

Bestemmingsplan Budel en Budel-Dorplein

Gemeente Cranendonck

projectnummer 0462346.100
20 juli 2021

Bestemmingsplan Budel en Budel-Dorplein

Gemeente Cranendonck

Identificatienummer:

NL.IMRO.1706.BPBDLBDO8004-VAS1

projectnummer 0462346.100
documentnummer TOE03-0462346-01A
definitief revisie 01
vastgesteld 20 juli 2021

Auteurs

M. Beenakkers

datum vrijgave	beschrijving revisie 01	gecontroleerd	vrijgave
27-08-2021	definitief	E. Boonman	P. Kennes

Inhoudsopgave

Blz.

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding en doel	1
1.2	Plangebied	1
1.3	Geldende bestemmingsplannen	3
1.4	Leeswijzer	3
2	Beleidskader	5
2.1	Rijksbeleid	5
2.2	Provinciaal beleid	8
2.3	Gemeentelijk beleid	13
2.4	Detailhandelsvisie A2-gemeenten	20
3	Planbeschrijving	29
3.1	Historische ontwikkeling	29
3.2	Ruimtelijke structuur	31
3.3	Functionele structuur	34
3.4	Uitgangspunten bestemmingsregeling	34
3.5	Cultuurhistorie en archeologie	41
3.6	Ontwikkelingen	50
4	Planologische en milieuhygiënische aspecten	57
4.1	Algemeen	57
4.2	Bodem	57
4.3	Water	58
4.4	Geluid	62
4.5	Luchtkwaliteit	63
4.6	Milieuzonering	64
4.7	Externe veiligheid	65
4.8	Flora en fauna	67
4.9	Kabels en leidingen	68
4.10	M.e.r.-beoordeling	68
5	Juridische aspecten	71
5.1	Plansystematiek	71
5.2	Opzet van de regels	71
5.3	De bestemmingen	72
6	Uitvoerbaarheid	79
6.1	Economische uitvoerbaarheid	79
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	79

Bijlagen:

- Bijlage 1: Samenvatting omgevingsaspecten Burgemeester van Houtstraat ongenummerd (M&A Omgeving, 24 november 2020) met bodemonderzoek, akoestisch onderzoek en stikstofonderzoek
- Bijlage 2: Ruimtelijke motivering Burgemeester van Houtstraat 76 (9 januari 2021) met akoestisch onderzoek en stikstofonderzoek
- Bijlage 3: Samenvatting omgevingsaspecten De Reiger 6 (M&A Omgeving, 24 november 2020) met bodemonderzoek, akoestisch onderzoek, quickscan flora en fauna en stikstofonderzoek
- Bijlage 4: Ruimtelijke motivering Jan Maasstraat ongenummerd (naast 8) (11 december 2020) met stikstofonderzoek
- Bijlage 5: Samenvatting omgevingsaspecten Meemortel ongenummerd (M&A Omgeving, 24 november 2020) met bodemonderzoek, akoestisch onderzoek en stikstofonderzoek
- Bijlage 6: Ruimtelijke motivering Rembrandtlaan 5 (23 december 2020) met bodemonderzoek
- Bijlage 7: Ruimtelijke motivering Willem de Zwijgerstraat 19, 21-23 (16 januari 2021) met bodemonderzoek, quickscan flora en fauna en stikstofonderzoek
- Bijlage 8: Ruimtelijke motivering Sint Eloystraat 2 (23 januari 2021) met bodemonderzoek, akoestisch onderzoek en stikstofonderzoek
- Bijlage 9: EU-Dienstenrichtlijntoets van beperking gebruik Nieuwstraat 95 te Budel (DTNP, 18 september 2020)
- Bijlage 10: Cultuurhistorische beschrijving en waardering van het aanzicht van een aantal panden in de gemeente Cranendonck (Cultuurhistorisch Bureau Hüsken en Zoon, 2019)
- Bijlage 11: Parkeeronderzoek Boschackers (Buitenruimte, 24 februari 2020)
- Bijlage 12: Nota inspraak en vooroverleg voorontwerpbestemmingsplan 'Budel en Budel-Dorplein'
- Bijlage 13: Nota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan 'Budel en Budel-Dorplein'
- Bijlage 14: Nota ambtshalve aanpassingen ontwerpbestemmingsplan 'Budel en Budel-Dorplein'

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

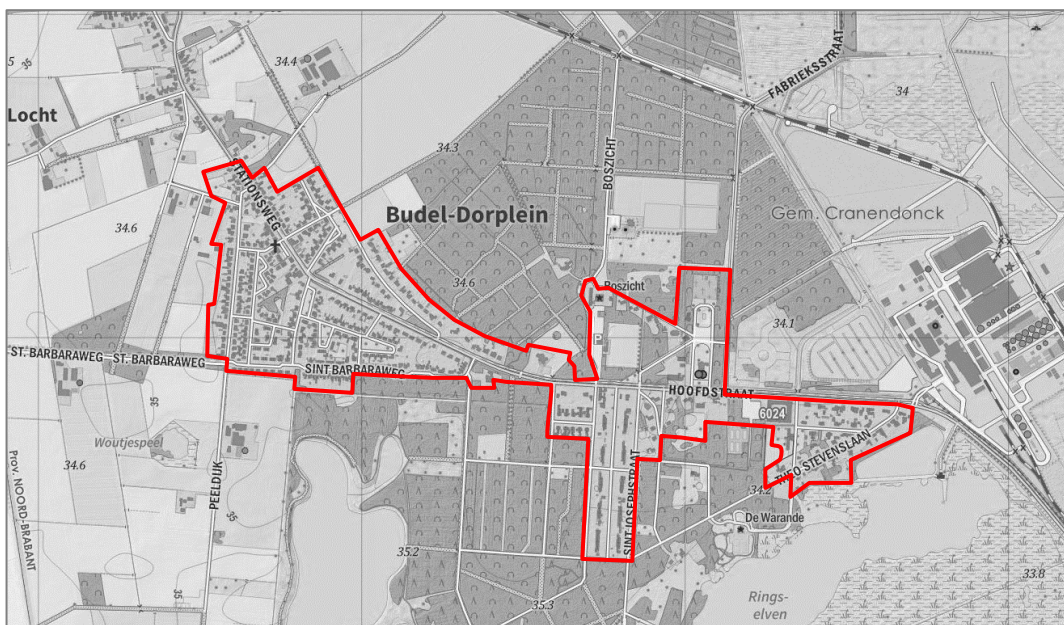
De gemeente Cranendonck hecht er waarde aan om te beschikken over actuele bestemmingsplannen voor alle dorpskernen. Actualisatie van bestemmingsplannen is gewenst omdat verouderde bestemmingsplannen niet in alle gevallen meer voldoen aan de huidige planologische inzichten. Daarnaast biedt actualisatie van het juridisch-planologisch regime de mogelijkheid om onvolkomenheden in de geldende bestemmingsplannen te repareren en de planregeling aan te passen aan de actuele (bouw- en milieu)regelgeving. Locaties waarvoor in de afgelopen jaren een postzegelbestemmingsplan of wijzigingsplan is vastgesteld of waarvoor een omgevingsvergunning voor afwijken van het bestemmingsplan is verleend, kunnen in een nieuw bestemmingsplan van een passende planregeling worden voorzien.

De afgelopen jaren zijn onder meer de bestemmingsplannen voor Soerendonck, Gastel en Budel-Schoot geactualiseerd. Het huidige bestemmingsplan voor Budel-Dorplein is vastgesteld in 2010 en is inmiddels 10 jaar oud. Actualisatie van dit bestemmingsplan is daarom gewenst. Het bestemmingsplan 'Kom Budel' is vastgesteld in 2015 en is op hoofdlijnen nog actueel. Bij het opstellen van de bestemmingsplannen voor de overige dorpen is echter gebleken dat het wenselijk is om ook het bestemmingsplan 'Kom Budel' op onderdelen aan te passen. Het bestemmingsplan 'Budel en Budel-Dorplein' is opgesteld om voor Budel en Budel-Dorplein te voorzien in een uniforme planregeling, die aansluit bij de actuele bestemmingsplannen voor de overige kernen. Het bestemmingsplan is hoofdzakelijk conserverend van aard en is gericht op het vastleggen van de bestaande ruimtelijke en functionele structuur van beide kernen. Binnen het plangebied zijn geldende bouwmogelijkheden – zowel directe bouwtitels als wijzigingsbevoegdheden – overgenomen uit de huidige bestemmingsplannen. Daarnaast zijn enkele nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt, veelal in de vorm van de bouw van één of enkele woningen.

1.2 Plangebied

Het plangebied van dit bestemmingsplan betreft de kernen Budel en Budel-Dorplein. Voor Budel is grotendeels de plangrens van het bestemmingsplan 'Kom Budel' uit 2015 overgenomen. Hierdoor ligt het volledige bebouwd gebied van de kern binnen de plangrenzen, inclusief het centrumgebied, bedrijventerrein Meemortel en de gronden rond sportcentrum en zwembad Zuiderpoort. De woonwagenlocaties aan de Fabrieksstraat en De Wilg vielen buiten het plangebied van het geldende bestemmingsplan 'Kom Budel', maar zijn nu wel onderdeel van het plangebied van dit nieuwe bestemmingsplan. De percelen Driebokstraat 3 en 5 zijn ook aan het plangebied toegevoegd. Het recent vastgestelde bestemmingsplan 'Jumbo Dr. Ant. Mathijsenstraat' (vastgesteld op 4 februari 2020) is buiten het plangebied van dit bestemmingsplan gelaten. Ook het plangebied van het bestemmingsplan 'Bosch 2 te Budel' (vastgesteld op 11 februari 2021) is buiten het plangebied gehouden.

Voor Budel-Dorplein is de planbegrenzing afgestemd op de grens van het bestaand stedelijk gebied uit de Interim omgevingsverordening van de provincie Noord-Brabant. Dit heeft geleid tot beperkte aanpassingen van de plangrens ten opzichte van de grens van het geldende bestemmingsplan 'Kom Budel-Dorplein' uit 2010. Voor het bepalen van de plangrens rond Budel-Dorplein zijn zoveel mogelijk de kadastrale perceelsgrenzen aangehouden, zodat kadastrale percelen ofwel geheel in het plangebied van dit bestemmingsplan vallen, ofwel geheel erbuiten.



Begrenzing plangebied

1.3 Geldende bestemmingsplannen

Voor het plangebied van dit bestemmingsplan gelden diverse bestemmingsplannen. Er is sprake van verschillende planvormen en - in een aantal gevallen - van verouderde regelingen. Daarnaast zijn in de loop der jaren verschillende ontwikkelingen mogelijk gemaakt door middel van een omgevingsvergunning voor afwijking van het bestemmingsplan. Hierdoor is er behoefte aan een actueel bestemmingsplan, met een uniforme planregeling voor beide kernen. In de volgende tabel is een overzicht van de geldende bestemmingsplannen opgenomen.

Bestemmingsplan	Vaststelling
Budel	
Boschakker	4 juli 1996
Woongebieden Budel ¹	20 december 2005
Kom Budel ^{1,2}	15 december 2015
Willem de Zwijgerstraat ongen. (tussen 37 en 39) te Budel ¹	3 april 2018
't Stepke ongenummerd te Budel ¹	25 september 2018
Deken van Baarsstraat 23 ¹	17 december 2019
Nieuwstraat 55 te Budel ¹	3 maart 2020
Jan Maasstraat en Herenstraat te Budel (wijzigingsplan) ¹	21 april 2020
Herontwikkeling Capucijnerplein 34 e.o.	7 juli 2020
Kop De Beuk – De Berk, Budel (wijzigingsplan)	9 februari 2021
Budel-Dorplein	
Kom Budel-Dorplein ^{1,3}	23 februari 2010
St. Josephstraat ong. te Budel-Dorplein ¹	30 september 2014
Sint Barbaraweg ongenummerd (tussen 16 en 22) te Budel-Dorplein ¹	14 maart 2016
1 Deze bestemmingsplannen zijn partieel herzien door het bestemmingsplan 'Parapluzoening wonen', vastgesteld op 17 november 2020 2 Het bestemmingsplan 'Kom Budel' is partieel herzien door het bestemmingsplan 'Kom Budel en Kom Maarheeze, herziening supermarkten en parkeren', vastgesteld op 29 januari 2019 3 Het bestemmingsplan 'Kom Budel-Dorplein' is partieel herzien door het bestemmingsplan 'Industrieterrein Budel-Dorplein, geluidszone Cranendonck', vastgesteld op 14 november 2017	

1.4 Leeswijzer

Het bestemmingsplan 'Budel en Budel-Dorplein' bestaat uit drie delen: een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en regels vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De toelichting bevat de motivatie en verantwoording van de keuzes die in het bestemmingsplan zijn gemaakt. Daarnaast zijn in de toelichting onder andere het geldende beleid en diverse milieuaspecten beschreven. In hoofdstuk 2 van deze toelichting wordt ingegaan op het relevante nationale, provinciale, regionale en gemeentelijke beleid. In hoofdstuk 3 wordt een beschrijving gegeven van de ruimtelijke en functionele structuur van het plangebied en wordt aandacht besteed aan de ontwikkelingslocaties. Hoofdstuk 4 bevat een toelichting op de relevante milieuhygiënische en planologische aspecten. In hoofdstuk 5 wordt de juridische regeling toegelicht. Hoofdstuk 6 heeft betrekking op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid.

2 Beleidskader

2.1 Rijksbeleid

2.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), die op 13 maart 2012 is vastgesteld, is de overkoepelende rijksstructuurvisie voor de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland tot 2028, met een doorkijk naar 2040. Het rijksbeleid richt zich op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de nationale belangen, zoals de hoofdnetwerken voor personen- en goederenvervoer, energie, natuur, waterveiligheid, milieukwaliteit en bescherming van het werelderfgoed. Het beleid met betrekking tot verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk, onder het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet', over aan provincies en gemeenten. Gemeenten hebben de ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei en voor het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen. Overige sturing op verstedelijking, zoals afspraken over binnenstedelijk bouwen, rijksbufferzones en doelstellingen voor herstructurering, heeft het Rijk losgelaten. Er is enkel nog sprake van een ladder voor duurzame verstedelijking, die is vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening.

Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland, door middel van een krachtige aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Om dit doel te bereiken, werkt het Rijk samen met andere overheden. In de SVIR zijn 13 onderwerpen van nationaal belang benoemd, die bijdragen aan het realiseren van de drie hoofddoelen. In de realisatieparagraaf van de SVIR zijn per nationaal belang de instrumenten uitgewerkt die hiervoor worden ingezet. Eén van de belangrijkste instrumenten is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro).

Relevantie voor het bestemmingsplan

De SVIR is een structuurvisie op nationaal niveau en bevat geen concreet beleid dat direct van belang is voor dit bestemmingsplan.

2.1.2 Nationale Omgevingsvisie

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) is op 11 september 2020 door de minister toegezonden aan de Tweede Kamer. De NOVI geeft richting aan de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving in Nederland tot 2050. De ruimte in Nederland is schaars en het maken van keuzes is noodzakelijk om ervoor te zorgen dat Nederland over 30 jaar nog steeds een prettig, veilig en gezond land is om in te wonen, te werken en te recreëren. Het Rijk benadrukt dat gemeenten, waterschappen, provincies en het Rijk samen verantwoordelijk zijn voor de fysieke leefomgeving en streeft ernaar om opgaven als één overheid samen met de samenleving op te pakken. De NOVI stelt een nieuwe aanpak voor: integraal, samen met andere overheden en maatschappelijke organisaties en met meer regie vanuit het Rijk.

Grote en complexe opgaven zoals klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw zullen Nederland in de komende jaren flink veranderen.

De NOVI biedt een perspectief om deze opgaven op te pakken met oog voor de omgevingskwaliteit: het samenspel van ruimtelijke kwaliteit én milieukwaliteit. Daarbij wordt telkens uitgegaan van de specifieke kenmerken en kwaliteiten van gebieden. Sommige belangen overstijgen het lokale, regionale en provinciale niveau en worden als nationaal belang gezien. In de NOVI zijn 21 nationale belangen benoemd. De NOVI richt zich op de ontwikkelingen waar meerdere nationale belangen en opgaven bij elkaar komen en waar keuzes moeten worden gemaakt tussen die nationale belangen.

Waar de opgaven vragen om een integrale benadering, komen deze samen in vier prioriteiten:

1. ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
2. duurzaam economisch groeipotentieel;
3. sterke en gezonde steden en regio's;
4. toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Om richting te geven aan het afwegingsproces en de omgevingsinclusieve benadering worden in het nationale omgevingsbeleid drie afwegingsprincipes gehanteerd:

1. combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies;
2. kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal;
3. afwentelen wordt voorkomen.

Op basis van de vier prioriteiten en de drie afwegingsprincipes zijn in de NOVI beleidskeuzes gemaakt. Daarbij is ook aangegeven welke beleidskeuzes verder zullen worden uitgewerkt in programma's.

Relevantie voor het bestemmingsplan

De NOVI is een omgevingsvisie op nationaal niveau en bevat geen concreet beleid dat direct van belang is voor dit bestemmingsplan.

2.1.3 Besluit en Regeling algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en de bijbehorende regeling (Rarro) vormen de juridische vertaling van de kaderstellende uitspraken die in de SVIR zijn geformuleerd en bevatten regels ter bescherming van de nationale belangen. De regels van het Barro moeten in acht worden genomen bij het opstellen van provinciale ruimtelijke verordeningen en bestemmingsplannen, zodat ze doorwerken tot het niveau van de lokale besluitvorming.

Relevantie voor het bestemmingsplan

Voor het plangebied gelden op grond van het Barro en de Rarro geen bijzondere regelingen waar rekening mee moet worden gehouden.

2.1.4 Ladder voor duurzame verstedelijking

Op 1 oktober 2012 is de ladder voor duurzame verstedelijking als motiveringseis opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening. Doel van de ladder is het stimuleren van zuinig ruimtegebruik door te komen tot een optimale benutting van de ruimte in het stedelijk gebied en het voorkomen van leegstand. De ladder beoogt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke besluiten die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maken.

Per 1 juli 2017 luidt de ladder, zoals opgenomen in artikel 3.1.6, tweede lid van het Besluit ruimtelijke ordening, als volgt:

De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Een stedelijke ontwikkeling is volgens artikel 1.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening gedefinieerd als een 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'.

In het Besluit ruimtelijke ordening is geen ondergrens voor de minimale omvang van een stedelijke ontwikkeling bepaald. Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving. Het kan daarbij zowel om fysiek ruimtebeslag als om de wijziging of toevoeging van functies gaan. De beantwoording van de vraag of een ontwikkeling moet worden aangemerkt als 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' volgt deels uit jurisprudentie. De Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van Staten (verder: de Afdeling) beoordeelt aan de hand van de volgende vragen, in onderlinge samenhang bezien, of er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling:

1. In hoeverre voorziet het plan, in vergelijking met het voorgaande plan, in een functiewijziging?
2. Welk planologisch beslag op de ruimte maakt het plan mogelijk in vergelijking met het voorgaande plan?

Relevantie voor het bestemmingsplan

Het bestemmingsplan 'Budel en Budel-Dorplein' is hoofdzakelijk conserverend van aard. Er zijn in dit bestemmingsplan een aantal ontwikkelingsmogelijkheden overgenomen uit de geldende bestemmingsplannen. Op enkele locaties wordt daarnaast een nieuwe kleinschalige ontwikkeling (de toevoeging van één of enkele woningen) mogelijk gemaakt.

Voor de ontwikkelingsmogelijkheden die zijn overgenomen uit de geldende bestemmingsplannen geldt dat geen sprake is van *nieuwe* stedelijke ontwikkelingen: de ontwikkelingen zijn immers planologisch al mogelijk op grond van het geldende plan. Voor de ontwikkelingsmogelijkheden die in dit plan zijn toegevoegd, geldt dat deze zodanig beperkt zijn dat ze niet kunnen worden aangemerkt als *stedelijke ontwikkeling*.¹ Dit bestemmingsplan maakt dus geen nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk als bedoeld in artikel 1.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Een toets aan de ladder voor duurzame verstedelijking is daarom niet aan de orde.

¹ Voor ontwikkelingen van minder dan 12 woningen hoeft niet te worden getoetst aan de ladder (ABRVs, 25 maart 2015, ECLI:NL:RVS:2015:953).

2.2 Provinciaal beleid

2.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant

Provinciale Staten hebben op 14 december 2018 de Brabantse Omgevingsvisie vastgesteld. De omgevingsvisie is opgesteld volgens de uitgangspunten van de nieuwe Omgevingswet (die naar verwachting in 2022 in werking treedt) en beschrijft de belangrijkste ambities voor de fysieke leefomgeving voor de komende jaren. De provincie streeft in de omgevingsvisie naar het creëren van meerwaarde. Het handelen van de provincie is daarom gericht op het verknopen en verweven van opgaven en het zoeken naar synergie. Daarbij vindt de provincie het belangrijk om vanuit meerdere richtingen naar een ontwikkeling te kijken:

- Een ‘diepe’ manier van kijken: niet alleen kijken naar effecten op de bovenste laag in het hier en nu, maar de dynamiek en randvoorwaarden betrekken die de onderste lagen meegeven. Kijken op verschillende schaalniveaus en actief benutten van de factor tijd. Hierbij ook kijken naar het verleden, de geschiedenis van de lagen op een plek.
- Een ‘ronde’ manier van kijken: niet sectoraal kijken, maar combineren van opgaven en kansen zodat ontwikkelingen optimaal bijdragen aan een circulair, sterk en sociaal Brabant, waarin alle Brabanders zich prettig voelen. Kijken vanuit een gebiedsgerichte insteek, naar een balans tussen people, planet en profit.
- Een ‘brede’ manier van kijken: niet kijken vanuit één gezichtspunt, maar het betrekken van veel partijen, met al hun gezichtspunten, meningen, wensen, ideeën en belangen.

In de omgevingsvisie zijn één basisopgave en vier hoofdopgaven benoemd. De basisopgave is het werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit. De vier hoofdopgaven zijn:

- werken aan de Brabantse energietransitie;
- werken aan een klimaatproof Brabant;
- werken aan Brabant als slimme netwerkstad;
- werken aan een concurrerende, duurzame economie.

De omgevingsvisie gaat over de hele fysieke leefomgeving, heeft een integraal karakter en bevat geen sectorale beleidsdoelen. Concrete doelen voor bijvoorbeeld natuur, water, veiligheid, milieu, mobiliteit en ruimtelijke kwaliteit staan nog in de bestaande plannen van de provincie, bijvoorbeeld in de Structuurvisie ruimtelijke ordening en het provinciale verkeers- en vervoersplan. De provincie is bezig met het afstemmen van het sectorale beleid op de omgevingsvisie. Dit betekent dat aan de hand van de drie manieren van kijken wordt beoordeeld welke waarden moten worden beschermd en hoe beleid kan worden vormgegeven. Het (sectorale) beleid wordt verder uitgewerkt in programma's en de op te stellen omgevingsverordening. Hier wordt de komende periode aan gewerkt.

Relevantie voor het bestemmingsplan

De Omgevingsvisie bevat geen concrete beleidsvoornemens die rechtstreeks van toepassing zijn op dit bestemmingsplan. In dit plan is rekening gehouden met het sectorale beleid uit de Structuurvisie ruimtelijke ordening (zie paragraaf 2.2.2) en de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (zie paragraaf 2.2.3).

2.2.2 Structuurvisie ruimtelijke ordening

De Structuurvisie ruimtelijke ordening (Svro) bevat de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025, met een doorkijk naar 2040. Sinds de vaststelling van de Svro op 1 oktober 2010 zijn door Provinciale Staten diverse besluiten genomen die tot een verandering hebben geleid in de provinciale rol en sturing en het provinciaal beleid. In 2014 is daarom besloten om de Svro te actualiseren. Op 19 maart 2014 is de Structuurvisie ruimtelijke ordening 2010 – partiële herziening 2014 in werking getreden.

De Svro gaat in op de ruimtelijke kwaliteiten van de provincie Noord-Brabant. Mens, markt en milieu zijn binnen de provincie in evenwicht. Daarom kiest de provincie in haar ruimtelijk beleid tot 2025 voor de verdere ontwikkeling van gevarieerde en aantrekkelijke woon-, werk- en leefmilieus en voor een kennisinnovatieve economie met als basis een klimaatbestendig en duurzaam Brabant. Het principe van behoud en ontwikkeling van het landschap is in de structuurvisie de 'rode' draad die de ruimtelijke ontwikkelingen stuurt. De provincie wil het contrastrijke Brabantse landschap herkenbaar houden en verder versterken. Daarom wordt ingezet op de ontwikkeling van robuuste landschappen, een beleefbaar landschap vanaf het hoofdwegennet en behoud en versterking van aanwezige landschapskwaliteiten. De ruimtelijke belangen en keuzes zijn geordend in vier ruimtelijke structuren: de groenblauwe structuur, het landelijk gebied, de stedelijke structuur en de infrastructuur. Deze structuren zijn verder uitgewerkt in de Verordening ruimte.

Relevantie voor het bestemmingsplan

Op de structurenkaart van de Svro valt het plangebied vrijwel volledig binnen de stedelijke structuur. Nieuwe ontwikkelingen op het gebied van wonen, werken en voorzieningen dienen op grond van de Svro in eerste instantie te worden opgevangen in de bestaande kernen en de gebieden die zijn aangewezen als 'zoekgebied verstedelijking'. De provincie vraagt gemeenten om in regionaal verband afspraken te maken over de verdeling van het programma voor wonen en werken. In de kernen in het landelijk gebied met de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking wordt de lokale behoefte voor verstedelijking (wonen, werken en voorzieningen) opgevangen. Er wordt terughoudend omgegaan met uitbreiding van het bestaand stedelijk gebied.

2.2.3 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

Provinciale Staten hebben op 25 oktober 2019 de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (lov) vastgesteld. De lov is in werking getreden op 5 november 2019 en bevat regels voor de fysieke leefomgeving. De regels hebben betrekking op ruimtelijke ordening, milieu, natuur, water, bodem en wegen. De lov heeft de Verordening ruimte Noord-Brabant, de Provinciale milieuverordening, de Verordening natuurbescherming, de Verordening water, de Verordening ontgrondingen en de Verordening wegen vervangen. De lov is beleidsneutraal van karakter. Dat betekent dat de regels uit de voorheen geldende verordeningen zijn gehandhaafd met het daarbij horende beschermingsniveau en dat er in beginsel geen beleidswijzigingen zijn doorgevoerd. Er zijn alleen inhoudelijke wijzigingen doorgevoerd als die rechtstreeks voortvloeien uit vastgesteld beleid, bijvoorbeeld uit de Omgevingsvisie Noord-Brabant.

Rechtstreeks werkende regels voor burgers en bedrijven

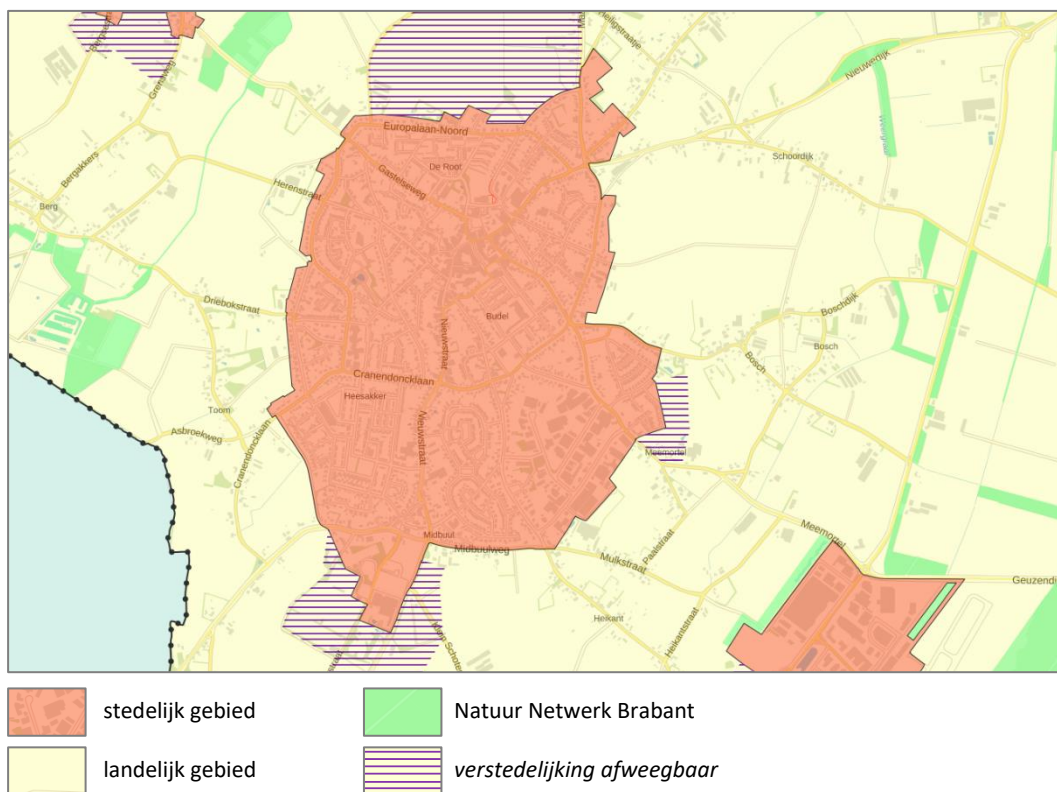
In hoofdstuk 2 van de lov staan rechtstreeks werkende regels voor burgers en bedrijven. Er gelden onder andere rechtstreeks werkende regels voor activiteiten in grondwaterbeschermingsgebieden en stiltegebieden, voor activiteiten rond provinciale wegen, voor ontgrondingen en voor handelingen die te maken hebben met bepaalde beschermde dier- en plantensoorten. Ook voor het kappen van houtopstanden buiten de bebouwde kom en voor veehouderijen gelden rechtstreeks werkende regels.

Instructieregels voor gemeenten

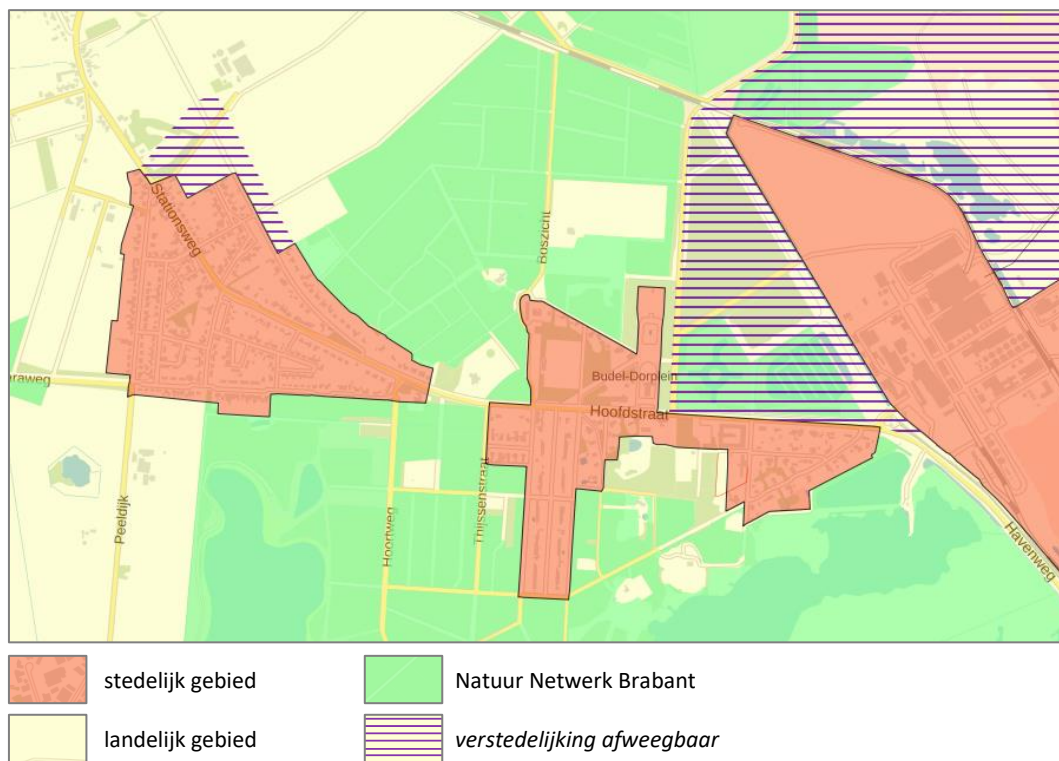
In hoofdstuk 3 van de lov zijn instructieregels voor gemeenten opgenomen. De instructieregels zijn overgenomen uit de Verordening ruimte Noord-Brabant en gelden voor bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen waarmee van het bestemmingsplan wordt afgeweken. De regels zijn een doorvertaling van het provinciaal beleid uit de Structuurvisie ruimtelijke ordening en de Omgevingsvisie Noord-Brabant.

Werkingsgebieden

Alle regels van de lov zijn gekoppeld aan werkingsgebieden die op de kaart van de verordening zijn weergegeven. Voor de toepassing van de regels in hoofdstuk 3 van de verordening is Brabant onderverdeeld in drie werkingsgebieden: het Natuur Netwerk Brabant (NNB), het stedelijk gebied en het landelijk gebied. Daarnaast gelden voor een groot aantal regels specifieke werkingsgebieden, bijvoorbeeld voor de gebieden waar verstedelijking afweegbaar is, voor de ecologische verbindingzones en voor de gebieden waar extra beperkingen gelden voor veehouderijen.



Uitsnede Interim omgevingsverordening Noord-Brabant



Uitsnede Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

Relevantie voor het bestemmingsplan

Algemeen

Budel en Budel-Dorplein zijn in de lov aangemerkt als stedelijk gebied (landelijke kern). Ten noorden, zuidoosten en zuiden van Budel zijn gebieden aangewezen als verstedelijking afweegbaar. Rond Budel-Dorplein liggen aan de noordzijde van het westelijke deel van de kern en ten noordoosten van het oostelijke deel van de kern gebieden waar verstedelijking afweegbaar is. Bij de bepaling van de begrenzing van het plangebied van dit bestemmingsplan is zoveel mogelijk aangesloten op de grens van het stedelijk gebied zoals aangegeven in de lov. Het plangebied van dit bestemmingsplan ligt daardoor vrijwel volledig binnen het stedelijk gebied. Enkele percelen aan de randen van Budel en Budel-Dorplein vallen hier (deels) net buiten en zijn onderdeel van het landelijk gebied. Op deze percelen zijn geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt, maar is de feitelijke situatie bestemd zonder uitbreiding van bouwmogelijkheden. De bos- en natuurgebieden rond Budel-Dorplein zijn onderdeel van het NNB.

Hoofddregel van het provinciaal beleid is dat stedelijke ontwikkelingen zoveel mogelijk plaatsvinden binnen het stedelijk gebied om zodoende zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen. Voor de kernen in het landelijk gebied geldt dat nieuwe woningen mogen worden toegevoegd als dat nodig is voor de natuurlijke bevolkingsgroei. Rond de kernen staat het voorkomen van verdere aantasting van het buitengebied centraal.

In de gebieden die zijn aangewezen als verstedelijking afweegbaar zijn mogelijkheden voor de realisering van nieuwe stedelijke functies buiten het stedelijk gebied. Gemeenten zijn binnen het stedelijk gebied in principe vrij om nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk te maken, mits wordt voldaan aan de algemene regels die de loV daaraan stelt. De toelichting bij een bestemmingsplan dat voorziet in nieuwe stedelijke ontwikkelingen in het stedelijk gebied dient op basis van artikel 3.42 van de loV te onderbouwen dat de ontwikkeling past binnen de regionale afspraken en dat sprake is van een duurzame stedelijke ontwikkeling.

Op grond van paragraaf 3.1.2 van de loV gelden basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies. Een bestemmingsplan geeft bij de evenwichtige toedeling van functies invulling aan een goede omgevingskwaliteit met een veilige, gezonde leefomgeving. Daarbij wordt rekening gehouden met:

- a. zorgvuldig ruimtegebruik;
- b. de waarden in een gebied met toepassing van de lagenbenadering;
- c. meerwaardecreatie.

In dit bestemmingsplan zijn de bestaande waarden in het plangebied passend bestemd en - waar nodig - beschermd. Zo zijn de belangrijke groengebieden bestemd als 'Groen' of 'Bos' en bieden alle bestemmingen bouw- en gebruiksmogelijkheden die recht doen aan het karakter en de functionele structuur van de kernen. De bestemmingen voor het oostelijk deel van Budel-Dorplein zijn afgestemd op de karakteristieken van het beschermd dorpsgezicht en de cultuurhistorisch waardevolle panden in het plangebied zijn aangeduid als 'karakteristiek'. Via dubbelbestemmingen zijn de archeologische waarden beschermd. De nieuwe ontwikkelingen die in dit bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt, bestaan uit de toevoeging van enkele woningen. De woningbouw past binnen het regionaal afgestemde gemeentelijke woningbouwprogramma en er is sprake van zorgvuldig ruimtegebruik door het opvullen van open plekken in de bebouwingsstructuur binnen het stedelijk gebied. Alle ontwikkelingen zijn stedenbouwkundig goed inpasbaar en zijn tevens inpasbaar uit oogpunt van de lagenbenadering.

Bedrijventerreinen

De provincie hanteert als uitgangspunt dat op bedrijventerreinen zorgvuldig ruimtegebruik moet worden bevorderd. Een bestemmingsplan dient daarom regels te stellen over de aard van het bedrijventerrein passende kavelomvang en over de beperking van bedrijfswoningen, bedrijven die in gemengde gebieden kunnen worden gevestigd en voorzieningen die gelet op de publieks-aantrekkende werking thuishoren in centrumgebieden. In dit bestemmingsplan is daar binnen de bestemming 'Bedrijventerrein' - die geldt voor bedrijventerrein Meemortel - rekening mee gehouden. Er is een minimale kavelomvang van 500 m² geregeld om de vestiging van (zeer) kleinschalige bedrijven te voorkomen. De maximale kavelomvang bedraagt 5.000 m². De bestaande bedrijfswoningen zijn aangeduid op de verbeelding en de realisering van nieuwe bedrijfswoningen is niet toegestaan. Detailhandel in auto's, motoren, boten en caravans is overal op het terrein toegestaan. Detailhandel in overige volumineuze goederen (bijvoorbeeld bouwmaterialen) is toegelaten op percelen waar die functie nu al aanwezig is. Reguliere detailhandel en zelfstandige kantoren zijn uitgesloten.

Boringsvrije zone

De gronden in het uiterste noorden van Budel, aan de oostzijde van de Maarheezerweg (vanaf huisnummer 18) liggen in een boringsvrije zone. In een boringsvrije zone gelden op grond van paragraaf 2.1.4 van de Interim omgevingsverordening rechtstreeks werkende regels. Boringen zijn in deze boringsvrije zone toegestaan tot een diepte van 50 meter, mits wordt gewerkt overeenkomstig het daarvoor geldende protocol en een startmelding wordt gedaan bij Gedeputeerde Staten. Op grond van artikel 3.12 van de Interim omgevingsverordening dient een bestemmingsplan dat van toepassing is op een boringsvrije zone mede te strekken tot het behoud van de weerstandbiedende bodemlagen en regels te stellen om risico's op schade aan de bodem en het grondwater te voorkomen. Dit bestemmingsplan maakt binnen de boringsvrije zone geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk, laat staan nieuwe ontwikkelingen waarbij sprake is van boringen dieper dan 50 meter. De rechtstreeks werkende regels van hoofdstuk 2 van de Interim omgevingsverordening volstaan voor de bescherming van de boringsvrije zone, zodat een aanvullende regeling in het bestemmingsplan niet nodig is.

2.3 Gemeentelijk beleid

2.3.1 Strategische Visie Cranendonck 2009-2024

In mei 2009 is het visiedocument 'Cranendonck 2009-2024' vastgesteld. Deze visie dient als toetssteen voor het ontwikkelen van nieuw beleid, de inzet van middelen en het maken van keuzes. In de strategische visie wordt de gemeentelijke koers voor de komende 15 jaar bepaald. Cranendonck focust vooral op het behouden en versterken van de rustieke, fijne leef- en woonomgeving. Het 'eigene' van elke kern moet zoveel mogelijk blijven bestaan. Uitgangspunt is dat Budel een centrumfunctie heeft en dat voorzieningen in de verschillende kernen behouden blijven voor zover deze zichzelf bedruipen. De markt doet zijn werk en de gemeente interenieert vooral functioneel door scherp te anticiperen op kansen en ontwikkelingen, door te faciliteren, door partijen bij elkaar te brengen en door de sociale cohesie te versterken.

Voor wat betreft wonen focust de gemeente zich op het beter tegemoet komen aan de wensen van met name starters en senioren. De financiële basis om deze zaken te kunnen realiseren, ligt hoofdzakelijk bij het duurzaam doorontwikkelen van de economie en het beter benutten van de recreatieve mogelijkheden in de verschillende kernen. Bij dat laatste is het van belang dat het rustieke en groene karakter van Cranendonck behouden blijft. In de visie worden de focuspunten beschreven aan de hand van de volgende vijf thema's:

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

Relevantie voor het bestemmingsplan

Dit bestemmingsplan voorziet waar nodig in de borging van de ruimtelijk relevante uitgangspunten die in de Strategische Visie zijn opgenomen.

Zo zijn aanwezige voorzieningen positief bestemd, heeft het centrum van Budel bestemmingen die zijn gericht op behoud en versterking van de centrumfunctie, hebben belangrijke groenvoorzieningen een groenbestemming gekregen en is maatwerk verricht bij het toekennen van individuele bouwvlakken.

2.3.2 Structuurvisie Cranendonck 2024

De gemeenteraad heeft op 7 juli 2015 de Structuurvisie Cranendonck 2024 'Landelijke Klasse' vastgesteld. In de structuurvisie wordt het ruimtelijk wensbeeld voor Cranendonck tot en met het jaar 2024 beschreven. Aan de hand van de vijf thema's van de Strategische Visie en het zesde nieuwe thema Ruimtelijke kwaliteiten zijn de ruimtelijke keuzes in themakaarten verwerkt. De structuurvisie bestaat uit drie delen:

- de structuurvisie: deze geeft het ruimtelijke toekomstbeeld weer.
- de uitvoeringsparagraaf: dit is de concrete doorvertaling van de structuurvisie. In de uitvoeringsparagraaf is beschreven welke projecten worden uitgevoerd en welke financiële middelen hiervoor beschikbaar zijn. Tevens is een planning opgenomen. De uitvoeringsparagraaf dient ieder jaar opnieuw te worden vastgesteld.
- het bijlagenboek: in het bijlagenboek zijn alle beleidskaders op Rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau opgenomen. Tevens zijn documenten uit het proces, zoals de uitgebreide SWOT-analyse en de uitkomst van de rapporten, weergegeven in de bijlagen.

De structuurvisie is het hoofddocument voor alle ruimtelijke ontwikkelingen binnen de gemeente Cranendonck. De voornaamste doelen voor de structuurvisie zijn:

- definiëren van de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente Cranendonck (2012 – 2024);
- onderbouwen van de programmatische keuzes;
- bieden van een overzichtelijk algemeen toetsingskader voor ruimtelijke ontwikkelingen;
- doorvoeren van Rijks- en provinciaal beleid;
- onderbouwen van het verhaal van bovenplanse kosten en/of bijdrage ruimtelijke ontwikkeling.

De integratiekaart Structuurvisie Cranendonck geeft het ruimtelijke beleid van de gemeente Cranendonck op hoofdlijnen weer. De integratiekaart sluit aan op het geschetste wensbeeld uit de Strategische Visie en geeft globaal de structuurvisie weer. Hierna wordt per thema de visie voor Budel en Budel-Dorplein weergegeven.

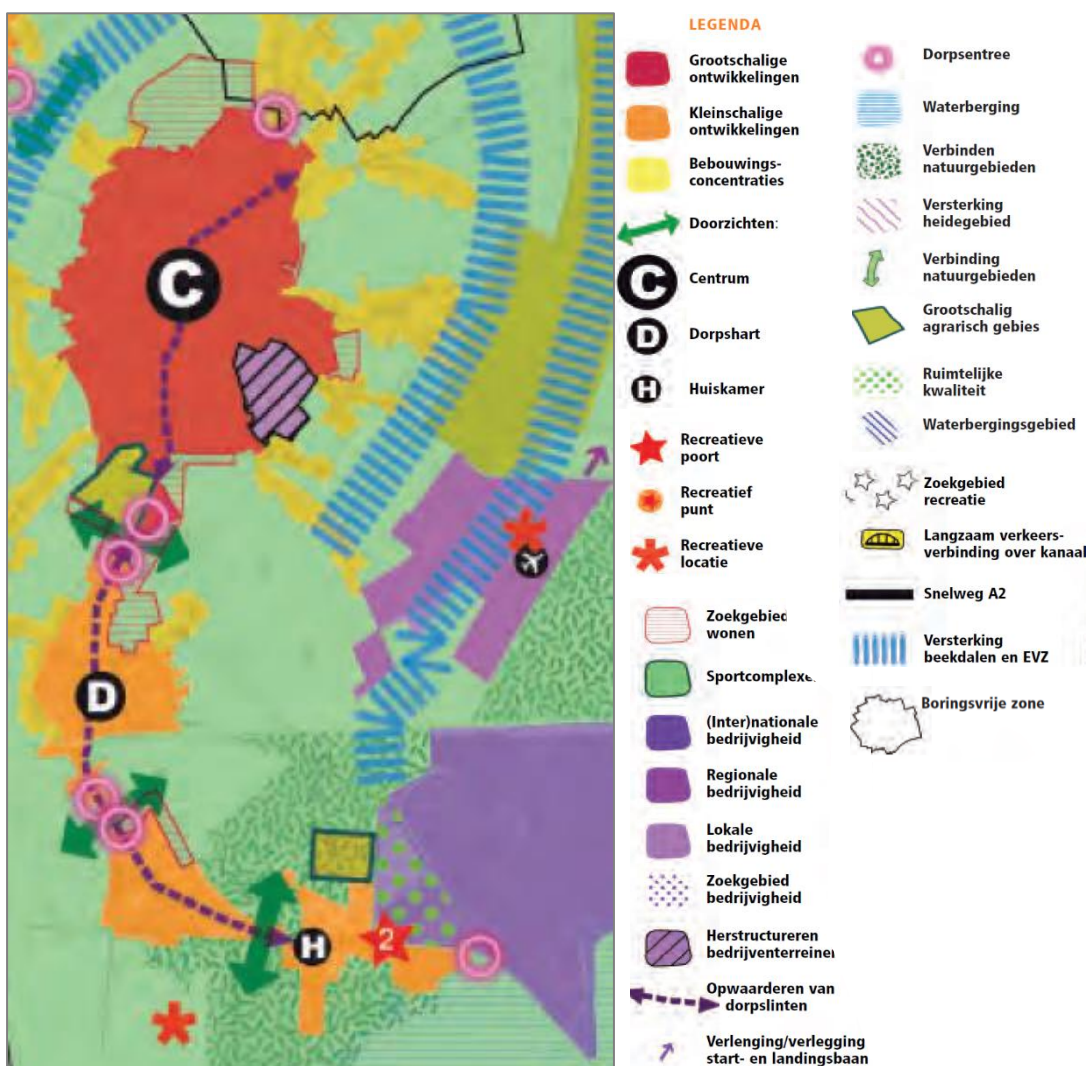
- **Wonen en leven:** Alle zes de kernen in de gemeente moeten hun eigen karakter behouden en waar nodig versterken. Voor nieuwe, grootschalige projecten is binnen de gemeente alleen ruimte in Budel en Maarheeze. Kwaliteit gaat bij nieuwe ontwikkelingen voor kwantiteit en bij in- en uitbreidingen moet sprake zijn van ontwikkelingen waarbij duurzaamheid, kwaliteit en veiligheid een belangrijke rol spelen. In de vier kleinere kernen worden alleen nog kleinschalige ontwikkelingen gerealiseerd.

Iedere kern moet een hoogwaardig centrum, dorpshart of centrale ontmoetingsplek hebben. In Budel en Maarheeze worden de centra op een hoger niveau gebracht, onder andere door functiemenging toe te passen, de openbare ruimte op te waarderen en voor leegstaande panden een passende bestemming te vinden. Hiermee wordt ingezet op twee economisch sterke kernen.

Met name het centrum van Budel heeft een groot verzorgingsgebied dat zich ook over de landsgrenzen uitstrekt. De centrumfunctie van beide kernen is van belang voor de niet dagelijkse behoefte van de inwoners van de overige kernen. In de twee kleine kernen Gastel en Budel-Dorplein worden huiskamers gerealiseerd. Het is niet mogelijk om in deze kernen een volwaardig dorpshart en een voorzieningenaanbod aan te bieden. Wel is het van belang om een centrale ontmoetingsplaats te hebben die als huiskamer dient.

Relevantie voor het bestemmingsplan

Dit bestemmingsplan is hoofdzakelijk conserverend van aard. Er zijn enkele kleinschalige nieuwe woningbouw mogelijkheden mogelijk gemaakt. Onbenutte bouw mogelijkheden uit de geldende bestemmingsplannen zijn op maat overgenomen in het nieuwe bestemmingsplan.



Integratiekaart Structuurvisie Cranendonck 2024

Werk en economie: Cranendonck legt haar financiële basis enerzijds neer bij de recreatieve mogelijkheden en anderzijds bij het duurzaam doorontwikkelen van de huidige economie. De huidige bedrijventerreinen die zijn aangewezen voor de opvang van lokale bedrijven zijn helemaal vol. De drie bedrijventerreinen voor de lokale bedrijven zijn verouderd. Om de bedrijventerreinen in de toekomst aantrekkelijk te houden en de kracht van de bedrijven te versterken, zal een studie gestart dienen te worden voor het herstructureren en/of herinrichten van deze drie bedrijventerreinen. Wanneer het vanuit milieuhygiënisch oogpunt mogelijk is, wordt zakelijke dienstverlening overal binnen de kernen toegestaan. Aandachtspunt hierbij is de parkeerbehoefte; parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden. Bij voorzieningen in de centra, dorpskernen en huiskamers van de zes kernen wordt de functiemenging verder doorgezet door ook nevenfuncties zoals ondergeschikte horeca toe te staan.

Relevantie voor het bestemmingsplan

De niet-woonfuncties in het plangebied zijn voorzien van een passende bestemming. Zakelijke dienstverlening in de vorm van een aan-huis-verbonden beroep is rechtstreeks toegestaan.

- **Recreatie en toerisme:** De gemeente wil een vooruitstrevende integrale visie ontwikkelen op het gebied van toerisme en recreatie en hier een actieve rol in spelen. De centra van Budel en Maarheeze dienen als hoofdcluster met recreatieve voorzieningen, evenals passende recreatievoorzieningen in het buitengebied. De aantrekkelijke inrichting van de dorpskernen moet er toe leiden dat recreanten die de kernen passeren over één van de toeristische routes worden verleid gebruik te maken van de aanwezige horecavoorzieningen. Binnen de kernen is recreatie toegestaan mits dit ook vanuit milieutechnisch oogpunt mogelijk is. De recreatie mag niet leiden tot extreme verkeersoverlast. Parkeren dient dan ook te geschieden op eigen terrein. Op de gemeentelijke evenemententerreinen is het mogelijk om grootschalige evenementen te laten plaatsvinden

Relevantie voor het bestemmingsplan

De aanwezige horeca binnen het plangebied is passend bestemd, evenals de aanwezige groenstructuren. Nieuwe recreatiemogelijkheden zijn niet toegestaan, zodat een nieuw initiatief buitenplans getoetst kan worden. Voor de vestiging van bed & breakfasts is een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid opgenomen. Binnen het plangebied zijn een aantal locaties aangeduid als evenementenlocaties. In Budel betreft het de openbare ruimte in het centrum en de gronden rond sportcentrum Zuiderpoort. In Budel-Dorplein gaat het om de groenvoorziening en de openbare ruimte daaromheen in de Prinses Irenestraat en om de gronden op en rond het sportpark. In het bestemmingsplan is een regeling voor het houden van evenementen opgenomen conform het evenementenbeleid.

- **Onderwijs:** Gelet op de bevolkingsamenstelling moet Cranendonck vooral inzetten op het basisonderwijs. Het streven is dan ook om in iedere kern basisonderwijs te bieden om op die manier de leefbaarheid en de sociale cohesie te bevorderen. Waar mogelijk worden basisscholen uitgebreid tot brede scholen/multifunctionele accommodaties (met onder andere kinderdagverblijf en naschoolse opvang). In Budel wordt gestreefd naar behoud van de eerste schooljaren van het voortgezet onderwijs.

Relevantie voor het bestemmingsplan

Het onderwijsaanbod in Budel bestaat uit het Bravo College Cranendonck en drie basisscholen. In Budel-Dorplein staat basisschool Sint Andreas. Deze voorzieningen zijn in dit bestemmingsplan bestemd als 'Maatschappelijk'.

Zorg: Cranendonck zet in op de zelfredzaamheid van de burgers. Zo wil de gemeente ouderen langer in een 'eigen' woning laten wonen. Door het bouwen van levensloopbestendige woningen maar ook door het aanpassen van huidige woningen en het stimuleren van mantelzorg moet dat mogelijk zijn. De zorgvoorzieningen zijn kleinschalig en worden afgestemd op de wens van de gebruiker. Naast zorgcentra komen er andere kleinschalige woon- en zorgvormen voor ouderen en andere zorgbehoevenden. De gemeente zet in op het doorontwikkelen van de zorgclusters in Budel, Maarheeze en Soerendonk. Maatschappelijke voorzieningen (scholen, gemeenschapshuizen etcetera) worden versterkt met zorgfuncties zoals eetpunten, maar bijvoorbeeld ook een bloedprikpoli om zo een totaalpakket van voorzieningen aan te bieden. Huisartsenpraktijken, fysiotherapie en andere zorgvoorzieningen zijn zowel in de kernen als in het buitengebied toegestaan als aan-huis-verbonden-beroep. Nieuwe grootschalige zorgvormen zijn niet wenselijk, Cranendonck zet in op kleinschaligheid. Alle nieuwe woningen dienen levensloopbesteding te worden gebouwd.

Relevantie voor het bestemmingsplan

De (grootschalige) zorgvoorzieningen in Budel zijn bestemd als 'Maatschappelijk'. Kleinschalige woonzorgvoorzieningen, zoals Os Thoes aan de Graafschap Hornelaan, zijn aangeduid als 'zorgwoning'. Aan-huis-verbonden beroepen (waaronder een huisarts of tandarts) zijn rechtstreeks mogelijk in de woonbestemming. In het bestemmingsplan is geen regeling voor mantelzorg opgenomen, aangezien de vergunningvrije mogelijkheden voldoende ruimte bieden om mantelzorgvoorzieningen op te richten en/of in gebruik te nemen.

Ruimtelijke kwaliteiten: Cranendonck hecht veel waarde aan het landschap, zowel in de kernen als in het buitengebied. Het is daarom belangrijk dat de landschappelijke waarden, het groene en rustieke karakter, het kleinschalige agrarische landschap en de natuurgebieden worden behouden en versterkt. De openbare ruimte in de verschillende kernen wordt ingericht naar het karakter van de kern. Ondanks dat de kernen op veel zaken samen moeten gaan werken, is het van belang dat het 'eigene' van iedere kern blijft bestaan en wordt versterkt. De dorpscentra van Budel en Maarheeze worden opgewaardeerd. De centra moeten zowel voor bewoners als voor bezoekers aantrekkelijk zijn om te verblijven. Herinrichting van het Capucijnerplein en herstructurering/herinrichting van bedrijventerrein Meemortel zijn als ambitie in de structuurvisie opgenomen. De verschillende dorpsentrees bij de zes kernen krijgen meer allure. Het aanzicht van een dorpsentree wordt verduidelijkt; de overgang tussen buitengebied en kern wordt hiermee beter zichtbaar. Leegstand moet worden tegengegaan. Zeker karakteristieke gebouwen, cultuurhistorisch waardevolle gebouwen en monumenten dienen een nieuwe functie toegewezen te krijgen. Ook andere leegstaande gebouwen dienen een nieuwe functie te krijgen. Zo kunnen bijvoorbeeld leegstaande winkelpanden weer in gebruik genomen worden als woning(en). De vanuit cultuurhistorisch oogpunt aanwezige karakteristieke gebieden worden beschermd.

Relevantie voor het bestemmingsplan

Dit bestemmingsplan is gericht op behoud van de bestaande ruimtelijke kwaliteiten van beide dorpskernen. Aan alle gronden is een bestemming gegeven met passende bouw- en gebruiksmogelijkheden. Waardevolle plekken, waaronder het beschermd dorpsgezicht Budel-Dorplein, de Markt in Budel en de gemeentelijke en rijksmonumenten zijn van een passende bestemming en een beschermende regeling voorzien. Daarnaast is recent geïventariseerd welke panden in het plangebied beeldbepalend zijn. Deze panden zijn aangeduid als 'karakteristiek' en beschermd via een sloopregeling.

2.3.3 Woonvisie 2018 – 2030

De gemeenteraad heeft op 28 januari 2018 de Woonvisie 2018- 2030 vastgesteld. De woonvisie biedt een kader voor de verdere uitvoering van woningbouwplannen in de periode 2018-2030. De centrale ambities voor Cranendonck in de periode 2018-2030 zijn als volgt geformuleerd:

- Wonen in Cranendonck is voor alle inwoners gezond, passend en goed.
- De bestaande woningvoorraad is uitgangspunt voor de visie. Aandacht wordt gericht op verbetering en transformatie van bestaande locaties naar kwaliteit en invulling die past bij de vraag van de toekomst en inspeelt op stabilisatie van de behoefte.
- Iedere toevoeging is een kwalitatieve, duurzame aanvulling op de segmenten in een specifieke kern of het buitengebied.

De focuspunten voor wonen in de Woonvisie zijn:

1. Nadruk leggen op het transformeren van bestaande woningvoorraad met aandacht voor het groene, landelijke karakter. Vervangen of splitsen van grote woningen met tuinen is hierbij - onder voorwaarden – een optie. Het grote aantal woningen uit de zestiger en zeventiger jaren vraagt hierbij extra aandacht evenals initiatieven in het buitengebied als mogelijke oplossing voor vrijgekomen agrarische bedrijfslocaties.
2. Inspelen op behoefte aan maatwerk én meer woningen voor één- en tweepersoonshuishoudens. Ook stimuleert en faciliteert Cranendonck initiatieven van inwoners die gericht zijn op langer zelfstandig en/of duurzaam wonen.
3. Nadruk leggen op slim en flexibel bouwen en op 'meer samen doen vanuit het oogpunt van leefbaarheid'. Een goed voorbeeld zijn de realisatie van gemeenschappelijke woonvormen met een gezamenlijke buitenruimte of ontmoetingsruimte in en rond projecten.
4. Alleen inzetten op nieuwbouw als er behoefte is én deze nieuwbouw kwaliteit en mogelijkheden toevoegt die er nog niet voldoende zijn. Hierbij wordt aangesloten bij het eigen karakter van de kern.
5. Voor transformatie en woningbouwplannen aansluiten bij de uitgangspunten van de Nota Omdenken. Bij woonomgeving wordt telkens uitgegaan van zowel het stedelijk als landelijk gebied.

Relevantie voor het bestemmingsplan

In dit bestemmingsplan zijn een aantal (bestaande en nieuwe) ontwikkelingsmogelijkheden voor woningbouw opgenomen, zowel met een directe bouwtitel als via wijzigingsbevoegdheid. De woningbouw die mogelijk wordt gemaakt op deze locaties past binnen de uitgangspunten van de Woonvisie 2018-2030. Bij de flexibiliteitsbepalingen (wijzigingsbevoegdheden en afwijkingsmogelijkheden) is als voorwaarde opgenomen dat nieuwe woningen moeten passen binnen het gemeentelijk woningbouwprogramma.

2.3.4 Beleidsnota 'Omdenken in Cranendonck'

De gemeenteraad heeft op 22 juni 2016 de beleidsnota 'Omdenken in Cranendonck' vastgesteld. In de nota is een aanzet gegeven voor de actualisatie van de Woonvisie 2012-2022 en het bijbehorende woningbouwprogramma. Actualisatie is noodzakelijk vanwege een veranderende vraag op de woningmarkt, verdergaande vergrijzing en de decentralisatie van de zorg. Uitgangspunt voor het gemeentelijke woningbouwprogramma is de Regionale Agenda Wonen. De kwantitatieve woningbouwopgave is in de nota 'Omdenken in Cranendonck' verdeeld over de zes dorpskernen. Daarbij is 10% van de opgave als 'flexibele ruimte' achtergehouden en niet toegekend aan één van de kernen.

Relevantie voor het bestemmingsplan

In de beleidsnota is een afwegingskader opgenomen om te komen tot prioritering van nieuwe woningbouwprojecten. Het doel daarvan is om inhoudelijk richting te geven aan de uitvoering van projecten en initiatieven. De woningbouw die in dit bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt, past binnen het kader van de Nota Omdenken.

2.3.5 Centrumvisie Budel

De gemeenteraad heeft op 5 februari 2013 de Centrumvisie Budel vastgesteld. De centrumvisie schetst kaders voor de toekomstige ontwikkeling van het centrum, waarbij met name het functionele aspect wordt behandeld. De visie houdt rekening met maatschappelijke ontwikkelingen als bevolkingskrimp, vergrijzing, internetaankopen en branchering. In de centrumvisie zijn de volgende uitgangspunten opgenomen:

- De supermarkten zijn belangrijke dragers voor het functioneren van het centrum en dienen daarom evenwichtig te worden verspreid in en direct aan de randen van de kern.
- De combinatie van functies vormt de kracht van Budel. Hierdoor is gecombineerd bezoek goed mogelijk.
- Goed ingerichte terrassen zijn wenselijk, aangezien deze voor een verlevendiging van het straatbeeld zorgen en bijdragen aan de aantrekkelijkheid van de openbare ruimte. De horeca heeft versterking nodig in het centrum van Budel. Hier zijn vooral kansen op de Markt en het Capucijnerplein.
- Het centrum van Budel biedt behalve een winkel- en uitgaansfunctie ook mogelijkheden voor ontwikkelingen in de toeristisch-recreatieve sector. De aanwezige potenties (onder andere de Budelse Brouwerij en het Schepenhuis) moeten beter benut worden.
- Het parkeerbeleid voor het centrum is belangrijk. De huidige parkeercapaciteit in de blauwe zone is momenteel te beperkt, terwijl buiten de blauwe zone de parkeercapaciteit meer dan voldoende is. In nieuwbouwsituaties (waarvan sprake is bij toename van bebouwd oppervlak) moet wel aan de parkeernorm worden voldaan voor de te realiseren uitbreiding. Deze is gelijk aan de maximumnorm van het CROW voor de betreffende functie.
- De wijze waarop de openbare ruimte gebruikt wordt, bepaalt de sfeer en de uitstraling van het centrum. Om het centrum een warme uitstraling te geven is de herinrichting van een gedeelte van de openbare ruimte en een goede relatie tussen de Markt en het Capucijnerplein van belang. Bij de inrichting is het geven van ruimte voor terrassen en het toevoegen van groen belangrijk.
- Het verplaatsen van detailhandel van buiten naar binnen het centrumgebied wordt bevorderd. Verplaatsing van detailhandel vanuit het centrumgebied is dan ook niet wenselijk.

Slechts bij hoge uitzondering wordt hiervan afgeweken, namelijk wanneer er sprake is van een groot knelpunt. Dit is alleen mogelijk wanneer van tevoren voldoende verzekerd is dat de eventueel vrijkomende locatie weer met een trekker wordt ingevuld.

- Uitwisselbaarheid van functies binnen bestaande bebouwing zonder procedures.
- In de centrumvisie worden diverse potentiële herontwikkelingslocaties benoemd.

Inmiddels zijn of worden enkele van de herontwikkelingslocaties herontwikkeld. De centrumvisie heeft invloed gehad op de totstandkoming van de huidige bestemmingsregeling voor het centrum en op het beeldkwaliteit plan voor het centrumgebied.

Relevantie voor het bestemmingsplan

In dit bestemmingsplan is – net als in het huidige bestemmingsplan - in het centrum van Budel onderscheid gemaakt in de bestemming ‘Centrum – 1’ (kernegebied) en ‘Centrum – 2’ (aanloopstraten). De verschillende functies die mogelijk zijn in deze twee gebieden zijn nader beschreven in paragraaf 3.4. In de bestemmingsregels zijn met name in het kernegebied ruime mogelijkheden opgenomen voor de uitwisseling van functies. Het beeldkwaliteitplan geeft daarbij inspiratie en kaders voor de wijze waarop de openbare ruimte bepalend kan zijn voor een sfeerverhoging van het centrum.

2.4 Detailhandelsvisie A2-gemeenten

De A2-gemeenten in Zuidoost-Brabant hebben een regionale detailhandelsvisie opgesteld, inclusief gezamenlijke afspraken tussen de gemeenten. De visie dient als ontwikkelings- en toetsingskader voor initiatieven en als basis voor ruimtelijke sturingsinstrumenten zoals bestemmingsplannen. Naast algemene beleidsuitgangspunten is er aandacht voor de structuur van de detailhandel in de verschillende kernen. De beleidsregel is opgesteld in lijn met het lokaal gemeentelijk beleid, de Europese Dienstenrichtlijn, de ladder voor duurzame verstedelijking, het provinciaal ruimtelijk beleid en de regionale detailhandelsvisie van de Metropoolregio Eindhoven.

Het adviesrapport ‘Detailhandelsvisie A2-gemeenten’ vormt de basis voor het beleid. In het rapport is een compleet en actueel beeld geschetst van het huidige functioneren van detailhandel in de gemeenten Cranendonck, Heeze-Leende en Valkenswaard, door onder andere een beschrijving van de ontwikkeling van de detailhandel in de afgelopen jaren en een aanbodanalyse. Het centrale doel van de beleidsregel is het behouden en versterken van een compleet en kwalitatief voorzieningenaanbod voor eigen inwoners en bezoekers van de A2-gemeenten. De volgende algemene uitgangspunten gelden voor initiatieven op het gebied van detailhandel:

1. Behoud en versterking bestaande detailhandelsstructuur:
 - Inzetten op goed functionerende ondernemingen door het creëren van omstandigheden voor een rendabele exploitatie van de onderneming.
 - Versterken van het centrum van Valkenswaard als hoofdwinkelcentrum in de regio A2.
 - Voor Budel en Heeze geldt het versterken van het aanbod in het hart van het centrum en het transformeren van leegstand aan de randen van het centrum als belangrijkste opgave.
 - Versterking van de supermarktsector in stad- en dorpscentra mogelijk maken. Streven naar elkaar aanvullend boodschappenaanbod in de hoofdwinkelgebieden als motor voor de passantenstromen.
 - Geen supermarkten toestaan op bedrijventerreinen of buiten het stedelijk weefsel.

- Streven naar behoud van het aanwezige voorzieningenaanbod in de kleinste kernen, om bewoners en bezoekers zoveel mogelijk te bedienen.
 - Inzetten op clustering van winkelvoorzieningen en een verdere verspreiding op perifere locaties voorkomen. Er kan onder voorwaarden een uitzondering worden gemaakt voor winkels met een bijzonder ruimtebeslag of winkels die niet ruimtelijk inpasbaar zijn op bestaande concentraties, zoals tuincentra of autobedrijven.
 - Detailhandel in de periferie is in principe enkel mogelijk in een aantal branches die volumineus van aard zijn. Indien reeds gevestigde winkels (binnen en buiten deze branches) wensen uit te breiden, dient dit beoordeeld te worden op de ruimtelijke effecten.
 - Geen solitair gelegen nieuwe ontwikkelingen ondersteunen. Tuincentra vormen onder voorwaarden een uitzondering op deze regel. De komst van een megabouwmart is uitgesloten.
 - Ondergeschikte detailhandel bij een groothandelsfunctie wordt niet toegestaan.
2. Toerisme en recreatie vormen voor de drie gemeenten een marktkans voor de versterking van voorzieningen.
 3. Samenhang en complementariteit in de voorzieningenstructuur. Optimalisering/uitbreiding van een winkelgebied mag niet leiden tot een andere verzorgingsfunctie binnen de structuur (kleine kernen/lokaal, bovenlokaal, regionaal). Webwinkels met showroom en/of betaalmogelijkheid worden beschouwd als detailhandel. Webwinkels en afhaalpunten worden bij voorkeur gerealiseerd in bestaande hoofdcentra of buurt- en wijkcentra.
 4. Leegstand in centrumgebieden verdient aandacht voor korte termijn oplossingen, zoals windowdressing en lange termijn oplossingen zoals transformatie.

Budel en Maarheeze vormen de twee winkelconcentraties van de gemeente Cranendonck. Het centrum van Budel is in de detailhandelsvisie 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 zijn de trekkers. In de visie 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.

Relevantie voor het bestemmingsplan

Het detailhandelsbeleid is vertaald in dit bestemmingsplan. Vanwege het streven naar concentratie van detailhandel in het kernwinkelgebied is detailhandel in de bestemming 'Centrum – 1' overal toegelaten. In de bestemming 'Centrum – 2' (de aanloopstraten) en in de rest van het plangebied is detailhandel uitsluitend toegestaan waar die nu al is gevestigd. Ook supermarkten zijn uitsluitend toegestaan waar ze nu al aanwezig zijn. Hiermee blijft de functie van de supermarkten als belangrijke dragers van het centrumgebied behouden.

2.4.1 Horeca: paracommerciële en ondersteunende horeca

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

Paracommerciële horeca

Paracommerciële horeca is ondergeschikte horeca bij hoofdactiviteiten van recreatieve, sportieve, sociaal-culturele, educatieve, levensbeschouwelijke of godsdienstige aard. Het betreft geen zelfstandige horecabedrijven.

Ondersteunende horeca

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

Ondersteunende horeca onderscheidt zich van andere horeca doordat het niet wordt beschouwd als zelfstandige horeca. Aangezien het bij ondersteunende horeca gaat om een aanvullende voorziening, wordt deze horeca niet op de verbeelding van bestemmingsplannen opgenomen. Op basis van de beleidsnotitie kan ondanks het ontbreken van een directe horecabestemming zonodig toch een horeca-exploitatie-vergunning worden afgegeven. Indien het geldende bestemmingsplan meer ruimte voor ondersteunende horeca biedt, dan is het bestemmingsplan leidend. De voorwaarden voor het toestaan van ondersteunende horeca zijn:

1. De horeca-activiteit is ondergeschikt aan de hoofdactiviteit en mag niet meer dan 49% van het totale overdekte en omsloten bruto vloeroppervlak van de hoofdactiviteit beslaan, dit naar rato van doel en beschikbare ruimte met een maximum van 150 m².
2. De activiteit dient te voldoen aan de Drank- en Horecawet en overige wet- en regelgeving.
3. Voor het verkrijgen van een Drank- en Horecavergunning is minimaal 35 m² bruto vloeroppervlak horeca vereist. Indien de ondersteunende horeca onder deze grens blijft is het schenken van alcoholhoudende dranken uitgesloten.
4. De openingstijden van de horeca-activiteit zijn aangepast aan de openingstijden van de hoofdactiviteit; ondersteunende horeca omvat zowel dag- als avondhoreca. Nachthoreca is uitgesloten.
5. De ondersteunende horecavoorziening dient tijdens openingsuren van de hoofdactiviteit openbaar toegankelijk te zijn, verhuur aan derden tijdens en buiten openingsuren voor feesten en partijen is niet toegestaan.
6. De toegang tot de horeca activiteit is uitsluitend via het erf / of toegang van de hoofdactiviteit; er is dus geen aparte ingang.
7. Er is in het pand vrij toegankelijke sanitaire ruimte aanwezig.
8. Voor de horeca-activiteit mag geen aparte reclame worden gemaakt.

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

Relevantie voor het bestemmingsplan

In dit bestemmingsplan is paracommerciële horeca toegestaan in de bestemmingen 'Maatschappelijk' en 'Sport'. Ondersteunende horeca vindt voornamelijk plaats in het centrumgebied van Budel. De bestemmingen 'Centrum – 1' en 'Centrum – 2' staan horeca in horecacategorie 1 tot en met 3 bij recht toe. Daghoreca, maaltijd- en logiesverstrekkers en spijsverstrekkers zijn dus overal in het centrumgebied bij recht toegestaan. Deze vormen van horeca mogen ook als ondergeschikte of ondersteunende functie bij detailhandelsvestigingen worden uitgeoefend. Een specifieke regeling voor ondersteunende horeca is daarom niet nodig.

2.4.2 Nota toerisme en recreatie

De Wet op de Openlucht Recreatie (WOR) is op 1 januari 2008 ingetrokken. Dit betekent dat een aantal zaken dat in deze wet was geregeld sindsdien door gemeenten zelf moet worden geregeld. Veel zaken die in het verleden door de WOR werden geregeld zijn inmiddels in andere wetgeving geregeld. De rest wordt in de Algemeen Plaatselijke Verordening (APV) of in bestemmingsplannen vastgelegd. Met de Nota toerisme en recreatie heeft de gemeente Cranendonck lokaal beleid geformuleerd voor verblijfsrecreatieve mogelijkheden om het toeristische product in de gemeente te structureren en te versterken.

Door de huidige en geplande recreatieve ontwikkelingen in de gemeente Cranendonck en de regionale samenwerking binnen De Groote Heide en Kempen-Broek is het denkbaar dat de vraag naar logiesaccommodaties toeneemt. De vraag is mede ingegeven door de vergrijzing. Deze groep recreanten wil, naast de eerst genoemde zaken, ook luxe. Men wil niet meer afzien of behelpen. Campings moeten dan ook van alle gemakken zijn voorzien. Denk hierbij aan nette sanitaire voorzieningen en de mogelijkheid tot het legen van een chemisch toilet. Vertaald in het ruimtelijke beleid betekent dit dat kleine campings met grote plaatsen gewenst zijn, gelegen nabij natuurgebieden, en dat er meer pensions en bed & breakfasts zijn gewenst. Binnen de bebouwde kommen worden geen nieuwe kleinschalige kampeerterreinen toegestaan. In de randzone tussen de bebouwde kom en het buitengebied zijn kleinschalige kampeerterreinen wel mogelijk. Onder randzone wordt verstaan de percelen die direct grenzen aan het buitengebied. Uitsluitend na een nadere afweging zijn kleinschalige kampeerterreinen in de randzone toegestaan. Het is niet gewenst om buiten een kampeerterrein te overnachten. Dit is in de APV reeds verboden.

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

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

De onderkomens vallen niet onder de speciale veiligheidseisen van de Woningwet en het Bouwbesluit die gelden voor verblijfsrecreatie, maar worden beschouwd als onderdeel van de woonfunctie. De indeling en invulling van de kamers is sterk afhankelijk van de bestaande bebouwing.

De mogelijkheden voor bed & breakfast dienen per situatie te worden bekeken. Een bed & breakfast is zodanig kleinschalig dat dit het gehele jaar en in principe overal in de gemeente kan worden toegestaan.

Relevantie voor het bestemmingsplan

De centrumbestemmingen en de horecabestemming bieden mogelijkheid voor de vestiging van horeca in verschillende horecacategorieën, waaronder horecacategorie 2: maaltijd- en logiesverstrekkers. Binnen deze bestemmingen is de vestiging van hotels, pensions en bed & breakfasts dus toegestaan. Binnen andere bestemmingen met een woonfunctie kan gebruik worden gemaakt van een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid voor het toestaan van een bed & breakfast.

2.4.3 Gemeentelijk verkeers- en vervoersplan 2016

Op gemeentelijk niveau is er een inspanningsverplichting om een beleidsmatig en uitvoeringsgericht integraal verkeers- en vervoerbeleid te voeren. In het Gemeentelijk Verkeers- en vervoersplan 2016 (GVVP), dat op 7 maart 2017 is vastgesteld door de gemeenteraad, is het verkeer- en vervoerbeleid voor de gemeente Cranendonck verwoord. De beleidsvisie geeft de gemeentelijke visie op de aspecten:

- bereikbaarheid en toegankelijkheid;
- verkeersveiligheid en doorstroming van verkeer;
- parkeren;
- leefbaarheid en milieu;

De gemeentelijke ambities op het gebied van verkeer en vervoer zijn uitgewerkt in een uitvoeringsprogramma, dat peridook wordt geactualiseerd.

Relevantie voor het bestemmingsplan

De wegen in het plangebied zijn bestemd als 'Verkeer – Verblijfsgebied'. Binnen deze bestemming zijn ook de niet-structurele groenvoorzieningen (snippergroen, wegbeplanting) opgenomen. Het bestemmingsplan maakt herinrichting van de openbare ruimte daardoor mogelijk. In de planregels is een parkeerregeling opgenomen. De regeling bepaalt dat het bevoegd gezag bij het verlenen van een omgevingsvergunning (voor bouwen of voor strijdig gebruik) toetst of voldoende parkeerplaatsen worden gerealiseerd overeenkomstig het gemeentelijk parkeerbeleid. Op dit moment is het gemeentelijk parkeerbeleid opgenomen in het GVVP 2016. 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. In de regels is gebruikgemaakt van een flexibele verwijzing: als het parkeerbeleid of de parkeernormering binnen de planperiode wijzigen, moet bij toetsing worden uitgegaan van het actuele beleid.

2.4.4 Groenontwikkelingsplannen Budel en Budel-Dorplein

De gemeente Cranendonck heeft voor elke dorpskern een groenontwikkelingsplan opgesteld om inzicht te krijgen in het bestaande groenareaal en een visie te geven op de verdere ontwikkeling van de groenstructuur. Hiermee vormt het de basis tot het waarborgen, behouden en versterken van de kwaliteit van de openbare ruimte.

Budel

In het groenontwikkelingsplan voor Budel is op basis van een analyse van de huidige situatie onderscheid gemaakt in verschillende typen groen op dorpsniveau, wijkniveau en buurniveau. Bepalend voor de groenstructuur in Budel zijn de volgende elementen:

- Op dorpsniveau zijn de volgende elementen bepalend voor de groenstructuur:
 - in het centrumgebied: de leilindes, de omgeving van de Onze Lieve Vrouwe Visitatiekerk met begraafplaats en klooster en het groene gebied aan de Dr. Ant. Mathijssenstraat met een diversiteit aan bomen;
 - het Burgemeester Boudriepark als enige grote park van Budel.
- Op wijkniveau is in Budel geen sprake van een duidelijk herkenbare en eenduidige boomstructuur. De ringvormige wegenstructuur bestaat uit verschillende beelden qua inrichting met bomen en groen. Ook langs de historische linten is geen sprake van een herkenbare geleidende boomstructuur.
- Op buurniveau is sprake van een groot aantal verschillende groenstructuren, die per buurt afwijkend zijn.

In het groenontwikkelingsplan zijn voorstellen gedaan om de groenstructuur in het dorp aan te vullen en te versterken en zijn concrete maatregelen benoemd.

Budel-Dorplein

In het groenontwikkelingsplan voor Budel-Dorplein is op basis van een analyse van de huidige situatie onderscheid gemaakt in verschillende typen groen op dorpsniveau en buurniveau. Bepalend voor de groenstructuur in Budel-Dorplein zijn de volgende elementen:

- Op dorpsniveau zijn de volgende elementen bepalend voor de groenstructuur:
 - de Stationsweg heeft geen groene aankleding en heeft een stenig beeld, maar vanaf de koningin Julianastraat verandert dit beeld;
 - de omgeving van de Schakel nodigt niet uit tot bezoek;
 - een renovatie van het Sint Josephplein en omgeving is gewenst;
 - het Heilig Hartpark in het gebied rond de kerk en het Kraanven (een koelwaterloop in harmonievorm) kunnen worden heringericht.
- Op buurniveau is sprake van diverse groenstructuren, zowel in het westelijk als het oostelijk deel van Budel-Dorplein. Het groene beeld wordt voor een belangrijk deel door particulier groen bepaald. Het groene beeld in het oostelijk deel van Budel-Dorplein is afwisselend ruig en gecultiveerd.

In het groenontwikkelingsplan zijn voorstellen gedaan om de groenstructuur in het dorp aan te vullen en te versterken en zijn concrete maatregelen benoemd.

Relevantie voor het bestemmingsplan

In dit bestemmingsplan zijn de grotere, structuurbepalende groenvoorzieningen bestemd als 'Groen' of, in Budel – Dorplein, als 'Bos'. Overige groene elementen, waaronder boombeplanting in het wegprofiel en groene reststroken, zijn opgenomen in de bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied'.

Binnen deze bestemming is de aanleg van groenvoorzieningen algemeen mogelijk, zodat de ingrepen die zijn voorgesteld in het groenontwikkelingsplan kunnen worden uitgevoerd. In het beschermd dorpsgezicht Budel-Dorplein is voorzien in een omgevingsvergunningplicht voor het kappen van (grote) bomen.

2.4.5 Nota Duurzaamheid 2020-2024

De gemeenteraad heeft in december 2019 de Nota Duurzaamheid 2020-2024 vastgesteld. Het doel is dat de gemeente klimaatneutraal is in 2050, wat betekent dat de activiteiten in de gemeente geen negatieve invloed hebben op de leefomgeving. Als tussenstap gelden de doelstellingen energieneutraal wonen in 2030 en een CO₂-neutrale gemeentelijke organisatie in 2030.

De doelstelling is breed en is vertaald naar doelstellingen per thema. De thema's zijn:

- energietransitie;
- materiaaltransitie;
- klimaatadaptatie;
- biodiversiteit;
- schone leefomgeving;
- duurzaam samen leven (welzijn).

In de nota duurzaamheid zijn naast doelstellingen ook concrete acties voor de komende jaren geformuleerd. De acties sluiten aan bij landelijke wet- en regelgeving en dragen voortvarend bij aan afspraken uit het klimaatakkoord van Parijs. Het zwaartepunt ligt de komende jaren vooral op de Regionale Energie Strategie (RES), energiebesparing, duurzame opwekking van energie en de warmtetransitie. Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen worden ontwikkeld met het oog op de doelstellingen uit de nota. Dit betekent dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen duurzaam en ten minste energieneutraal worden ingericht.

Relevantie voor het bestemmingsplan

Dit bestemmingsplan bevat een aantal (bestaande en nieuwe) ontwikkelingsmogelijkheden. Alle ontwikkelingen vinden plaats binnen het bestaand bebouwd gebied, door herontwikkeling of invulling van open plekken. Daarmee is sprake van zorgvuldig ruimtegebruik. Nieuwe woningen worden op basis van de huidige wetgeving gasloos uitgevoerd. Bij nieuwbouw wordt tevens gestreefd naar andere duurzaamheidsmaatregelen, zoals het aanbrengen van zonnepalen op het dak of het realiseren van groene daken. Deze afweging vindt per initiatief plaats.

2.4.6 Welstandsnota gemeente Cranendonck

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

Uitgangspunt van het gemeentelijke welstandsbeleid is dat welstandstoezicht tot een minimum wordt beperkt. In de gemeente Cranendonck is alleen nog maar sprake van welstandstoezicht bij bouwplannen voor monumenten en op aanliggende percelen en in monumentale gebieden. Bouwplannen die vallen binnen een gebied dat een beeldkwaliteitplan kent, worden hieraan getoetst.

Voor de monumenten en monumentale gebieden wordt welstandsniveau 1 gehanteerd, voor de omliggende percelen geldt welstandsniveau 2. Voor de betreffende methodiek is gekozen om te voorkomen dat naast het te beschermen gebouw een gebouw kan worden gerealiseerd zonder dat hier de relatie met het naastliggende perceel op welstand is onderzocht. Dat is niet wenselijk. Nieuwe ontwikkelingen dienen aan de gestelde randvoorwaarden in het van toepassing zijnde welstandsniveau te voldoen.

Relevantie voor het bestemmingsplan

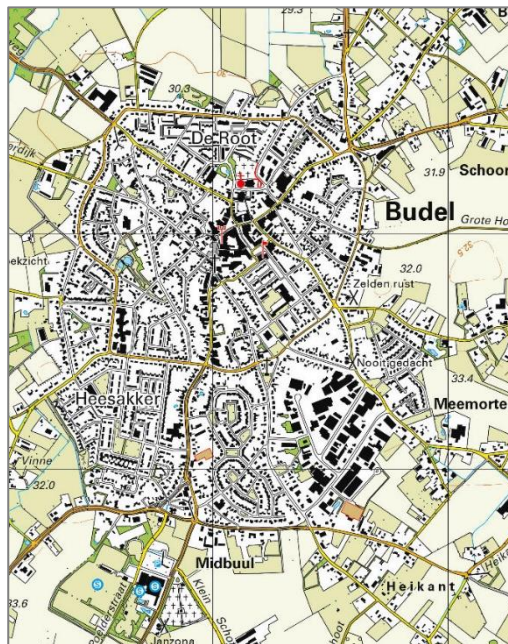
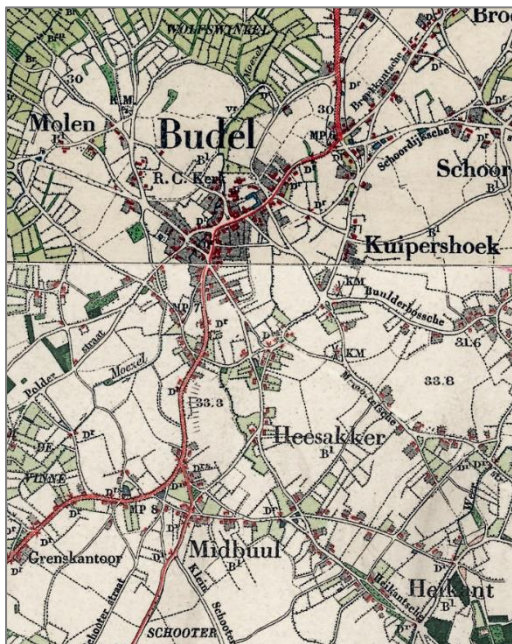
Nieuwe bouwaanvragen worden getoetst aan dit bestemmingsplan en aan de criteria van de welstandsnota of het geldende beeldkwaliteitplan. Binnen het plangebied van dit bestemmingsplan gelden de beeldkwaliteitplannen Budel Centrum, Budel Noord, Boschakker, Kloostertuin en Barbaraweg (Budel-Dorplein).

3 Planbeschrijving

3.1 Historische ontwikkeling

3.1.1 Budel

Budel is ontstaan op de rand van het beekdal van de Buulder Aa, op de overgang van de laaggelegen gronden van het beekdal naar de hoger gelegen gronden van de Weerter- en Looserheide. Budel is een voorbeeld van een kransakkerdorp. Typisch voor een kransakkerdorp zijn de gehuchten die ontstonden rond een centraal gelegen akkerdorp, door de bouw van nieuwe hoeven aan de randen van de akkercomplexen. Rond het centraal gelegen dorp Budel ontstonden onder meer de gehuchten Asbroek, Keunenhoek, Broekkant, Schoordijk, Bosch, Meemortel, Heikant, Heesakker, Midbuul en Toom. Rond 1900 was sprake van een centraal dorp met kerk en marktplein, dat door wegen over de akkercomplexen was verbonden met de gehuchten in de omgeving. De Middeleeuwse kerk werd in 1902 afgebroken en op dezelfde plaats vervangen door de huidige neogotische kerk.



Budel rond 1900 en rond 2020

In de periode tot de Tweede Wereldoorlog werd de bebouwing langs de landwegen verdicht, met name in oostelijke en zuidelijke richting, waar de meeste gehuchten zich bevonden. In de periode na de Tweede Wereldoorlog werden planmatige woongebieden en bedrijventerreinen gerealiseerd. Een deel van de oorspronkelijke gehuchten, waaronder Heesakker, Midbuul, Meemortel en het westelijk deel van Bosch, werd opgenomen in de kom van Budel of kwam daar direct tegenaan te liggen. Andere gehuchten, zoals Schoordijk en Broekkant, zijn nu nog op enige afstand van Budel gelegen en worden met de kern verbonden door wegen met een afwisseling van lintbebouwing en onbebouwde percelen.

De vroegere boerderijbebouwing langs de landwegen is in de loop der jaren verdicht door de bouw van woonhuizen en is deels verdwenen. Langs de straten die de Markt van oudsher verbonden met de omliggende gehuchten staat her en der nog historische bebouwing, veelal daterend uit de 19^e of het begin van de 20^e eeuw.

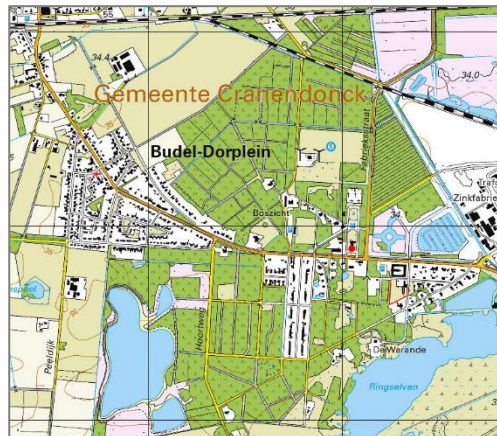
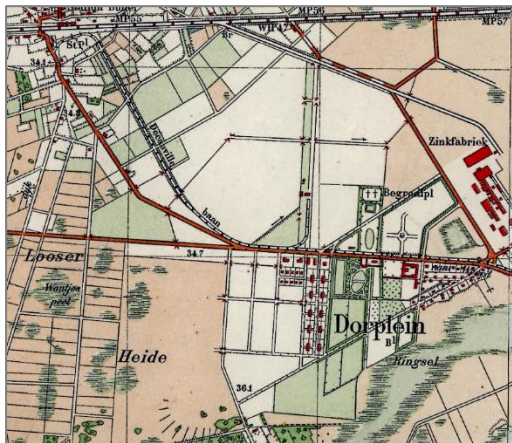
Vanaf de jaren '60 van de vorige eeuw groeide Budel fors door toevoeging van nieuwe woonwijken tussen de dorsplinten en door de geleidelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein aan de Meemortel. In de jaren '60 en '70 van de vorige eeuw werd op korte afstand van de Markt een nieuw winkelcentrum gerealiseerd met op de kop daarvan, aan het Capucijnerplein, een nieuw gemeentehuis. Doordat het accent van de uitbreidingen aan de zuidzijde van Budel kwam te liggen, bevindt het dorpscentrum zich in de huidige situatie in het noordelijk deel van het dorp. De woonbuurten onderscheiden zich van elkaar door hun stedenbouwkundige opzet. Het merendeel van de bebouwing in de kern bestaat uit (dorpse) bebouwing van grondgebonden woningen van één à twee bouwlagen met kap. Gestapelde bebouwing komt hoofdzakelijk voor in het centrum en in de noordelijke woonbuurten.

3.1.2 Budel-Dorplein

Voor het jaar 1892 bestond het gebied dat later Budel-Dorplein zou gaan heten nog uit een onbevoond landschap van onontgonnen heide met vennen. In 1892 kreeg een aantal Belgische industriëlen het idee om in Budel een zinkfabriek te vestigen, nadat eerdere pogingen om zich in de omgeving van Luik en Weert te vestigen waren mislukt. De gemeente Budel, die toen nog voornamelijk werd gekenmerkt door agrarische bedrijvigheid, verkocht ruim 600 hectare grond aan de industriëlen. In hetzelfde jaar werd de zinkfabriek van de Kempense Zink Maatschappij op deze locatie gevestigd. De Zuid-Willemsvaart en de spoorlijn van Antwerpen naar het Ruhrgebied (de IJzeren Rijn) zorgden ervoor dat de benodigde grondstoffen aangeleverd konden worden. De verbindingen met de insteekhaven aan het kanaal en met het in 1879 gebouwde station in Budel-Schoot werden oorspronkelijk gevormd door een smalspoorlijn, die in de volksmond de naam 't Routje kreeg. De vennen, die op korte afstand van de fabriek lagen, werden gebruikt als koelreservoir. Doordat de zinkfabriek afgelegen lag en er geen openbaar vervoer was, werd er voor het personeel een nieuwe vestigingsplaats gecreëerd. Emile Dor, één van de directeurs van de zinkfabriek, tekende zelf de situering van de straten, huizen, de fabriek en andere voorzieningen. Het project heette 'Le projet de Dorplein'. Het fabrieksdorp kreeg in eerste instantie de naam Nieuwdorp, maar dat werd op 5 september 1983 veranderd in de naam Dorplein, als eerbetoon aan de stichters, de gebroeders Dor.

Het oostelijk deel van Budel-Dorplein is het oorspronkelijke fabrieksdorp, dat is aangewezen als beschermd dorpsgezicht (zie paragraaf 3.5.1). Het fabrieksdorp werd planmatig ontwikkeld en heeft een heldere structuur gekregen. De Hoofdstraat, zoals de naam doet vermoeden de belangrijkste weg van het dorp, is gericht op de zinkfabriek. Ook de Theo Stevenslaan is op de zinkfabriek georiënteerd. De witte directeursvilla werd gebouwd langs de Hoofdstraat en is nog altijd prominent aanwezig. Ten oosten van deze villa wordt door de wegenstructuur een wig gevormd die ingevuld is met vrijstaande woningen met een Belgisch karakter en met bebouwing. Ten westen van de villa was het de bedoeling om elf straten aan te leggen waarlangs woningen zouden worden gebouwd. Meer dan drie woonstraten zijn er echter niet gerealiseerd. Alleen de Sint Josephstraat, de Liedekerkestraat en de Sepulchrestraat zijn volgens het plan gerealiseerd. In deze straten is een bijzonder woningtype aanwezig, waarbij groepen van vier woningen in een vierkant blok (rug aan rug en zij aan zij) gebouwd zijn. Het gebied heeft het karakter van een tuindorp.

Het pand aan de Hoofdstraat 80 was vroeger het omvangrijke hotel Sint Joseph, in de volksmond de Cantine genoemd. Dit gebouw was een logiesruimte voor vrijgezellen, een jongens- en meisjesschool, een bakkerij, een was- en strijkinrichting, een toneelzaal, een winkel, een ziekenzaal, een klooster en een kapel. Pas in 1951-1952 is de huidige Sint Josephkerk opgericht, daarvóór werden de diensten gehouden in de fabriekskapel.



Budel-Dorplein rond 1930 en rond 2020

Budel-Dorplein is in de tweede helft van de 20^e eeuw aan de westzijde gegroeid, doordat woningen werden gebouwd aan weerszijden van de Stationsweg. De bosgebieden die in en rond het fabrieksdorp waren aangeplant, zijn hierbij voor een groot deel behouden gebleven en vormen in de huidige situatie een duidelijke scheiding tussen het oostelijk deel van Budel-Dorplein (het oorspronkelijke fabrieksdorp) en het westelijk deel. In het westelijk deel van het dorp werden in het driehoekige gebied tussen de Peeldijk in het westen, de Sint Barbaraweg in het zuiden en 't Routje in het noordoosten hoofdzakelijk vrijstaande en halfvrijstaande woningen gebouwd, met op enkele plekken korte blokken met aaneengebouwde woningen. Langs de Stationsweg (het vervolg van de Hoofdstraat) ontstond wat meer bedrijvigheid.

3.2 Ruimtelijke structuur

3.2.1 Budel

Bebouwingsstructuur

Budel wordt van oudsher gekenmerkt door een centrale kern rond de Markt en van daaruit uitwaaiende dorpslinten richting de (voormalige) dorpen en gehuchten in de omgeving. Op de Markt staat onder andere het Schepenhuis. Iets noordelijker staat de Onze Lieve Vrouwe Visitatiekerk. Het winkelhart is geconcentreerd rond de Markt, het Capucijnerplein, het noordelijk deel van de Nieuwstraat en het westelijk deel van de Dr. Ant. Mathijssenstraat. De bebouwing in het centrum bestaat uit een mix van historische en meer recente gebouwen, met in het hart van de kern gesloten bebouwingswanden. Op grotere afstand van het centrumgebied neemt de bebouwingsdichtheid af en staat de bebouwing minder dicht open.

Naast relatief kleinschalige bebouwing van één à twee bouwlagen met kap komen op verschillende plekken in het centrumgebied plat afgedekte gebouwen voor, onder meer aan het Capucijnerplein.

Het Capucijnerplein is in de jaren '60 en '70 van de vorige eeuw gerealiseerd tegen de Markt, als nieuw winkelcentrum in pleinvorm met op de kop ervan het gemeentehuis. De afgelopen decennia zijn op diverse locaties aan de randen van het centrumgebied appartementengebouwen gerealiseerd, al dan niet in combinatie met commerciële ruimten op de begane grond.



Markt met Schepenhuis en Capucijnerplein met gemeentehuis

Langs en tussen de oude invalswegen naar de kern zijn de planmatige uitbreidingen van Budel gerealiseerd. Onder meer de Dr. Ant. Mathijssenstraat, de Deken van Baarsstraat/Meemortel, de Nieuwstraat, de Molenstraat/Herenstraat en de Gastelseweg zijn, mede door het gebogen verloop van de wegen, nog herkenbaar als onderdeel van de oorspronkelijke wegenstructuur. De woonbuurten bestaan uit woonstraten met een afwisseling van woningtypologieën, over het algemeen bestaande uit woningen van één à twee bouwlagen met kap. Aan de oostzijde van Budel (oostelijk van het centrumgebied en de Nieuwstraat) bestaan de woonbuurten hoofdzakelijk uit vrijstaande en halfvrijstaande woningen. Aan de westzijde van de kern komen ook aaneengebouwde woningen voor. Tussen de bebouwing staan hier en daar appartementengebouwen. De meest recente uitbreidingen van Budel zijn de woonbuurt Boschakker, aan de zuidoostzijde van het dorp en Budel-Noord, aan de noordzijde van de kern.

De afgelopen decennia zijn diverse inbreidingslocaties binnen de kern ingevuld met woningbouw. Daarbij zijn zowel grondgebonden woningen als appartementengebouwen gerealiseerd. Ook nu nog zijn er in Budel diverse locaties die zich lenen voor een herontwikkeling. Op vrijkomende (bedrijfs)locaties zijn mogelijkheden voor transformatie. Opvallende afwijkende gebouwen in het dorp zijn het gemeentehuis, het Bravo College, het zorgplein, sportcentrum Zuiderpoort aan de zuidzijde van de kern en zorgcentrum Mariënburcht. Aan de zuidoostkant van de kern ligt bedrijventerrein Meemortel. De bebouwing bestaat hier uit bedrijfspanden van verschillende omvang, afgewisseld met enkele bedrijfswoningen.

Groenstructuur

Budel is een compacte kern. Het meeste openbaar groen komt terug in structurele groengebieden. Hieronder vallen het Boudriepark en het Odapark. Verder zijn in de woongebieden enkele grotere groene plekken te vinden en komt groen voor op particuliere percelen. Verspreid over het plangebied zijn verschillende waardevolle bomen aanwezig. Deze bomen worden beschermd via een bomenlijst die als bijlage bij de Algemene Plaatselijke Verordening (APV) is opgenomen. Voor het kappen van een boom die op de bomenlijst staat, is op grond van de APV een omgevingsvergunning benodigd.

Verkeersstructuur

Budel is opgebouwd rond de Markt in het centrum en de historische wegenstructuur van invalswegen. In het noordelijk deel van Budel, rond het centrumgebied, is een ringweg aanwezig, bestaande uit de Europalaan-Noord, Europalaan-Zuid, Rubenslaan, Cranendoncklaan, Burgemeester van Houtstraat en Wolfswinkel. De Nieuwstraat is vanaf de aansluiting op de Cranendoncklaan/Burgemeester van Houtstraat de belangrijkste ontsluitingsweg voor het zuidelijk deel van Budel. De Meemortel sluit aan op de Burgemeester van Houtstraat en fungeert als ontsluitingsweg voor het gelijknamige bedrijventerrein. De straten zijn over het algemeen vrij ruim opgezet. De belangrijkste straten in het dorp hebben een 50 km/h-regime. In de woonbuurten geldt een 30 km/h regime.

3.2.2 Budel-Dorplein

Bebouwingsstructuur

De bebouwing in het oostelijk deel van Budel-Dorplein bestaat uit woningen en overige gebouwen die deel uitmaken van het fabrieksdorp. Opvallende gebouwen zijn De Cantine, de directeursvilla en de tegenover de directeursvilla gelegen Sint Josephkerk. De overige bebouwing in het oostelijk deel van Budel-Dorplein bestaat uit woningen, voor een belangrijk deel in een (Belgische) bouwstijl die uniek is in Nederland. De bebouwingsstructuur wordt hier gekenmerkt door vrijstaande en halfvrijstaande woningen op ruime, groen ingerichte percelen. Op enkele locaties komen aaneengebouwde woningen voor, onder andere in de vorm van rug-aan-rugwoningen. De meeste woningen hebben een hoogte van één à twee bouwlagen met kap, waarbij de hoogteverspringingen in sommige woonhuizen karakteristiek zijn. Het westelijk deel van Budel-Dorplein bestaat uit woongebieden met een mix van vrijstaande en halfvrijstaande woningen, op enkele plekken afgewisseld met rijwoningen.

Groenstructuur

Budel-Dorplein wordt gekenmerkt door een overwegend groene uitstraling. Het dorp ligt in een bosrijk gebied, dat is aangeplant op de voormalige Loozerheide. De bossen reiken centraal in het dorp aan weerszijden tot aan de Stationsweg/Hoofdstraat en delen het dorp daarmee op in twee stukken. Buiten het feit dat de kern omgeven wordt door bebossing is er veel groen binnen de komgrenzen aanwezig, zowel in het openbaar gebied (bijvoorbeeld rond de Sint Josephkerk, rond het sportpark en op diverse locaties in de woongebieden) als op particuliere percelen. Om het groene karakter te behouden is in de dubbelbestemming voor het beschermd dorpsgezicht een omgevingsvergunningplicht opgenomen voor het kappen van (grote) bomen (zie paragraaf 3.5.1).

Verkeersstructuur

De belangrijkste ontsluitingsweg in Budel-Dorplein wordt gevormd door de Stationsweg en de Hoofdstraat. De Stationsweg vormt in noordelijke richting een verbinding met Budel-Schoot en Budel en de Hoofdstraat sluit in zuidoostelijke richting aan op de N564 (Kempenweg) richting Weert. De Fabrieksstraat, die via een T-kruising aansluit op de Hoofdstraat, vormt in noordelijke richting een verbinding met bedrijventerrein Airpark Cranendonck en de A2. De Stationsweg, Hoofdstraat en Fabrieksstraat zijn 50 km/h-wegen. De overige (woon)straten in Budel-Dorplein zijn onderdeel van een 30 km/h-zone.

3.3 Functionele structuur

3.3.1 Budel

Budel is de hoofdkern van de gemeente Cranendonck. De kern heeft de meeste inwoners (een kleine 10.000 op een totaal van ruim 21.000 inwoners) en heeft een centrumfunctie. In het centrum van Budel zijn detailhandel (waaronder twee supermarkten), horeca en dienstverlenende bedrijven geconcentreerd. Ook buiten het centrum, met name langs de Dr. Ant. Mathijssenstraat en de Nieuwstraat-Grootschoterweg komen commerciële functies voor, maar in een afnemende dichtheid. Verspreid over de kern bevinden zich diverse voorzieningen die voor de hele gemeente van belang zijn, waaronder het gemeentehuis, het Bravo College en sportcentrum en zwembad Zuiderpoort.

Bedrijvigheid is in Budel geconcentreerd op bedrijventerrein Meemortel. Hier bevindt zich een grote variatie aan bedrijvigheid, variërend van een relatief grootschalige betonwarenfabriek tot kleinschaligere bedrijven in de lagere milieucategorieën, deels gevestigd in bedrijfsverzamelgebouwen. Op het bedrijventerrein is een aantal bedrijfswoningen aanwezig. Daarnaast is hier sprake van detailhandel in volumineuze goederen, waaronder detailhandel in auto's, campers en caravans. Verspreid over de kern, langs de historische dorpslinten, komen enkele solitaire bedrijven voor. Maatschappelijke voorzieningen zijn verspreid over de kern. Aan de noordzijde van het centrum bevinden zich de kerk met begraafplaats en multifunctioneel centrum De Borgh. Ten zuiden van het centrum ligt het Bravo College. Verder zuidelijk liggen het zorgplein, verschillende zorginstellingen en de brandweerkazerne. In het noordwesten van Budel ligt basisschool De Schatkist, in het zuiden van het dorp basisschool De Triolier en aan de Burgemeester van Houtstraat basisschool De Boogurt. Aan de zuidrand van Budel ligt het grootschalige sportcentrum en zwembad Zuiderpoort, grenzend aan Sportpark Budel met voetbal- en tennisvelden.

3.3.2 Budel-Dorplein

De bebouwing in Budel-Dorplein heeft overwegend een woonfunctie. De niet-woonfuncties bevinden zich vrijwel allemaal aan de Stationsweg en Hoofdstraat. Het gaat om enkele (kleinschalige) bedrijven, een cafetaria en diverse maatschappelijke voorzieningen. Naast de kerk met daarachter gelegen begraafplaats zijn dat basisschool Sint Andreas, dorpshuis De Schakel en De Cantine, dat momenteel wordt gebruikt voor huisvesting van bijzondere doelgroepen (arbeidsmigranten). Onlangs is in De Cantine de functie van de theaterzaal weer in ere hersteld. Ten westen van de kerk ligt een klein sportpark.

3.4 Uitgangspunten bestemmingsregeling

Hierna worden per functie de uitgangspunten benoemd die zijn gehanteerd voor de wijze van bestemmen. Het bestemmingsplan 'Budel en Budel-Dorplein' is hoofdzakelijk een beheerplan, waarin de huidige situatie is vastgelegd. Voor het bepalen van de bouw- en gebruiksmogelijkheden is aangesloten bij de feitelijke situatie, het gemeentelijk beleid en hetgeen op grond van de geldende bestemmingsplannen mogelijk is.

Centrum Budel

Detailhandel, dienstverlening, horeca, maatschappelijke voorzieningen en bedrijvigheid

In het centrum van Budel is een onderscheid te maken tussen een kerngebied (bestaande uit de Markt, het Capucijnerplein, het noordelijk deel van de Nieuwstraat, het noordelijk deel van de Deken van Baarsstraat en het westelijk deel van de Dr. Ant. Mathijssenstraat) en de aanloopstraten (het zuidelijk deel van de Nieuwstraat en het oostelijk deel van de Dr. Ant. Mathijssenstraat). Het gemeentelijk beleid is erop gericht om detailhandel en horeca zoveel mogelijk te concentreren in het kerngebied om zodoende de vitaliteit en levendigheid van dit gebied te behouden. Er wordt daarom naar gestreefd om detailhandel van buiten het centrum zoveel mogelijk te verplaatsen naar het kerngebied. Ook horeca in categorie 4 (cafés) wordt zoveel mogelijk in het kerngebied geconcentreerd. In de aanloopstraten neemt het aandeel commerciële functies af: de delen van de aanloopstraten die op grotere afstand van het centrum liggen, krijgen steeds meer een woonfunctie. In de afgelopen jaren zijn hier niet-woonfuncties verdwenen om – eventueel na sloop en herontwikkeling – plaats te maken voor woningen.

In dit bestemmingsplan is – net als in het geldende bestemmingsplan ‘Kom Budel’ – onderscheid gemaakt in twee centrumbestemmingen. De bestemming ‘Centrum – 1’ is opgenomen voor het kerngebied en staat diverse functies bij recht toe, waaronder detailhandel, dienstverlening, kantoren, maatschappelijke voorzieningen, lichte bedrijvigheid en horeca in horecacategorie 1 t/m 4. Supermarkten zijn binnen deze bestemming specifiek aangeduid.

De bestemming ‘Centrum – 2’ is opgenomen voor de delen van de aanloopstraten (Nieuwstraat en Dr. Ant. Mathijssenstraat) die dicht bij het kernwinkelgebied liggen. Het verschil met de bestemming ‘Centrum – 1’ is dat binnen deze bestemming detailhandel en horeca in horecacategorie 4 niet overal zijn toegelaten, maar uitsluitend op de percelen die als zodanig zijn aangeduid. De bestemming ‘Centrum – 2’ is verkleind ten opzichte van de bestemming ‘Centrum – 2’ in het geldende bestemmingsplan. Het gedeelte van de Nieuwstraat dat dicht bij de kruising met de Burgemeester van Houtstraat ligt en het oostelijk deel van de Dr. Ant. Mathijssenstraat hebben vrijwel uitsluitend een woonfunctie. De percelen zijn hier daarom niet langer bestemd als ‘Centrum – 2’, maar als ‘Wonen’. Bestaande afwijkende functies (waaronder detailhandel en dienstverlening) zijn door middel van aanduidingen passend bestemd binnen de woonbestemming, zodat de bestaande niet-woonfuncties kunnen worden voortgezet.

Wonen in het centrum

Wonen op de verdiepingen komt op veel plekken in het centrum voor en is in principe overal in het centrumgebied toelaatbaar. Het is wel wenselijk om nieuwe initiatieven voor de toevoeging van woningen te kunnen toetsen, zodat kan worden nagegaan of de woningen milieuhygiënisch en qua woon- en leefklimaat toelaatbaar zijn en of de toe te voegen woningen passen binnen het gemeentelijk woningbouwprogramma.

Met name in het kerngebied wordt terughoudend omgegaan met het toelaten van nieuwe woningen op de begane grond. Het gemeentelijk beleid is erop gericht om in Budel een compact en levendig centrumgebied te behouden. Dat betekent dat het met name in het kerngebied van belang is dat op de begane grond blijvend ruimte wordt geboden aan functies als detailhandel, horeca, dienstverlening en maatschappelijke voorzieningen. Als de begane grond van winkel- en horecapanden wordt verbouwd tot woningen is het in de praktijk lastig om daar na verloop van tijd weer een winkel, een horecagelegenheid of een andere centrumfunctie te vestigen.

Door het algemeen toelaten van nieuwe woningen op de begane grond zou het gemeentelijk beleid in het gedrang komen. Dat beleid is juist is gericht op behoud van het Budelse centrum en verplaatsing van centrumfuncties naar het kerngebied. Dit betekent niet dat het toevoegen van woningen op de begane grond in het centrum per definitie is uitgesloten. Functiewijziging naar wonen op de begane grond is voorstelbaar als geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de functionele structuur, levendigheid en uitstraling van het centrumgebied. Daarnaast is het wenselijk om – net als bij nieuwe woningen op de verdieping – tevens te toetsen of nieuwe woningen milieuhygiënisch en qua woon- en leefklimaat toelaatbaar zijn en of de toe te voegen woningen passen binnen het gemeentelijk woningbouwprogramma.

De regeling die in het huidige bestemmingsplan 'Kom Budel' is opgenomen voor wonen in het centrum is tegen het licht gehouden. Geconstateerd is dat deze regeling niet strookt met het gemeentelijk beleid en onnodig complex is. De regeling is daarom aangepast en vereenvoudigd. In de bestemmingen 'Centrum – 1' is overeenkomstig het gemeentelijk beleid wonen op de verdiepingen in principe overal toegestaan. Op de begane grond zijn ondergeschikte functies ten behoeve van de woningen op de verdieping, zoals entreevoorzieningen en bergingen, ook algemeen toegestaan. Woningen op de begane grond zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'wonen'. Deze aanduiding is opgenomen op de locaties waar in de huidige situatie al wordt gewoond op de begane grond.

In de planregels is bepaald dat het aantal woningen per bouwvlak niet meer mag bedragen dan het bestaande aantal woningen. Het toevoegen van extra woningen - door nieuwbouw, functiewijziging of splitsing van bestaande woningen - is daarmee niet bij recht mogelijk. Het vergroten van bestaande woningen is wel mogelijk. Voor woningen op de begane grond geldt daarbij als beperking dat de woning niet mag worden uitgebreid in het deel van het bouwvlak dat niet als 'wonen' is aangeduid: wonen in woningen op de begane grond is immers uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'wonen'. Hiermee wordt voorkomen dat woningen die nu aanwezig zijn aan de achterzijde van een commerciële ruimte worden uitgebreid ten koste van die commerciële ruimte. Uitbreiding van grondgebonden woningen door de bouw van bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak is wel mogelijk, indien wordt voldaan aan de bouwregels die gelden voor bijbehorende bouwwerken.

Via een binnenplanse afwijkingsmogelijkheid kunnen nieuwe woningen worden toegestaan, zowel op de verdieping als op de begane grond. Deze afwijkingsmogelijkheid kan ook worden gebruikt voor het splitsen van bestaande grondgebonden woningen in meerdere (boven- en beneden)woningen. Er is ook een afwijkingsmogelijkheid opgenomen om woningen op de begane grond te vergroten tot buiten de aanduiding 'wonen'. Als woningen worden toegestaan buiten de aanduiding 'wonen' (door vergroting van een woning of door toevoeging van een nieuwe woning) geldt als voorwaarde dat de bestaande niet-woonfunctie ter plaatse is of wordt beëindigd en dat de woonfunctie geen onevenredige afbreuk doet aan het functioneren van het centrum.

In de bestemming 'Centrum – 2' zijn alle bouwvlakken waar woningen aanwezig zijn aangeduid als 'wonen'. Ter plaatse van deze aanduiding is wonen toegestaan, in maximaal het aantal woningen zoals aangeduid op de verbeelding. Er is een afwijkingsmogelijkheid opgenomen om functiewijziging naar één of meer woningen mogelijk te maken als een niet-woonfunctie wordt beëindigd.

Wonen

Algemeen

Het merendeel van de percelen in het plangebied heeft een woonfunctie. In Budel-Dorplein komen uitsluitend grondgebonden woningen voor, in Budel zijn ook appartementengebouwen met gestapelde woningen aanwezig. Bij een aantal niet-woonfuncties (bedrijvigheid, detailhandel, horeca) komen woningen voor in de vorm van bedrijfswoningen of bovenwoningen. Het gemeentelijk beleid is erop gericht om bij alle woningen passende mogelijkheden te bieden voor aan-huis-verbonden activiteiten, bijvoorbeeld in de vorm van een praktijk of kantoor aan huis.

In dit bestemmingsplan zijn alle woningen, met uitzondering van bedrijfswoningen of (boven)woningen bij commerciële voorzieningen of in het centrum van Budel, bestemd als 'Wonen'. In de woonbestemming zijn bouwvlakken opgenomen waarbinnen het hoofdgebouw mag worden gerealiseerd. Waar mogelijk is – met name bij vrijstaande woningen – aan de zijkant van de woning enige uitbreidingsruimte gegeven. De bouwvlakken voor vrijstaande woningen zijn in principe 15 meter diep en de bouwvlakken voor halfvrijstaande en aaneengebouwde woningen 12 meter. Waar de feitelijke situatie daar aanleiding toe geeft (bijvoorbeeld bij zeer diepe percelen of juist bij ondiepe woningen) is de bouwvlakdiepte aangepast, zodat sprake is van reële bouw mogelijkheden.

Het bouwvlak mag volledig worden bebouwd. De zijkant van het bouwvlak geeft daarmee ook de uiterste grens aan waar de zijgevel van het hoofdgebouw mag worden gebouwd. In het geldende bestemmingsplan 'Kom Budel' waren bouwvlakken in een aantal gevallen tegen de zijdelingse perceelsgrens gelegd, zodat hoofdgebouwen tot op de zijdelingse perceelsgrens konden worden gebouwd. In dit nieuwe bestemmingsplan zijn deze situaties gecorrigeerd, zodat (vrijstaande) hoofdgebouwen op enige afstand van de perceelsgrens moeten blijven. Het realiseren van bijbehorende bouwwerken (waaronder aan- en uitbouwen) is op deze gronden overigens wel mogelijk, ook als in de aan- of uitbouw een deel van de hoofdfunctie van de woning (een keuken, slaapkamer of uitbreiding van de woonkamer) aanwezig is. Daarbij moet wel worden voldaan aan de bouwregels voor bijbehorende bouwwerken.

Per bouwvlak is het maximum aantal woningen aangeduid op de verbeelding. Als binnen een bouwvlak één woning mag worden gebouwd, is dat per definitie een vrijstaande woning. Op bouwvlakken waar meer woningen mogen worden gerealiseerd, is - waar nodig - de toegestane typologie aangeduid. Daarbij is aangegeven of vrijstaande, twee-aaneengebouwde, geschaalde, aaneengebouwde, gestapelde en/of rug-aan-rugwoningen zijn toegestaan. Als geen typologie is aangegeven, zijn grondgebonden woningen in alle typologieën toegestaan. Op de verbeelding is voor ieder bouwvlak een matrix opgenomen met daarin de maximale goot- en bouwhoogte voor het hoofdgebouw. De hoogtes die zijn toegestaan in het geldende bestemmingsplan zijn daarbij leidend. Wel heeft in Budel op enkele locaties een correctie plaatsgevonden als de toegelaten goot- en bouwhoogte aanzienlijk hoger waren dan de aanwezige bebouwing. Juist het dorpse karakter en de afwisseling tussen hogere en lagere panden zijn kenmerkend voor het (dorpse) bebouwingsbeeld van Budel.

In de woonbestemming mogen, zowel binnen als buiten het bouwvlak, bijbehorende bouwwerken (aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen) worden gerealiseerd. Voor de totale oppervlakte die aan bijbehorende bouwwerken is toegestaan, is een regeling opgenomen die gerelateerd is aan de perceelsgrootte.

De voortuinen (en op hoeksituaties ook de zijtuinen) van de woningen zijn bestemd als 'Tuin'. In deze bestemming mogen geen bijbehorende bouwwerken worden gerealiseerd. Wel is een bouwregeling opgenomen voor de realisering van erkers of entreeportalen aan de voorzijde van de woning.

In de woonbestemming is een regeling opgenomen voor aan-huis-verbonden beroepen: deze zijn – mits wordt voldaan aan de gebruiksregels – rechtstreeks toegestaan als ondergeschikte activiteit bij de woonfunctie. Via afwijking kan een omgevingsvergunning worden verleend voor het toestaan van aan-huis-verbonden bedrijven. In de huidige situatie komen op diverse locaties in het plangebied (aan-huis-verbonden) bedrijven voor als nevenfunctie bij de woonfunctie. Deze bedrijven zijn aangeduid op de verbeelding.

Woonwagenlocaties

In Budel bevinden zich twee woonwagenlocaties, één aan de Fabrieksstraat en één aan De Wilg. Beide woonwagenlocaties liggen binnen het plangebied van dit bestemmingsplan.

De woonwagenlocaties in Budel zijn bestemd als 'Wonen – Woonwagenlocatie'. Het maximum aantal woonwagens is overgenomen uit de geldende bestemmingsplannen ('Woongebieden Budel' respectievelijk 'Boschakker') en is aangeduid op de verbeelding. Voor het bouwen van woonwagens en bijbehorende bouwwerken zijn nadere bouwregels opgenomen in de planregels.

Kamerbewoning

Op verschillende locaties in Budel komt kamerbewoning voor: het gebruik van niet-zelfstandige woonruimtes (kamers) binnen een gebouw voor bewoning. De regels van de woonbestemming (en van de overige bestemmingen waar woningen zijn toegelaten) bepalen dat wonen uitsluitend is toegestaan in woningen. In het begrip 'woning' is bepaald dat een woning uitsluitend mag worden bewoond door één huishouden. Kamerverhuur valt hier niet onder, omdat daarbij verschillende huishoudens in één pand wonen.

Om de locaties waar kamerverhuur plaatsvindt correct te bestemmen zijn de betreffende percelen aangeduid als 'kamerverhuur'. Ter plaatse van deze aanduiding is kamerverhuur toegestaan.

Bedrijven

In Budel zijn bedrijven geclusterd op bedrijventerrein Meemortel. De milieucategorie van deze bedrijven varieert van categorie 2 tot categorie 4. Daarnaast komen verspreid over het plangebied enkele solitaire bedrijven voor. Dit zijn bedrijven in milieucategorie 1 of 2, die goed passen langs de dorpslinten in Budel en Budel-Dorplein.

Voor bedrijventerrein Meemortel is, net als in het huidige bestemmingsplan 'Kom Budel', de bestemming 'Bedrijventerrein' opgenomen. Binnen deze bestemming zijn bedrijven in milieucategorie 2 en 3.1 rechtstreeks toegelaten, voor zover ze voorkomen op de Staat van bedrijfsactiviteiten die als bijlage bij de planregels is opgenomen. Afwijkende bedrijven in milieucategorie 3.2 of hoger zijn positief bestemd via een aanduiding op de verbeelding.

Detailhandel in auto's, motoren, boten en caravans is rechtstreeks toegestaan op Meemortel. Overige vormen van detailhandel in volumineuze goederen (zoals detailhandel in bouwmaterialen) is toegestaan ter plaatse van de betreffende aanduiding. Er is voorzien in ruime bouwvlakken en het bouwperceel mag voor 80% worden bebouwd.

De overige bedrijven in het plangebied zijn bestemd als 'Bedrijf' of aangeduid als 'bedrijf' of 'bedrijf aan huis' binnen de woonbestemming. Voor de bedrijven die in de bestemming 'Bedrijf' zijn opgenomen, zijn – overeenkomstig de geldende bestemmingsplannen – relatief strakke bouwvlakken opgenomen, waarbij op de verbeelding is aangegeven welk deel van het bouwvlak mag worden bebouwd (veelal 100%). Een (forse) toename van de bedrijfsbebouwing is daarvoor niet mogelijk. In de bestemming 'Bedrijf' zijn bedrijven in milieucategorie 1 en 2 algemeen toegestaan. Specifieke bedrijven (bijvoorbeeld de molenbedrijven) zijn aangeduid op de verbeelding. Ook de aanwezige bedrijfswoningen zijn voorzien van een aanduiding.

Horeca

Op enkele locaties in Budel zijn buiten het centrumgebied horecagelegenheden aanwezig. In Budel-Dorplein is een cafetaria gevestigd. Bij de horecagelegenheden zijn (boven)woningen aanwezig. Bij diverse maatschappelijke voorzieningen, waaronder de gemeenschapshuizen, en in De Cantine vindt paracommerciële horeca (horeca als nevenactiviteit) plaats.

De horecagelegenheden zijn bestemd als 'Horeca'. Binnen deze bestemming is horeca toegestaan in categorie 1 (bijvoorbeeld een broodjeszaak of ijssalon), categorie 2 (bijvoorbeeld een restaurant, hotel of pension) en categorie 3 (bijvoorbeeld een cafetaria). Ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie 4' is tevens horeca in categorie 4 (bijvoorbeeld een café of zaalverhuur) toegestaan. Horeca in categorie 5 (discotheken, nachtclubs, dancings) is niet toegestaan binnen de horecabestemming. Op bouwvlakken waar de aanduiding 'wonen' is opgenomen, is één (boven)woning toegestaan. De paracommerciële horeca bij de gemeenschapshuizen is toegestaan binnen de bestemming 'Maatschappelijk'.

Detailhandel

In Budel komen buiten het centrumgebied enkele detailhandelsvestigingen voor. In Budel-Dorplein komt geen detailhandel voor.

De detailhandelsvestigingen die buiten het centrum van Budel liggen, zijn bestemd als 'Detailhandel' of aangeduid als 'detailhandel' binnen een andere bestemming ('Bedrijf' of 'Wonen'). Op de gronden met deze bestemming of aanduiding is detailhandel toegestaan, met uitzondering van supermarkten. Gelet op het gemeentelijk detailhandelsbeleid heeft nieuwvestiging van supermarkten buiten het centrumgebied niet de voorkeur. Bovendien hebben supermarkten andere ruimtelijke effecten dan overige detailhandel, bijvoorbeeld vanwege de verkeersaantrekkende werking, de parkeerbehoefte, de openingstijden en de frequente bevoorrading. Niet elke locatie waar (reguliere) detailhandel is (of mag worden) gevestigd, leent zich daardoor voor de vestiging van een supermarkt. Naast reguliere detailhandel is op sommige locaties ook sprake van ambulante detailhandel: detailhandel die niet plaatsvindt vanuit winkels, maar vanuit wagens of kramen in de open lucht (weekmarkten, standplaatsen). Ambulante detailhandel is toegestaan binnen de verkeersbestemming en de bestemming 'Maatschappelijk'.

Door supermarkten uit te sluiten op locaties buiten het centrum is sprake van een beperking van de vestigingsmogelijkheden voor detailhandel op deze gronden. In een afzonderlijke notitie (EU-Dienstenrichtlijntoets van beperking gebruik Nieuwstraat 95 te Budel, DTNP), die als bijlage bij deze toelichting is opgenomen, is voor de locatie Nieuwstraat 95 getoetst hoe dit zich verhoudt tot de Europese Dienstenrichtlijn. Uit deze toets blijkt dat de beperking voldoet aan de criteria van non-discriminatie, noodzakelijkheid en evenredigheid (effectiviteit, niet verder dan nodig, coherentie). Het uitsluiten van een supermarkt op deze locatie – en daarmee ook op andere locaties in het plangebied – doorstaat de toets van de Dienstenrichtlijn.

Kantoren en dienstverlening

Op enkele locaties in Budel zijn zelfstandige kantoren gevestigd. Op andere locaties komen kleinschalige kantoren of dienstverlenende bedrijven voor, veelal in de vorm van een aan-huis-verbonden beroep.

De zelfstandige kantoren zijn in dit bestemmingsplan bestemd als ‘Kantoor’ of aangeduid als ‘kantoor’ binnen een andere bestemming. De overige kantoortjes en dienstverlenende bedrijven zijn aan te merken als aan-huis-verbonden beroepen en zijn toegestaan binnen de woonbestemming. Waar een kantoor van grotere omvang voorkomt in de woonbestemming, is de aanduiding ‘kantoor’ opgenomen.

Maatschappelijke voorzieningen

In het plangebied komen diverse maatschappelijke voorzieningen voor, waaronder het gemeentehuis, kerken, scholen, dorpshuizen, begraafplaatsen en zorginstellingen.

De maatschappelijke voorzieningen zijn bestemd als ‘Maatschappelijk’. Specifieke voorzieningen die niet onder het algemene begrip voor maatschappelijke voorzieningen vallen, zoals de begraafplaatsen, de brandweerkazerne, sportcentrum en zwembad Zuiderpoort en de bijzondere huisvesting in De Cantine, zijn specifiek aangeduid binnen deze bestemming.

Sport

Zowel in Budel als in Budel-Dorplein is een sportpark aanwezig bestaande uit sportvelden met bijbehorende bouwwerken zoals kantines, kleedkamers en tribunes.

De sportparken zijn bestemd als ‘Sport’. Binnen deze bestemming zijn sport(voorzieningen) en paracommerciële horeca toegestaan. Rond de bebouwing op de sportparken zijn bouwvlakken opgenomen. Het bouwvlak rond de tribune en kleedkamers op het sportpark in Budel is verruimd, zodat het gebouw hier kan worden vergroot. Het sportpark in Budel-Dorplein wordt beperkt gebruikt. Op het bestemmingsplan is daarom de aanduiding ‘maatschappelijk’ toegevoegd, zodat een verbreding van het gebruik met maatschappelijke voorzieningen mogelijk is.

3.5 Cultuurhistorie en archeologie

3.5.1 Cultuurhistorische waarden

In het plangebied is sprake van verschillende elementen met cultuurhistorische waarde. Naast het beschermd dorpsgezicht Budel-Dorplein komen binnen het plangebied diverse rijks- en gemeentelijke monumenten voor en zijn karakteristieke panden aanwezig. Daarnaast liggen binnen het plangebied historische wegen, waaronder de oude dorpslinten in Budel. Dit bestemmingsplan heeft hoofdzakelijk een conserverend karakter en tast de cultuurhistorische waarden in het plangebied niet aan. Hierna wordt aandacht besteed aan de cultuurhistorisch waardevolle elementen en hoe die een vertaling hebben gekregen op de verbeelding en in de planregels.

Beschermd dorpsgezicht Budel-Dorplein

Het oostelijk deel van Budel-Dorplein is op 21 april 2011 aangewezen als rijksbeschermd dorpsgezicht in de zin van artikel 1, onder g van de Monumentenwet 1988. Het beschermd dorpsgezicht, grotendeels gelegen in de gemeente Cranendonck en voor een klein deel in de gemeente Weert, is blijkens de aanwijzing van algemeen belang vanwege het historisch-ruimtelijk karakter, dat nog voldoende herkenbaar is. Het gebied is vooral van belang als een overwegend gaaf voorbeeld van een 19^e eeuwse, geheel planmatig opgezette fabrieksnederzetting, die onlosmakelijk is verbonden met de vroege exploitatie van een zinkfabriek in het toen nog grotendeels onontgonnen gebied in de Kempen. In de aanwezige bebouwing en aanleg is nog het autarkisch (*zelfvoorzienend*) karakter herkenbaar van de leefomstandigheden van arbeiders en personeel waarin de fabriek een sterk bepalende rol had. Het beschermd dorpsgezicht Budel-Dorplein dient dan ook als voorbeeld voor het maatschappelijk en economisch denken op het gebied van industrialisatie in die tijd.

Het oorspronkelijke concessiegebied waarin de N.V. Kempense Zink Maatschappij zich in 1892 vestigde omvat een groter gebied dan het beschermd dorpsgezicht. Grote delen van het concessiegebied zijn nooit verder ontwikkeld of zijn anders ontwikkeld dan de concessie voor ogen had en hebben nu een agrarische bestemming of zijn natuurgebied. Het beschermd dorpsgezicht beperkt zich tot de essentiële onderdelen van de fabrieksnederzetting: het gebied van fabrieksterrein en woonkern dat een planmatige opzet heeft. Het vennengebied ten zuiden van de fabriek valt binnen het beschermd dorpsgezicht vanwege de functionele relatie en het maatschappelijke met de fabrieksnederzetting verbonden gebruik.

Voor de stedenbouwkundige opzet van de woonkern is de hand van Emile Dor bepalend geweest. Karakteristiek werd deze gericht op de toegang tot de fabriek. Als bij vele fabrieksnederzettingen uit deze tijdperiode was er sprake van een ruimtelijke relatie tussen fabriek en dorp, al was er wel een zekere afstand tussen beide. Het dorp huisvestte zowel de lagere en hogere werknemers als de directieleden zelf. De woonhuizen hebben door de keuze van stijl en bouw materiaal een markante Waalse uitstraling, verwijzend naar de Belgische stichters. Dorplein is een van de weinige vrijwel intacte overblijfselen in Nederland van de periode waarin de Waalse economie en industrie dominant waren.

Huidig ruimtelijk karakter

Het huidige ruimtelijke karakter van Budel-Dorplein is nog steeds een geheel van fabrieksterrein met woonkern en omringende natuurgebieden.

Het opvallendste kenmerk van Budel-Dorplein is de ruimtelijkheid van de woonkern en de vlakke, weidse omgeving eromheen, bestaande uit het Ringselven, de Loozerheide en de bosgebieden. Het stratenpatroon zoals dat van het begin af aan is bedacht, en dat zich richt op de fabriek en belangrijke gemeenschappelijke voorzieningen, bepaalt voor een groot deel het rationele karakter. Vanaf 1990 is de vervuilde bodem van het noordelijk deel van Dorplein gesaneerd. De tuinen werden afgegraven en de vervuiling van de met afvalsintels verharde wegen is ingekapseld met asfalt en betonklinkers. Door de saneringswerkzaamheden verdween, op die van de Hoofdstraat na, ook de oorspronkelijke laanbeplanting en de afwateringssloten met daarin de drinkwaterleiding. De inrichting van de openbare ruimte is daardoor schaars. Dat Dorplein een sterk groen karakter heeft is te danken aan de tuinen bij de woningen en de aanwezige natuur op onbebouwd gebleven kavels.



Hotel Sint Joseph (De Cantine) en rug-aan-rugwoningen Sint Josephstraat

De ruim opgezette woonkern kent karakteristieke, verschillende woningtypen op zeer grote kavels. Op enkele locaties is nog sprake van een bijzondere, monumentale tuinaanleg. Specifiek zijn de geschakelde bouwtypen met een variatie van hoog naar laag, waarbij de hoge bouwdelen relatief smal zijn. Enkele panden, zoals het voormalige Hotel Sint Joseph (*De Cantine*), beschikken nog over de karakteristieke dakbedekking met decoratieve ruit- en zigzagvormen. De huizen, die tot circa 1985 aan de zinkfabriek toebehoorden, werden vrijwel allemaal aan de bewoners verkocht. Als eigenaars hebben vele bewoners ramen, deuren en dakpartijen vaak ingrijpend veranderd en vernieuwd. Bepaalde ruimten hebben hun functie verloren maar zijn nog wel als open ruimte herkenbaar. Zo is de Grote Plaats met muziektent, ten westen van Hotel Sint Joseph, geasfalteerd ten behoeve van sport- en parkeerruimte. De muziektent uit circa 1900 is sinds lange tijd verdwenen. Het grote omheinde gebied ten zuiden van Hotel Sint Joseph, dat behoorde tot de boerderij aan de Gebroeders Looymansstraat, is open en met gras begroeid maar buiten gebruik. De woningen die ten westen van de Sepulchrestraat waren geprojecteerd zijn niet gebouwd of anderszins in gebruik genomen. De woonhuizen en fabrieksgebouwen zijn alle nog als zodanig in gebruik.

Nadere typering van te beschermen waarden

In de toelichting op de aanwijzing tot beschermd dorpsgezicht is een nadere typering van te beschermen waarden opgenomen. Samengevat is binnen het beschermd dorpsgezicht sprake van de volgende te beschermen waarden:

- de functies van natuurgebieden en fabrieksterrein;

- de stedenbouwkundige opzet van het woongebied met een duidelijke, eenvoudige opzet van rechte straten, met als hoofdas de Hoofdstraat en als tweede hoofdas de Theo Stevenslaan;
- de zichtassen door de Hoofdstraat op het kantoor van de fabriek en tussen de Witte Villa op nummer 104 en de kerk;
- het onbebouwde stratenpatroon aan de zuidwestzijde, nu onderdeel van de bosstructuur;
- de verscheidenheid aan bebouwing, waarbij rooilijnen ontbreken, en met name de straten met vier-onder-één-kapwoningen;
- villa De Warande aan de Theo Stevenslaan 37, op een kunstmatige terp met uitzicht over het Ringselven;
- andere beeldbepalende panden met een kenmerkende Waalse signatuur, waaronder Hotel Sint Joseph (*De Cantine*), Boszicht en de gevangenis aan de Theo Stevenslaan.

Beschermende regeling in het bestemmingsplan

Op grond van artikel 36 van de Monumentenwet 1988 dient de gemeenteraad na aanwijzing van een beschermd stadsgezicht een bestemmingsplan vast te stellen dat voldoet aan het beschermingsvereiste. Het doel daarvan is de karakteristieke, met de historische ontwikkeling samenhangende structuur en ruimtelijke kwaliteit van het gebied te onderkennen als zwaarwegend belang bij toekomstige ontwikkelingen binnen het gebied. In het bestemmingsplan 'Kom Budel-Dorplein', vastgesteld op 23 februari 2010, is al geanticipeerd op de aanwijzing tot beschermd dorpsgezicht. De bestemmingsvlakken en bouwvlakken zijn in dat bestemmingsplan zodanig gelegd dat recht wordt gedaan aan de beschermenswaardige structuur van Budel-Dorplein. Daardoor is de kenmerkende stedenbouwkundige opzet van Budel-Dorplein beschermd. In het aanwijzingsbesluit van 21 april 2011 is bepaald dat het bestemmingsplan 'Kom Budel-Dorplein' voldoet aan het beschermingsvereiste. De bouw- en bestemmingsvlakken uit het geldende bestemmingsplan zijn overgenomen in dit nieuwe bestemmingsplan. Omdat daarmee is voorzien in voldoende bescherming, zijn aanvullende regelingen voor bescherming van de stedenbouwkundige structuur niet nodig.

Wel is het wenselijk om een regeling toe te voegen die het groene karakter van het beschermd dorpsgezicht beschermt. Juist de aanwezigheid van groen en boombeplanting, zowel in de openbare ruimte als op particuliere percelen, bepaalt voor een belangrijk deel de uitstraling en karakteristiek van Budel-Dorplein. Voor het beschermd dorpsgezicht is daarom in dit bestemmingsplan de dubbelbestemming 'Waarde – Beschermd dorpsgezicht' opgenomen. In de regels is bepaald dat het kappen van bomen met een stamdiameter van meer dan 30 centimeter (gemeten op 1,30 meter hoogte) niet is toegestaan zonder omgevingsvergunning. Een omgevingsvergunning kan uitsluitend worden verleend als de cultuurhistorische en landschappelijke waarden van het beschermd dorpsgezicht niet onevenredig worden aangetast of als de kap van een boom noodzakelijk is vanwege ziekte van de boom of ter voorkoming van letsel of schade.

Monumenten

In het plangebied komen verschillende rijksmonumenten en gemeentelijke monumenten voor. De monumenten zijn op de verbeelding aangeduid als 'specifieke vorm van waarde – monument rijk' respectievelijk 'specifieke vorm van waarde – monument gemeente'. De aanduidingen hebben – in combinatie met een verwijzing in de planregels naar de Erfgoedwet en de gemeentelijke monumentenverordening - een signalerende functie. Het doel hiervan is ervoor zorg te dragen dat de cultuurhistorische waarden in een vroeg stadium worden betrokken bij eventuele nieuwe planvorming. In de volgende tabellen is een overzicht van monumenten binnen het plangebied gegeven.

Monumenten in Budel	
Rijksmonumenten	
Burgemeester van Houtstraat 60	molen Zeldenrust
Dr. Ant. Mathijssenstraat 1	17 ^e eeuws huis met in- en uitgezwenkte topgevel en getande waterlijsten
Dr. Ant. Mathijssenstraat 7	Nederlands Hervormde Kerk
Grootschoterweg 17	molen Janzona
Kerkstraat 10	Onze Lieve Vrouwe Visitatiekerk
Markt 28	voormalig schepenhuis
Meemortel 24	molen Nooitgedacht
Gemeentelijke monumenten	
Dorpsstraat 1a-1b en Nieuwstraat 14	woonhuis/winkel
Kerkstraat ongenummerd	begraafplaats
Kerkstraat 8/Kapelstraat 1	kloosterkapel
Kerkstraat 27	pastorie
Kerkstraat naast kerk	heilig hartbeeld
Molenstraat 2	langgevelboerderij
Molenstraat 46	schuur
Willem de Zwijgerstraat 47	oorlogskapel
hoek Willem de Zwijgerstraat/Nieuwstraat	wegkruis

Monumenten in Budel-Dorplein	
Rijksmonumenten	
Hoofdstraat 61/Theo Stevenslaan 8	dubbel woonhuis
Hoofdstraat 65	dubbel woonhuis
Hoofdstraat 76-77	dubbel woonhuis
Hoofdstraat 78	villa
Hoofdstraat 79	Hotel Sint Joseph (De Cantine)
Hoofdstraat 104	de Witte Villa
Marialaan 49	voormalige pastorie
Rector van Nestestraat 185-186	twee-onder-één-kapwoning
Theo Stevenslaan 26	dubbel woonhuis
Gemeentelijk monument	
Kerkplein ongenummerd	oorlogsmonument

Beeldbepalende panden

Naast rijksmonumenten en gemeentelijke monumenten staan binnen het plangebied diverse beeldbepalende panden. Deze panden hebben geen monumentale status, maar het behoud ervan is van belang voor het behoud van de cultuurhistorisch waardevolle karakteristieken van het plangebied.

Een deel van deze panden is eerder geïnventariseerd in het kader van het Monumenten Inventarisatie Project (MIP) van de provincie Noord-Brabant en is als zeer hoog, hoog of redelijk hoog geëvalueerd pand aangeduid op de gemeentelijke cultuurhistorische waardenkaart. Voorafgaand aan het opstellen van dit bestemmingsplan is aanvullend een inventarisatie gedaan van de overige mogelijk beeldbepalende panden in Budel en Budel-Dorplein, die (nog) niet op de cultuurhistorische waardenkaart zijn opgenomen. Deze panden zijn beschreven en geëvalueerd op basis van verschillende aspecten (*Cultuurhistorische beschrijving en waardering van het aanzicht van een aantal panden in de gemeente Cranendonck, Cultuurhistorisch Bureau Hüsken en Zoon, 2019*). De beschrijvingen en waarderingen van de panden zijn als bijlage bij deze toelichting opgenomen.

De mogelijk beeldbepalende panden zijn geëvalueerd als laag (indifferent), middelhoog (cultuurhistorisch waardevol), hoog (mogelijk gemeentelijk monument) of zeer hoog (mogelijk rijksmonument). In dit bestemmingsplan zijn – overeenkomstig het raadsbesluit bij de vaststelling van de cultuurhistorische waardenkaart – alle panden die minimaal 10 punten scoren, aangeduid als ‘karakteristiek’. Ook de MIP-panden in Budel hebben deze aanduiding gekregen. Voor deze panden is bescherming gewenst. Behoud van de panden draagt bij aan het behoud van de cultuurhistorisch waardevolle karakteristieken van het dorp. Daarom is aan de aanduiding ‘karakteristiek’ een sloopregeling gekoppeld. Het doel daarvan is om sloop van de beeldbepalende panden - en daarmee verlies van cultuurhistorische waarden - te voorkomen. Voor een aantal van de panden – met name de (woon)boerderijen - kan splitsing in meerdere woningen bijdragen aan het behoud van de panden. De panden waar woningsplitsing mogelijk is, zijn op de verbeelding aangeduid als ‘specifieke bouwaanduiding – woningsplitsing’. In de planregels is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen ten behoeve van splitsing van deze panden in meerdere woningen.

In het beschermd dorpsgezicht Budel-Dorplein is een groot deel van de panden beeldbepalend. Op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) is voor de sloop van een bouwwerk in een beschermd dorpsgezicht echter al een omgevingsvergunning nodig. In het bestemmingsplan hoeft daarom voor deze panden geen sloopregeling te worden opgenomen. Daarom zijn binnen het beschermd dorpsgezicht geen aanduidingen ‘karakteristiek’ opgenomen. De dubbelbestemming ‘Waarde – Beschermd Dorpsgezicht’ maakt duidelijk of panden binnen of buiten het beschermd dorpsgezicht staan.

Molenbiotopen

In het plangebied staan drie molens: molen Zeldenrust aan de Burgemeester van Houtstraat 60, molen Nooitgedacht aan de Meemortel 24 en molen Janzona aan de Grootschoterweg 17. Rond de molens is sprake van een molenbiotop: een zone van 400 meter waarin regels gelden ter bescherming van de windvang en het vrije zicht op de molen. Binnen de molenbiotopen gelden hoogtebeperkingen voor de oprichting van nieuwe bouwwerken en voor bepaalde werkzaamheden, waaronder het ophogen van gronden en het aanplanten van hoogopgaande beplanting. De maximale bouwhoogte van nieuwe bebouwing en beplanting wordt bepaald door de afstand tot de molen, de hoogte van de belt of stelling en de askophoogte van de molen.

Binnen een afstand van 100 meter van de molen mag geen bebouwing worden opgericht die hoger is dan de onderste punt van de verticaal staande wijk. Voor het bepalen van de maximaal toelaatbare hoogte van een obstakel op een afstand tussen de 100 en 400 meter van een molen wordt de biotoopformule gehanteerd, zoals die is geformuleerd door vereniging 'De Hollandsche Molen'.

Vanaf 100 meter geldt een oplopende lijn die met de volgende formule te bepalen is: $H(x) = x/n + c \cdot z$ waarin:

- $H(x)$ = maximaal toelaatbare hoogte van een obstakel op afstand
- x = afstand van een obstakel tot de molen (in meters)
- n = constante, afhankelijk voor de ruwheid van de omgeving: 140 in open gebied, 75 in ruw gebied, 50 in gesloten (stedelijk) gebied
- c = constante, gewoonlijk 0,2
- z = askophoogte (helft van de vlucht + stelling-/belthoogte)

De molenbiotopen zijn op de verbeelding aangeduid als 'vrijwaringszone – molenbiotoop'. In de planregels zijn bouwregels en een omgevingsvergunningstelsel voor werken en werkzaamheden opgenomen. In de volgende tabel zijn de kenmerken van de molens weergegeven.²



Molen Janzona, molen Nooitgedacht en molen Zeldenrust

Kenmerken molens	
Molen Janzona (vrijwaringszone – molenbiotoop 1)	
stellinghoogte	3,25 meter
vlucht	21,72 meter
askophoogte	14,11 meter
constante n	75 (ruw gebied)
biotoopformule	$H(x) = x/75 + 0,2 \cdot 14,11$
Molen Nooitgedacht (vrijwaringszone – molenbiotoop 2)	
stellinghoogte	5,40 meter
vlucht	24,60 meter
askophoogte	17,70 meter

² De kenmerken van de molens zijn ontleend aan een actuele inventarisatie van de Molenstichting Noord-Brabant (molenbiotoopinventarisatie 2020, beschikbaar op noord-brabant.molenbiotoop.nl)

constante n	50 (gesloten gebied)
biotoopformule	$H(x) = x/50 + 0,2 * 17,70$
Molen Zeldenrust (vrijwaringszone – molenbiotoop 3)	
belthoogte (hoogte onderbouw)	4,00 meter
vlucht	27,00 meter
askophoogte	17,50 meter
constante n	50 (gesloten gebied)
biotoopformule	$H(x) = x/50 + 0,2 * 17,50$

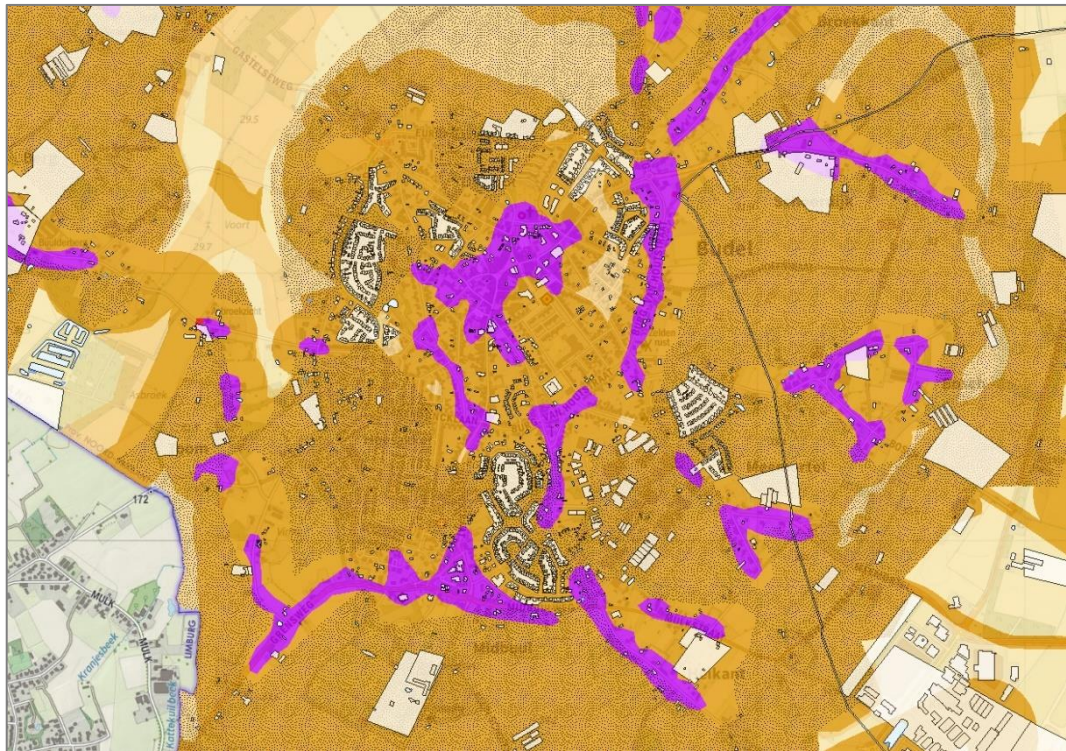
3.5.2 Archeologische waarden

Op 1 september 2007 is de Wet op de Archeologische Monumentenzorg in werking getreden. De Wet op de Archeologische Monumentenzorg is de Nederlandse uitwerking van het Verdrag van Malta (1992). De wet is een raamwet die regelt hoe Rijk, provincies en gemeenten bij hun ruimtelijke plannen rekening moeten houden met het erfgoed in de bodem. De wet beoogt het culturele erfgoed (en vooral het archeologische erfgoed) te beschermen. Onder archeologisch erfgoed wordt verstaan: alle fysieke overblijfselen, zowel in als boven de grond, die bijdragen aan het verkrijgen van inzicht in menselijke samenlevingen uit het verleden. De uitgangspunten van de wet zijn:

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

In de Wet op de Archeologische Monumentenzorg is aangegeven dat gemeenten verantwoordelijk zijn voor hun eigen bodemarchief. Dit betekent dat de gemeente bevoegd gezag is. De gemeente Cranendonck heeft haar archeologisch beleid vastgelegd in het 'Beleidsplan Archeologische Monumentenzorg, gemeente Cranendonck' (29 mei 2012). Op basis van het beleidsplan worden in bestemmingsplannen voorwaarden gesteld aan omgevingsvergunningen met betrekking tot de activiteiten bouwen, aanleggen en slopen. Doel van het beleid is om archeologische waarden te beschermen, aangezien zij een bron van kennis van het verleden zijn.

De gemeente Cranendonck heeft een rijk en gevarieerd bodemarchief. Ondanks de omvangrijke erosie als gevolg van woningbouw en ontgrondingen, is er nog veel in de bodem bewaard. Cranendonck kent naast terreinen met een beschermde monumentenstatus ook een aantal terreinen met een vastgestelde archeologische waarde.



- | | |
|---|---|
|  Categorie 1: Archeologisch monument |  Esdek |
|  Categorie 2: Gebied van archeologische waarde |  Mogelijk verstoord |
|  Categorie 3: Gebied met hoge verwachting (historische kernen en linten) |  Water |
|  Categorie 4: Gebied met hoge verwachting | |
|  Categorie 5: Gebied met middelhoge verwachting | |
|  Categorie 6: Gebied met lage verwachting | |
|  Categorie 7: Gebied zonder archeologische verwachting | |

Uitsnede archeologische beleidskaart

Binnen het grondgebied van Cranendonck worden op de waarden- en verwachtingenkaart daarnaast vier archeologische verwachtingszones onderscheiden op grond van de beredeneerde dichtheid aan archeologische sporen en vondsten. Uitgangspunten van het beleid zijn:

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

De bijbehorende beleidskaarten (archeologie respectievelijk cultuurhistorie) zijn afgeleid van de waarden- en verwachtingenkaarten, maar zijn qua kaartbeeld vereenvoudigd en geschematiseerd. De beleidskaarten worden vertaald op de verbeelding van bestemmingsplannen. Volgens de wettelijke verplichting wordt in bestemmingsplannen rekening gehouden met bekende en verwachte archeologische waarden.

Om tot een afgewogen beleid te komen zijn de archeologisch waardevolle gebieden in 7 categorieën verdeeld, waarvan de eerste die van de beschermde rijksmonumenten is. Voor werkzaamheden op deze plaatsen is altijd een vergunning krachtens de Erfgoedwet respectievelijk de Monumentenwet 1988 vereist. Voor de andere categorieën wordt in de planregels bij het bestemmingsplan een onderzoeksplicht vastgelegd, indien een omgevingsvergunning wordt aangevraagd. Of een onderzoeksplicht van toepassing is, verschilt per categorie. Per categorie zijn ondergrenzen voor de omvang en de diepte van de ingreep bepaald. Alleen voor de tweede categorie (na de rijksmonumenten), de gebieden van archeologische waarde, is voor de oppervlakte het wettelijk minimum van 100 m² genomen. Projecten die over een groter oppervlak de bodem verstoren, zijn onderzoeksplichtig. De monumentenwet geeft geen minimum voor de verstoringsdiepte. Voor Cranendonck geldt over het algemeen geen onderzoeksplicht voor werkzaamheden die minder diep zijn dan 30 cm, of 50 cm in gebieden met een esdek of agrarische gebieden.

Voor de andere categorieën zijn de grenzen verruimd (respectievelijk 250, 500 of 2.500 m² oppervlakte, respectievelijk 30/50 cm diepte). Hierdoor zijn alleen de grotere projecten onderzoeksplichtig en geldt voor de meeste projecten geen onderzoeksplicht. Voor archeologie geldt de afweging dat in deze categorieën alleen grotere onderzoeken tot meerwaarde leiden. Kleinschaligere onderzoeken vormen een grote belasting voor alle betrokkenen en hebben buiten de gebieden van archeologische waarde weinig informatierendement. De dieptegrens van 30/50 cm is gekozen op basis van de gemiddelde diepteligging van archeologische waarden, zoals in de regio is aangetoond middels archeologisch onderzoek, in relatie tot het bestaande gebruik. Een grotere vrijstellingsdiepte zou het ongezien opofferen van mogelijke vindplaatsen betekenen. Voor het grootste deel van de gemeente geldt een algemene vrijstellingsdiepte van 30 dan wel 50 cm. Gebieden met een lage archeologische verwachting hebben een algehele vrijstelling, behalve voor bestemmingsplanwijzigingen met een oppervlak groter dan 2,5 hectare. Op de laatste categorie, de gebieden zonder archeologische verwachting, rusten geen planregels of beperkingen bij bodemingrepen.

Bij toevalsvondsten geldt uiteraard wel de meldingsplicht uit de Erfgoedwet respectievelijk de Monumentenwet 1988. Het bovenstaande is doorvertaald in de regels en op de verbeelding van het bestemmingsplan.

3.6 Ontwikkelingen

Het bestemmingsplan 'Budel en Budel-Dorplein' is hoofdzakelijk een beheerplan, waarin de huidige situatie is vastgelegd met inachtneming van de geldende bouw- en gebruiksmogelijkheden. Het bestemmingsplan maakt slechts beperkt (nieuwe) ontwikkelingen mogelijk. In de geldende bestemmingsplannen is een aantal bouwtitels opgenomen, die zijn overgenomen in dit bestemmingsplan. Het betreft zowel directe bouwtitels als wijzigingsbevoegdheden. Daarnaast zijn enkele nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Hierna zijn de ontwikkelingslocaties benoemd en is aangegeven welke ontwikkeling hier kan plaatsvinden.

3.6.1 Budel

Bestaande ontwikkelingsmogelijkheden

In het bestemmingsplan 'Kom Budel' is op ruim 25 locaties een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. De wijzigingsbevoegdheden maken herontwikkeling mogelijk, veelal in de vorm van woningbouw nadat de ter plaatse aanwezige niet-woonfunctie is beëindigd. Na vaststelling van het bestemmingsplan 'Kom Budel' is op een aantal locaties een ontwikkeling gerealiseerd of is daarvoor een wijzigingsplan of bestemmingsplan vastgesteld. Op andere locaties is nu sprake van een concreet initiatief voor invulling van de wijzigingsbevoegdheid. Voor deze locaties is in de wijzigingsbevoegdheid in dit bestemmingsplan omgezet in een directe bouwtitel. De overige wijzigingsbevoegdheden zijn – voor zover nog actueel – overgenomen in het nieuwe bestemmingsplan.

Vergunde ontwikkelingen

In de periode na vaststelling van het bestemmingsplan 'Kom Budel' in 2015 is op een aantal locaties een wijzigingsplan of postzegelbestemmingsplan vastgesteld om herontwikkeling mogelijk te maken. Deze wijzigingsplannen en postzegelbestemmingsplannen zijn overgenomen in dit bestemmingsplan. Het betreft de volgende locaties.

Locatie	Ontwikkeling	Geldend plan
Jan Maasstraat/Herenstraat	bouw van 8 woningen	Wijzigingsplan Jan Maasstraat en Herenstraat te Budel
Nieuwstraat 55	bouw van 15 woningen	Bestemmingsplan Nieuwstraat 55 te Budel
Deken van Baarsstraat 23	bouw van 6 woningen	Bestemmingsplan Deken van Baarsstraat 23
Willem de Zwijgerstraat 37-39	bouw van 1 woning	Wijzigingsplan Willem de Zwijgerstraat ongen. (tussen 37 en 39) te Budel
Capucijnerplein/Schutstraatje	bouw van 35 appartementen en commerciële ruimte	Bestemmingsplan Herontwikkeling Capucijnerplein 34 e.o.
't Stepke 8	bouw van 1 woning	Bestemmingsplan 't Stepke ongenummerd te Budel
Kop De Beuk/De Berk	bouw van 6 gestapelde woningen	wijzigingsplan Kop De Beuk – De Berk, Budel

Daarnaast is op een aantal locaties een ontwikkelingsmogelijkheid overgenomen die in de afgelopen jaren is vergund door middel van een omgevingsvergunning voor afwijken van het bestemmingsplan.

Kop De Beuk/De Berk

Het wijzigingsplan 'Kop De Beuk – De Berk, Budel' is vastgesteld op 9 februari 2021, maar was ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan 'Budel en Budel-Dorplein' nog niet onherroepelijk, omdat een omwonende beroep had ingesteld tegen de vaststelling van het wijzigingsplan. Omdat ten tijde van de vaststelling sprake was van een vastgesteld wijzigingsplan, zijn de bouw- en gebruiksmogelijkheden van het wijzigingsplan overgenomen in dit nieuwe bestemmingsplan.

Het initiatief op de kop van De Beuk en De Berk bestaat uit de bouw van een kleinschalig appartementengebouw met zes gestapelde (senioren)woningen, dat wordt verbonden met de bestaande appartementengebouwen aan De Berk en De Beuk. Met de bouw van het nieuwe appartementengebouw wordt de stedenbouwkundige structuur ter plaatse afgerond. Het appartementengebouw is stedenbouwkundig goed inpasbaar en sluit qua bouwmassa en bouwhoogte (twee bouwlagen) aan op de bebouwing in de omgeving. Parkeren vindt plaats in de openbare ruimte rond het nieuwe appartementengebouw. Uit een parkeeronderzoek (*Parkeeronderzoek Boschackers, Buitenruimte*) is gebleken dat er ruimschoots voldoende parkeergelegenheid aanwezig is, zodat de aanleg van extra parkeerplaatsen niet noodzakelijk is. Het parkeeronderzoek is als bijlage bij de toelichting van dit bestemmingsplan opgenomen.³

Omzetting wijzigingsbevoegdheid in directe bouwtitel

Op een aantal locaties is op dit moment sprake van een concreet initiatief om woningbouw mogelijk te maken. Het betreft locaties waar één woning of een beperkt aantal woningen kunnen worden toegevoegd tussen de bestaande bebouwing. De wijzigingsbevoegdheid die nu nog voor deze gronden geldt is in dit bestemmingsplan omgezet in een directe bouwtitel voor de bouw van woningen. Het betreft de volgende locaties.

Locatie	Ontwikkeling
De Reiger naast 6	bouw van één vrijstaande woning
Burgemeester van Houtstraat tussen 62 en 68	bouw van één vrijstaande woning
Willem de Zwijgerstraat 21-23	Omzetting bedrijfswoning in burgerwoning en toevoeging van twee halfvrijstaande woningen

Voor deze locaties zijn ruimtelijke motiveringen opgesteld en diverse milieuonderzoeken verricht. De ruimtelijke motiveringen en onderzoeken zijn als bijlage bij deze toelichting opgenomen.

³ De Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft kort na de vaststelling van het bestemmingsplan 'Budel en Budel-Dorplein' uitspraak gedaan in de beroepszaak tegen het wijzigingsplan (ECLI:NL:RVS:2021:1636, 26 juli 2021). Het ingestelde beroep is ongegrond verklaard waardoor het wijzigingsplan inmiddels onherroepelijk is geworden.

Wijzigingsbevoegdheden

De overige wijzigingsbevoegdheden die in het bestemmingsplan 'Kom Budel' zijn opgenomen, zijn – voor zover ze nog actueel zijn - overgenomen in dit nieuwe bestemmingsplan. Omdat een aantal wijzigingsbevoegdheden uit het huidige bestemmingsplan is vervallen, zijn de wijzigingsbevoegdheden hernummerd. In dit bestemmingsplan zijn de volgende wijzigingsbevoegdheden opgenomen:

Locatie	Ontwikkeling	Nummer
Fabrieksstraat 2-2a	6 grondgebonden woningen (inclusief 2 bestaande bedrijfswoningen)	1
Dr. Kuiperstraat 26	18 gestapelde woningen	2
Fabrieksstraat 15-15a	3 grondgebonden woningen (inclusief 1 bestaande bedrijfswoning)	3
Burgemeester van Houtstraat 27	1 vrijstaande woning	4
Burgemeester van Houtstraat 57-59	1 vrijstaande woning	5
Cranendoncklaan 72	2 grondgebonden woningen (inclusief 1 bestaande bedrijfswoning)	6
Gastelseweg 18-20	2 halfvrijstaande woningen of 3 aaneengebouwde woningen	7
Looierijstraat 11a	8 grondgebonden woningen	8
Keunenhoek 4	3 vrijstaande woningen of 4 woningen in een type gesplitste woonboerderij	9
Dr. Ant. Mathijssenstraat 46	3 vrijstaande woningen of 4 halfvrijstaande woningen	10

Terugbrengen bouwmogelijkheid uit 'Woongebieden Budel'

In het bestemmingsplan 'Woongebieden Budel' was op het perceel tussen Wethouder van Hunselstraat 2a en 4 een bouwmogelijkheid voor een vrijstaande woning opgenomen. Deze bouwmogelijkheid is in het bestemmingsplan 'Kom Budel' abusievelijk vervallen. In dit bestemmingsplan is de bouwmogelijkheid teruggebracht door op het perceel opnieuw een bouwvlak op te nemen waarbinnen één woning mag worden gebouwd.

Nieuwe ontwikkelingsmogelijkheden

Naast ontwikkelingsmogelijkheden die al in het huidige bestemmingsplan zijn opgenomen, is op enkele locaties een nieuwe ontwikkeling mogelijk gemaakt.

Meemortel 2-2a

Op het perceel Meemortel 2-2a bevinden zich twee halfvrijstaande woningen in een voormalige boerderij. Ten zuiden van deze woningen is ruimte voor de toevoeging van een vrijstaande woning tussen de woningen Meemortel 2 en Meemortel 4. In dit bestemmingsplan is voor de nieuwe woning een bouwvlak opgenomen, waarbinnen één vrijstaande woning mag worden gebouwd. Vanwege de ligging binnen 100 meter van molen Zeldenrust zijn de goot- en bouwhoogte beperkt tot 4 meter. Voor deze ontwikkeling is een ruimtelijke motivering opgesteld, die als bijlage bij deze toelichting is opgenomen.

Graafschap Hornelaan 19-23

Aan de Graafschap Hornelaan 27 is Os Thoes gevestigd: een kleinschalige woonzorgvoorziening, bestaande uit acht wooneenheden voor ouderen met dementie. Vanwege de grote vraag is het voornemen om op de gronden direct ten noorden van Os Thoes eenzelfde woonzorgvoorziening te realiseren. Hiertoe zullen de woningen met nummers 19, 21 en 23 worden verbouwd tot zorgwoningen. Om dit mogelijk te maken is het bouwvlak op deze percelen verruimd en is de aanduiding 'zorgwoning' toegevoegd.

Rembrandtlaan 5

Aan de Rembrandtlaan 5 staat nu een vrijstaande woning, die is aangemerkt als beeldbepalend pand en daarom is aangeduid als 'karakteristiek'. De woning kan worden gesplitst in twee woningen, waarbij een klein deel van de aangrenzende groenstrook als tuin bij de nieuwe woning wordt betrokken. In dit bestemmingsplan is het bestaande bouwvlak verschoven, zodat het centraal ten opzichte van de huidige woning ligt. Hierdoor zijn de (bouw)mogelijkheden voor de twee nieuwe woningen hetzelfde. Op het bouwvlak is de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden = 2' opgenomen zodat splitsing mogelijk is. De goot- en bouwhoogte (5 respectievelijk 8 meter) zijn ongewijzigd. Voor deze ontwikkeling is een ruimtelijke motivering opgesteld, die als bijlage bij deze toelichting is opgenomen

Jan Maasstraat naast 8

In het geldende bestemmingsplan 'Kom Budel' is op het perceel ten oosten van Jan Maasstraat 8 een bouwvlak opgenomen waarbinnen één woning mag worden gebouwd. Het voornemen bestaat om hier in plaats van één vrijstaande woning een twee-onder-één-kapwoning te realiseren. Het bouwvlak hoeft hiervoor niet te worden vergroot, wel is het wenselijk om het bouwvlak circa 1 meter naar voren te schuiven, zodat het in lijn met de voorgevel van de woning Jan Maasstraat 8 komt te liggen. In dit bestemmingsplan is het bouwplan daarom iets verschoven en is het aantal toegelaten woningen verhoogd naar 2 stuks. De toegelaten goothoogte is ten opzichte van het huidige bestemmingsplan met 1 meter verlaagd tot 6 meter, de maximale bouwhoogte (10 meter) is ongewijzigd. Voor deze ontwikkeling is een ruimtelijke motivering opgesteld, die als bijlage bij deze toelichting is opgenomen.

Burgemeester van Houtstraat 76

Aan de Burgemeester van Houtstraat 76 staat een voormalige boerderij. Het voornemen bestaat om dit pand te splitsen in twee woningen. Het bouwvlak hoeft daarvoor niet te worden verruimd. In dit bestemmingsplan is het bouwvlak ongewijzigd, maar is de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden = 2' opgenomen zodat splitsing in twee woningen mogelijk is. Voor deze ontwikkeling is een ruimtelijke motivering opgesteld, die als bijlage bij deze toelichting is opgenomen.

Broekkant 2

Aan de Broekkant 2 staat een gemaal. Het gebouw waarin het gemaal is gevestigd is een karakteristiek pand, met aan één zijde een grote raampartij die zicht biedt op de installaties die in het gemaal staan. Waterschap De Dommel heeft het gemaal vervangen door een nieuw gemaal, in een kleiner gebouw op het zuidelijk deel van het perceel Broekkant 2. Omdat sprake is van een karakteristiek pand is gezocht naar een nieuwe invulling van het voormalige gemaal. Het pand zal in gebruik worden genomen door de Heemkundekring en zal onder meer dienen voor opslag.

Om dit mogelijk te maken is de bestemming van het noordelijk deel van het perceel gewijzigd van 'Bedrijf – Nutsvoorziening' in 'Maatschappelijk'. Het bouwvlak rond het gemaal is ongewijzigd overgenomen.

Nieuwstraat 51

Aan de Nieuwstraat 51 is nu een horeca-inrichting gevestigd. Het voornemen bestaat om het perceel en de achterliggende percelen te herontwikkelen tot woonlocatie. Op de gronden waar herontwikkeling is voorzien, is een wijzigingsbevoegdheid (nummer 11) opgenomen. Deze wijzigingsbevoegdheid maakt de realisering van maximaal 11 gestapelde woningen mogelijk. In de wijzigingsvoorwaarden is onder meer bepaald dat de woningen moeten worden gerealiseerd in één bouwmassa aan de straatzijde en dat de goot- en bouwhoogte van dit nieuwe gebouw maximaal 7 respectievelijk 10 meter mogen bedragen.

3.6.2 Budel-Dorplein

Bestaande ontwikkelingsmogelijkheden

De bestemmingsplannen die nu gelden voor Budel-Dorplein geven op een aantal locaties de mogelijkheid voor de toevoeging van één of enkele woningen. Deze bouwtitels zijn overgenomen in het nieuwe bestemmingsplan. Het betreft de volgende locaties.

Locatie	Ontwikkeling	Geldend plan
Peeldijk 5	bouw van 1 woning	Bestemmingsplan Kom Budel-Dorplein
Stationsweg 54-56	bouw van 2 woningen	Bestemmingsplan Kom Budel-Dorplein
Sint Barbaraweg tussen 20a en 22	bouw van 1 woning	Bestemmingsplan Sint Barbaraweg ongenummerd (tussen 16 en 22) te Budel-Dorplein
Sint Josephstraat ongenummerd (achterzijde Majoor Greenhallweg 116)	bouw van 1 woning	Bestemmingsplan St. Josephstraat ong. te Budel-Dorplein

In dit bestemmingsplan zijn enkele beperkte aanpassingen gedaan. Het bouwvlak op het perceel Stationsweg 54-56 is 12 meter diep gemaakt in plaats van 10 meter, zodat de diepte overeenkomt met de diepte die standaard voor bouwvlakken voor twee-onder-één-kapwoningen wordt gehanteerd. Het bouwvlak aan de Sint Josephstraat ongenummerd is 1,5 meter in zuidelijke richting verschoven (zonder vergroting). De goot- en bouwhoogte op dit bouwvlak zijn daarnaast iets verhoogd: van 3 respectievelijk 5 meter tot 3,5 respectievelijk 5,5 meter. De bouwvlakken voor de bestaande en de nieuwe woning aan de Sint Barbaraweg 22 zijn iets verschoven, waarbij het bouwvlak voor de bestaande woning is verruimd en voor de nieuwe woning is verkleind.

Daarnaast is op een aantal locaties een ontwikkelingsmogelijkheid overgenomen die in de afgelopen jaren is vergund door middel van een omgevingsvergunning voor afwijken van het bestemmingsplan.

Nieuwe ontwikkelingsmogelijkheden

In Budel-Dorplein is op een aantal locaties een nieuwe ontwikkeling mogelijk gemaakt.

Sint Eloystraat 2-2a

Op het perceel Sint Eloystraat 2 was voorheen café-biljart 't Peeltje gevestigd. Het perceel is in het bestemmingsplan 'Kom Budel-Dorplein' bestemd als 'Horeca', waarbij de woning op nummer 2a is aangeduid als 'bedrijfswoning'. Het horecapand is in 2011 door brand verwoest. Op de locatie is ruimte voor de toevoeging van een vrijstaande woning. In dit bestemmingsplan zijn de bestaande woning aan de Sint Eloystraat 2a en de nieuwe woning daarnaast bestemd als 'Wonen'. Voor de nieuwe woning is een bouwvlak toegevoegd waarbinnen één woning is toegestaan. De gronden aan de achterzijde van de woningen zijn in gemeentelijk eigendom en bestaan uit een strook met opgaand groen. Deze percelen zijn bestemd als 'Groen'. Voor deze ontwikkeling is een ruimtelijke motivering opgesteld, die als bijlage bij deze toelichting is opgenomen.

Hoofdstraat 212

Rond basisschool Sint Andreas ligt in het geldende bestemmingsplan 'Kom Budel-Dorplein' een ruim bouwvlak in de bestemming 'Maatschappelijk'. Binnen dit bouwvlak zijn mogelijkheden voor de toevoeging van maatschappelijke functies. Het bouwvlak mag volledig worden bebouwd en heeft nu een maximale goot- en bouwhoogte van 4 meter. Om de mogelijkheden voor nieuwbouw binnen het bouwvlak te vergroten zijn de goot- en bouwhoogte in dit bestemmingsplan verruimd tot 5 meter. Aan de westzijde is de groenbestemming tussen de woning Stationsweg 177 en het perceel Hoofdstraat 212 verbreed, zodat hier een brede groene buffer is gegarandeerd. Het bouwvlak binnen de maatschappelijke bestemming is aan de westzijde verkleind, zodat het op 50 meter van de woning Stationsweg 177 ligt.

Hoofdstraat 202

Het perceel Hoofdstraat 202 heeft in het bestemmingsplan 'Kom Budel-Dorplein' een bedrijfsbestemming met een aanduiding voor een bedrijfswoning. Het pand is echter in gebruik als burgerwoning en de bedrijfsactiviteiten vinden plaats in het pand Hoofdstraat 202d aan de achterzijde van het perceel, dat nu nog een maatschappelijke bestemming heeft. De bestemming 'Bedrijf' voor het perceel Hoofdstraat 202 is daarom in dit bestemmingsplan gewijzigd in de bestemmingen 'Wonen' en 'Tuin'. De bestemming van het pand Hoofdstraat 202d is gewijzigd in 'Bedrijf'. Gelet op de lichte bedrijfsactiviteiten die hier plaatsvinden is via een aanduiding geregeld dat hier bedrijfsactiviteiten in maximaal milieucategorie 1 zijn toegestaan. De naastgelegen voormalige gymzaal wordt verbouwd naar woningen. Hiervoor is een omgevingsvergunning verleend. Het bestemmingsplan is in overeenstemming gebracht met de verleende vergunning doordat de bestemming is gewijzigd in 'Wonen' en maximaal 5 woningen zijn toegestaan.

4 Planologische en milieuhygiënische aspecten

4.1 Algemeen

Het bestemmingsplan 'Budel en Budel-Dorplein' is hoofdzakelijk conserverend van aard. Op verschillende locaties is sprake van een ontwikkelingsmogelijkheid die is overgenomen uit het geldende bestemmingsplan, in de vorm van een wijzigingsbevoegdheid of een directe bouwtitel. Daarnaast zijn enkele kleinschalige nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt.

Waar de ontwikkelingsmogelijkheden één op één zijn overgenomen uit het huidige bestemmingsplan, is geen aanleiding tot het verrichten van onderzoek: het geldende bestemmingsplan maakt de ontwikkeling op dit moment immers al mogelijk. Voor de wijzigingsbevoegdheden die in dit bestemmingsplan zijn opgenomen geldt dat eventueel noodzakelijke onderzoeken in het kader van het wijzigingsplan worden verricht. Om dit te borgen zijn diverse wijzigingsvoorwaarden opgenomen, die onder andere bepalen dat moet worden voldaan aan de Wet geluidhinder, dat sprake moet zijn van een goed woon- en leefklimaat en dat de ontwikkeling vanuit milieuhygiënisch oogpunt aanvaardbaar moet zijn. Gelet op de ligging van de wijzigingsgebieden in het bestaand stedelijk gebied en tussen bestaande (woon)percelen zijn er op voorhand geen belemmeringen te verwachten: de wijzigingsbevoegdheden zijn dus uitvoerbaar. Op locaties waar dit bestemmingsplan een nieuwe ontwikkeling mogelijk maakt, is nagegaan of specifiek onderzoek noodzakelijk is. De benodigde onderzoeken zijn verricht en zijn toegevoegd aan de ruimtelijke motiveringen die als bijlage bij deze toelichting zijn opgenomen. Uit de onderzoeksresultaten blijkt dat er uit milieuhygiënisch oogpunt geen belemmeringen zijn voor deze ontwikkelingen.

In de volgende paragrafen worden de planologische en milieuhygiënische aspecten toegelicht.

4.2 Bodem

4.2.1 Algemeen

In het geval van nieuwe ontwikkelingen dient in het kader van het bestemmingsplan te worden beoordeeld of de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde functie. Uitgangspunt is dat minimaal historisch onderzoek dient plaats te vinden bij nieuwe ontwikkelingen. Indien er sprake is van een verdachte locatie moet het historisch onderzoek worden aangevuld met een verkennend bodemonderzoek conform de geldende norm. Op moment van schrijven geldt daarvoor de NEN 5740. Bodemonderzoek geeft de kwaliteit van de bodem weer op een bepaald moment. Een bodemonderzoek heeft standaard een geldigheidsduur van vijf jaar, zolang er geen bodembedreigende activiteiten plaatsvinden op de locatie. Een bodemonderzoek jonger dan twee jaar is zondermeer geldig.

4.2.2 Toetsing

Het nieuwe bestemmingsplan voor Budel en Budel-Dorplein is hoofdzakelijk conserverend van aard. In het plangebied is sprake van enkele bouwtitels voor woningen die nog niet zijn benut. De gronden die het betreft, zijn eerder (in het kader van het bestemmingsplan of de verleende vrijstelling) onderzocht, of hebben reeds een bestemming die woningen toestaat.

Op de gronden hebben voor zover bekend na het verrichten van de bodemonderzoeken geen bodembedreigende activiteiten plaatsgevonden. Aangenomen mag worden dat de bodemkwaliteit ter plaatse de realisering van woningen niet in de weg staat. Ten tijde van de aanvraag om omgevingsvergunning voor het bouwen dient veelal een bodemonderzoek conform NEN 5740 te worden uitgevoerd.

4.3 Water

4.3.1 Beleid en regelgeving Waterschap De Dommel

Het plangebied valt onder het beheer van Waterschap De Dommel. Het beleid van het waterschap is gericht op het zo lang mogelijk vasthouden van gebiedseigen water, gecombineerd met het zoveel mogelijk scheiden van het schone en het verontreinigde water. Het beleid van het waterschap is opgenomen in het Waterbeheerplan 2016-2021 'Waardevol Water'. Het waterbeheerplan beschrijft de doelen en inspanningen van het waterschap. Omdat de wateropgaven feitelijk niet veranderd zijn, zijn de thema's in het waterbeheerplan hetzelfde als de thema's in het waterbeheerplan 2010-2015. De vijf waterthema's zijn:

- Droge voeten: voorkomen van wateroverlast in het beheergebied, onder meer door het aanleggen van waterbergingsgebieden en het op orde brengen van regionale keringen.
- Voldoende water: voor zowel de natuur als de landbouw is het van belang dat er niet te veel en niet te weinig water is. Daarom reguleert het waterschap het grond- en oppervlaktewater.
- Natuurlijk water: zorgen voor flora en fauna in en rond beken en sloten door deze waterlopen goed in te richten en te beheren.
- Schoon water: zuiveren van afvalwater en vervuiling van oppervlaktewater aanpakken en voorkomen.
- Mooi water: stimuleren dat mensen de waarde van water beleven, door onder meer recreatief gebruik.

In het bebouwd gebied streeft het waterschap naar een klimaatbestendige en waterrobuuste omgeving. Door klimaat- en wateropgaven op te pakken, kan de stedelijke kwaliteit worden verbeterd en kunnen toekomstige maatschappelijke kosten worden vermeden. Bij nieuwe ontwikkelingen is het uitvoeren van een watertoets verplicht. Het Waterschap heeft de Handreiking Watertoets 2015 opgesteld, waarin is aangegeven welke onderdelen deel kunnen uitmaken van de waterparagraaf. Voor de verwerking van hemelwater hanteert het waterschap een voorkeursvolgorde: hergebruik - vasthouden/infiltreren - bergen en afvoeren - afvoeren naar oppervlaktewater - afvoeren naar de riolering.

De regels omtrent de waterhuishouding zijn opgenomen in de Keur 2015. Tezamen met de legger vormt de Keur het juridische raamwerk van het Waterschap. In de Keur zijn onder andere regels opgenomen die betrekking hebben op compensatiemaatregelen in het kader van de toename van verhard oppervlak. Voor een toename van verharding tot 2.000 m² of de afkoppeling van maximaal 10.000 m² bestaande verharding zijn geen compensatiemaatregelen noodzakelijk, daarboven wel. Daarnaast zijn in de Keur gebods- en verbodsregelingen opgenomen met betrekking tot handelingen in en rond watergangen en waterkeringen die zijn opgenomen op de legger.

4.3.2 **Beleid gemeente Cranendonck**

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

De gemeente is wettelijk verplicht te zorgen voor een doelmatige inzameling en afvoer van afvalwater van huishoudens en bedrijven. In de gemeentelijke nota is ook het hemelwaterbeleid op hoofdlijnen vastgelegd. Het gemeentelijk beleid sluit aan bij het beleid dat landelijk is ingezet, waarbij schoon hemelwater - mits doelmatig - niet meer wordt vermengd met afvalwater. Indien een nieuw bestemmingsplan wordt opgesteld of een bestaand plan wordt gewijzigd, moet voor het betreffende gebied de watertoets worden doorlopen. Ontwikkelingen dienen te voldoen aan de eisen van het waterschap. In de waterparagraaf wordt beschreven hoe het aspect water een plaats krijgt in het bestemmingsplan (en dus in de ruimtelijke ontwikkeling). De basisprincipes zijn:

Gescheiden houden van vuil afvalwater en schoon hemelwater

Het streefbeeld is het afvoeren van vuil water via de riolering en het binnen het plangebied verwerken van schoon hemelwater. Afhankelijk van de omstandigheden ter plaatse kan een compromis worden gesloten, waarbij de minimale inzet (in bestaand bebouwd gebied) is om het vuile en het schone water gescheiden aan te bieden op het (reeds aanwezige) gemengde rioolstelsel. Te denken valt aan locaties waar de ondergrond niet geschikt is voor infiltratie. Het waterschap en de gemeente gaan niet akkoord met de aanleg van nieuwe gemengde rioolstelsels.

Doorlopen afwegingsstappen: hergebruiken > infiltreren > bergen > afvoeren

In aansluiting op het landelijke beleid hanteert het waterschap het beleid dat bij nieuwe plannen altijd onderzoek dient te worden hoe kan worden omgegaan met het schone hemelwater. Hierbij worden de afwegingsstappen hergebruik – infiltratie – berging (buffering) – afvoer doorlopen. Hergebruik van hemelwater wordt voornamelijk overwogen bij grootschalige voorzieningen als scholen en kantoorgebouwen. Voor particuliere woningen wordt dit niet gestimuleerd.

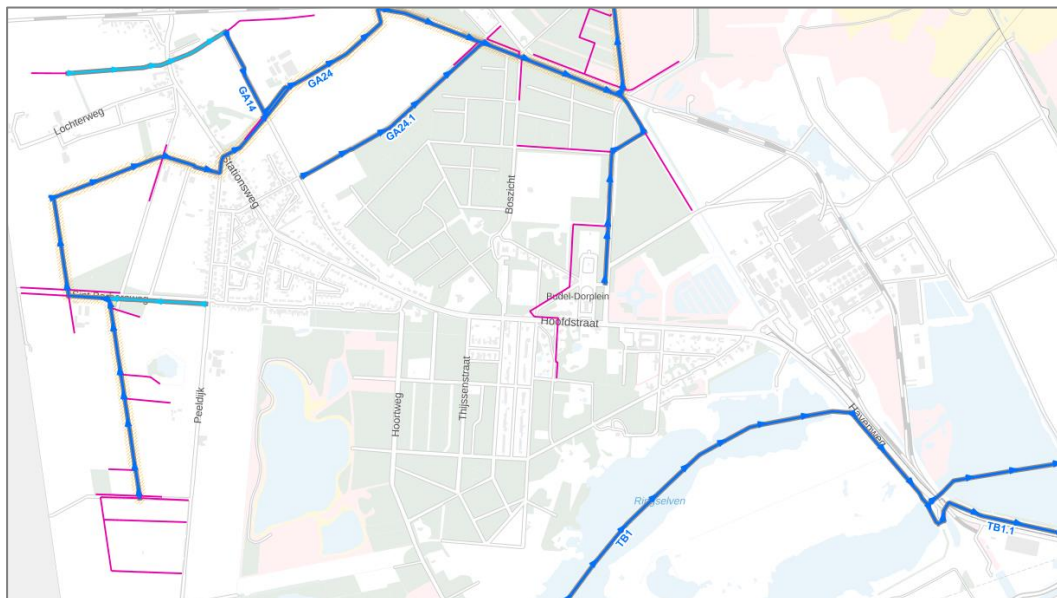
Hydrologisch neutraal bouwen

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

Water als kans

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

In het noordwestelijk deel van de kern ligt een A-watgang langs de Woutjesdijk, de Peeldijk en de Bresseledijk. Deze watgang is binnen het plangebied volledig beduiderd en is dus niet zichtbaar. De duiker is op de verbeelding aangeduid als 'overige zone – duiker'. Ter plaatse van deze aanduiding geldt een bouwverbod met afwijkingsmogelijkheid.



Uitsnede legger Waterschap De Dommel, in blauw A-watgangen, in roze B-watgangen

Dit bestemmingsplan heeft hoofdzakelijk een conserverend karakter. In het bestemmingsplan zijn een aantal bestaande woningbouwtitels overgenomen voor de bouw van één of meer woningen. De waterhuishoudkundige aspecten die samenhangen met deze ontwikkelingen zijn in de eerdere procedures reeds afgestemd met het waterschap en zijn akkoord bevonden. Binnen alle bestemmingen zijn water en waterhuishoudkundige voorzieningen toegestaan. Hierdoor biedt het bestemmingsplan maximale flexibiliteit met betrekking tot het realiseren van voorzieningen voor waterberging en infiltratie van hemelwater.

Dit bestemmingsplan maakt enkele kleinschalige nieuwe ontwikkelingen mogelijk. Daarnaast kan binnen het plangebied extra bebouwing worden gerealiseerd, bijvoorbeeld door de toevoeging van bijbehorende bouwwerken op woonpercelen of door sloop en vervangende nieuwbouw van woningen of bedrijfsgebouwen. Conform het verbreed gemeentelijk rioleringsplan 2021-2025 dient bij de nieuwbouw van gebouwen en overkappingen met een oppervlakte van ten minste 50 m² op eigen terrein te worden voorzien in een compensatieberging van ten minste 30 mm. In de planregels is in de overige regels (artikel 35) een voorwaardelijke verplichting opgenomen die bepaalt dat in het geval van het bouwen van nieuwe gebouwen en overkappingen met een (gezamenlijke) oppervlakte van meer dan 50 m² op eigen terrein voldoende waterberging moet worden gerealiseerd. Hiervoor geldt een norm van 3,0 m³ per 100 m² dakoppervlak. Initiatiefnemers dienen bij de bouw-aanvraag aan te geven hoe de bergingsvoorziening wordt vormgegeven. Daarbij wordt, overeenkomstig het verbreed rioleringsplan, voorzien in een overloopconstructie naar een laagte in de tuin of naar het riool om regenwater ook in extreme neerslagsituaties adequaat te kunnen verwerken.

Ten behoeve van de waterkwaliteit wordt bij alle nieuwe ontwikkelingen waarbij water wordt afgekoppeld geadviseerd om geen gebruik te maken van uitloogbare materialen, zoals lood, koper en zink. Hierdoor wordt de uitspoeling van vervuilende stoffen via de bodem naar het oppervlaktewater voorkomen. Deze stoffen kunnen zich namelijk ophopen in het water (bodem)systeem en hebben hierdoor een nadelige invloed op de water(bodem)kwaliteit en ecologie.

4.4 Geluid

4.4.1 Algemeen

Geluidhinder kan ontstaan als gevolg van verschillende activiteiten. De Wet geluidhinder vormt het wettelijk kader voor wegverkeerslawaai, spoorweglawaai en geluid afkomstig van geluidgezoneerde bedrijventerreinen. Voor zowel Budel als Budel-Dorplein is het aspect wegverkeerslawaai relevant. Op grond van de Wet geluidhinder hebben alle wegen, met uitzondering van 30 km/h-wegen en wegen die deel uitmaken van een woonerf, een onderzoekszone. Indien binnen de onderzoekszone van een weg nieuwe geluidgevoelige objecten (zoals woningen of scholen) worden gerealiseerd, is een akoestisch onderzoek noodzakelijk. Wegen met een snelheidsregime van 30 km/h vallen buiten het regime van de Wet geluidhinder. Als geluidgevoelige objecten op korte afstand van een 30 km/h-weg worden gerealiseerd, kan het echter - met name bij drukkeren wegen - uit oogpunt van een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk zijn om de akoestische situatie in beeld te brengen.

4.4.2 Toetsing

Wegverkeerslawaai

De ontsluitingswegen in Budel en de Stationsweg/Hoofdstraat in Budel hebben een snelheidsregime van 50 km/h. De overige wegen in het plangebied hebben een maximum snelheid van 30 km/h. Bij een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling waarbij sprake is van de bouw van geluidgevoelige objecten dient, afhankelijk van de locatie, een onderzoek te worden uitgevoerd naar de geluidbelasting op de nieuwe bebouwing. Dit bestemmingsplan heeft hoofdzakelijk een conserverend karakter en bevat slechts enkele nieuwe ontwikkelingslocaties. Voor de ontwikkelingen die één op één zijn overgenomen uit de vigerende bestemmingsplannen geldt dat in het kader van de eerdere procedures akoestisch onderzoek is verricht en dat – indien noodzakelijk – een hogere waarde is verleend door het college van burgemeester en wethouders. Voor de nieuwe ontwikkelingslocaties is – voor zover noodzakelijk – akoestisch onderzoek verricht.

Geluidzone industrieterrein Budel-Dorplein

Het oostelijk deel van Budel-Dorplein ligt in de geluidzone van het gezoneerde bedrijventerrein Budel-Dorplein (het terrein van de zinkfabriek). De geluidzone ligt tussen de grens van het gezoneerde bedrijventerrein en de 50 dB(A)-contour. Buiten de geluidzone mag de etmaalgemiddelde geluidbelasting vanwege de bedrijfsactiviteiten op het gezoneerde bedrijventerrein niet meer bedragen dan 50 dB(A). Binnen de geluidzone gelden beperkingen voor het oprichten van nieuwe geluidgevoelige bebouwing. Het oprichten van woningen en andere geluidgevoelige gebouwen is hier uitsluitend toegestaan nadat een hogere waarde is verleend. De actuele geluidzone is vastgelegd in het bestemmingsplan 'Industrieterrein Budel-Dorplein, geluidzone Cranendonck', vastgesteld op 14 november 2017. De zone die in dat bestemmingsplan is opgenomen, is als 'geluidzone – industrie' overgenomen in het bestemmingsplan 'Budel en Budel-Dorplein'.

4.5 Luchtkwaliteit

4.5.1 Algemeen

Hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen, ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit') bevat de regelgeving op het gebied van luchtkwaliteit. In de Wet milieubeheer zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen voor diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). In artikel 5.16 van de Wet milieubeheer is vastgelegd dat bestuursorganen bevoegdheden (zoals het vaststellen van een bestemmingsplan) mogen uitoefenen wanneer sprake is van één of meer van de volgende gevallen:

- er is geen sprake van een (dreigende) overschrijding van de grenswaarden;
- de concentratie van de desbetreffende stoffen in de buitenlucht verbetert of blijft tenminste gelijk;
- het plan draagt 'niet in betekende mate' bij aan de concentratie van de desbetreffende stoffen in de buitenlucht;
- de ontwikkeling is opgenomen in een vastgesteld programma, zoals het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

Niet in betekende mate

Een nadere uitwerking van de regelgeving met betrekking tot het begrip 'niet in betekende mate' is vastgelegd in het 'Besluit niet in betekende mate' en de 'Regeling niet in betekende mate'. Als regel geldt dat projecten die minder dan 3% van de grenswaarde voor NO₂ en PM₁₀ bijdragen (3% van 40 µg/m³ oftewel 1,2 µg/m³) als 'niet in betekende mate' kunnen worden aangemerkt. Voor deze projecten kan een toetsing aan de grenswaarden dus achterwege blijven. In de Regeling zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als 'niet in betekende mate' worden aangemerkt. Voor woningbouwlocaties geldt dat deze 'niet in betekende mate' bijdragen als sprake is van minder dan 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg of minder dan 3.000 woningen bij twee gelijkwaardige ontsluitingswegen.

Besluit gevoelige bestemmingen

In aanvulling op de Wet milieubeheer en het 'Besluit niet in betekende mate' geldt het Besluit gevoelige bestemmingen. Het Besluit gevoelige bestemmingen richt zich op de bescherming van mensen met een verhoogde gevoeligheid voor fijnstof en stikstofdioxide: met name kinderen en ouderen. Indien een 'gevoelige bestemming' (zoals een school, kinderdagverblijf of verzorgingsstehuis) wordt gerealiseerd binnen de onderzoekszone van een rijksweg (300 meter vanaf de rand van de weg) of een provinciale weg (50 meter vanaf de rand van de weg) is altijd – ook als het initiatief 'niet in betekende mate' bijdraagt – een toetsing aan de grenswaarden nodig. Als blijkt dat er geen sprake is van een (dreigende) overschrijding van grenswaarden, mogen de 'gevoelige bestemmingen' worden gerealiseerd binnen de onderzoekszone.

4.5.2 Toetsing

De ontwikkelingsmogelijkheden die dit bestemmingsplan biedt, zijn hoofdzakelijk overgenomen uit de vigerende bestemmingsplannen en bestaan uit de toevoeging van woningen. Het aantal toe te voegen woningen is beperkt, zodat de drempel voor 'niet in betekende mate' (1.500 respectievelijk 3.000 woningen) bij lange na niet wordt gehaald.

Het bestemmingsplan draagt dus ‘niet in betekende mate’ bij aan de luchtverontreiniging. Het bestemmingsplan maakt geen nieuwe gevoelige bestemmingen mogelijk. Bovendien wordt in het hele plangebied ruimschoots voldaan aan de grenswaarden (zie ook de volgende paragraaf). Ten slotte ligt het plangebied op meer dan 300 meter afstand van een rijksweg en voor het overgrote deel ook op meer dan 50 meter afstand van een provinciale weg. Het Besluit gevoelige bestemmingen is voor dit bestemmingsplan dus niet relevant.

Luchtkwaliteit in het plangebied

Het RIVM publiceert jaarlijks zogenaamde grootschalige concentratie- en depositiekaarten. De kaarten zijn gebaseerd op een combinatie van modelbewerkingen en metingen en zijn bedoeld voor het geven van een grootschalig beeld van de luchtkwaliteit en depositie in Nederland. Volgens de kaarten van het RIVM bedraagt de concentratie PM₁₀ in Cranendonck tussen de 20 en 25 µg/m³ en de concentratie NO₂ tussen de 15 en 20 µg/m³. Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de norm van 40 µg/m³, die zowel voor NO₂ als PM₁₀ geldt. Binnen het plangebied is dus sprake van een goed woon- en leefklimaat uit het oogpunt van luchtkwaliteit.

4.6 Milieuzonering

4.6.1 Algemeen

In het plangebied bevinden zich verschillende bedrijven. Het betreft zowel bedrijven die zijn gevestigd op bedrijventerrein Meemortel als solitair gevestigde bedrijven die gespreid gelegen zijn over de beide dorpskernen. De milieuhinder die bedrijven veroorzaken kan globaal worden beoordeeld met behulp van de methodiek van de VNG-handreiking ‘Bedrijven en milieuzonering’ (editie 2009). In de handreiking is een bedrijvenlijst opgenomen die informatie geeft over de milieukennmerken van verschillende typen bedrijven. In de lijst is op basis van vier factoren (geluid, geur, stof en gevaar) een indicatie gegeven van de afstand tussen bedrijven en hindergevoelige functies (zoals woningen) waarmee gemeenten bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening kunnen houden.

In de VNG-handreiking worden twee omgevingstypen onderscheiden, namelijk ‘rustige woonwijk’/‘rustig buitengebied’ en ‘gemengd gebied’. De indicatieve afstanden uit de bedrijvenlijst zijn de afstanden die in nieuwe situaties gelden tot de gevels van woningen in een ‘rustige woonwijk’. Voor woningen in een ‘gemengd gebied’ mag deze afstand worden gecorrigeerd en kan de indicatieve afstand met één trede worden verlaagd. De indicatieve afstanden uit de VNG-handreiking geven een indicatie van de aan te houden afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. De (milieu)wetgeving blijft echter leidend. In de praktijk doen zich bijvoorbeeld ook (historisch gegroeide) situaties voor, waarbij ‘te zware’ bedrijvigheid op korte afstand van woningen is gesitueerd. In die gevallen worden de bedrijfsactiviteiten ingeperkt door de milieuregelgeving, waardoor ter plaatse van nabijgelegen woningen toch sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

4.6.2 Toetsing

Op basis van de indicatieve afstanden zijn de bedrijven op de bedrijvenlijst in de VNG-handreiking ingedeeld in milieucategorieën die variëren van 1 (indicatieve afstand 10 meter) tot 6 (indicatieve afstand 1.500 meter).

In Budel is bedrijvigheid geconcentreerd op bedrijventerrein Meemortel. Het merendeel van de bedrijven op het bedrijventerrein valt in milieucategorie 2 of 3. Enkele bedrijven vallen in milieucategorie 4. Voor Meemortel is de regeling uit het geldende bestemmingsplan 'Kom Budel' overgenomen. Dat betekent dat binnen de bestemming 'Bedrijventerrein' bedrijven in milieucategorie 2 en 3.1 bij recht zijn toegelaten. Bestaande bedrijven in een hogere milieucategorie zijn aangeduid op de verbeelding en zijn daardoor ook positief bestemd. Via een omgevingsvergunning kunnen bedrijven worden toegestaan die op grond van de bedrijvenlijst uit de VNG-brochure in een hogere milieucategorie dan 3.1 vallen, mits deze activiteiten qua aard en invloed op de omgeving gelijk zijn te stellen met bedrijven in maximaal milieucategorie 3.1.

Verspreid over het plangebied komen enkele solitaire bedrijven voor. Het betreft bedrijven in milieucategorie 1 of 2. In het algemeen geldt dat bedrijven in de milieucategorieën 1 en 2 goed inpasbaar zijn in de woonomgeving, gezien de beperkte hinder die zij veroorzaken. Binnen de bestemming 'Bedrijf' is de nieuwvestiging van bedrijven in deze milieucategorieën daarom direct toegestaan. Binnen de bedrijfsbestemming zijn enkele specifieke bedrijven, waaronder de molenbedrijven, specifiek aangeduid.

4.7 Externe veiligheid

4.7.1 Wet- en regelgeving

De wet- en regelgeving rondom externe veiligheid is gericht op de beperking en beheersing van de risico's vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen voor de omgeving. De handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en productie van gevaarlijke stoffen als op het transport ervan. Het uitgangspunt is dat burgers voor de veiligheid van hun omgeving mogen rekenen op een minimum beschermingsniveau (plaatsgebonden risico). Daarnaast moet de kans op een groot ongeluk met meerdere slachtoffers (groepsrisico) worden afgewogen en verantwoord bij ruimtelijke ontwikkelingen binnen het invloedsgebied van een risicobron.

Plaatsgebonden risico

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

Groepsrisico

Het groepsrisico beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen gelijktijdig komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico geeft een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval van een ramp. Het groepsrisico wordt uitgedrukt in een grafiek, waarin het overlijden van een bepaalde groep (bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen) wordt afgezet tegen de kans daarop. Voor het groepsrisico geldt geen harde norm, maar een orientatiewaarde die bij de verantwoording moet worden betrokken.

Het beoordelingskader voor risicovolle inrichtingen wordt gevormd door het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Aanvullend zijn op grond van het Vuurwerkbesluit en het Activiteitenbesluit milieubeheer veiligheidsafstanden geregeld die moeten worden aangehouden rond bepaalde inrichtingen die niet onder het Bevi vallen.

Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen geldt het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en voor buisleidingen het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

4.7.2 Beleidsvisie externe veiligheid

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

4.7.3 Toetsing

Risicovolle inrichtingen

In het plangebied bevinden zich geen inrichtingen die onder het Bevi vallen. In de bestemmingen 'Bedrijf' en 'Bedrijventerrein' is de vestiging van nieuwe risicovolle inrichtingen uitgesloten. Bij het Zuiderpoortbad vindt opslag van chloorbleekloog plaats, maar dit bedrijf valt onder de werking van het Activiteitenbesluit en niet van het Bevi. Nyrstar in Budel-Dorplein is wel een Bevi-inrichting. Blijkens de risicokaart liggen de maatgevende PR 10^{-6} /jaar contouren volledig binnen de grens van de inrichting. De contouren reiken niet tot het plangebied van dit bestemmingsplan en leggen dus geen beperkingen op aan ontwikkelingen in Budel-Dorplein. Op informatie afkomstig van de risicokaart is aangegeven dat Nyrstar een invloedsgebied van 494 meter heeft. Eind 2017 is in het kader van de omgevingsvergunning voor milieu een kwantitatieve risicoanalyse (QRA) verricht, waaruit is gebleken dat het groepsrisico ruim onder de oriëntatiewaarde ligt. Dit bestemmingsplan maakt binnen het invloedsgebied van Nyrstar geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk, zodat de bevolkingsdichtheid – en daarmee de hoogte van het groepsrisico – niet toeneemt.

Transport van gevaarlijke stoffen

In het plangebied liggen geen wegen die deel uitmaken van het Basisnet weg. Wegen die zijn opgenomen in het Basisnet weg, waaronder de A2, liggen op zeer ruime afstand van Budel en Budel-Dorplein en zijn daarom niet relevant. Incidenteel kan over de wegen binnen het plangebied transport van gevaarlijke stoffen plaatsvinden. Gezien de lage vervoersintensiteiten levert dit geen onaanvaardbare risico's op. Er bevinden zich in het plangebied en in de directe omgeving van het plangebied geen spoorwegen of waterwegen waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt.

Buisleidingen

Aan de oostzijde van Budel ligt een hogedruk aardgasleiding die in beheer is bij de Gasunie. Deze leiding (Z-532-05) heeft een diameter van 168 mm en een maximale werkdruk van 40 bar. Vanaf het gasdrukregel- en meetstation aan de Laarstraat, net buiten het plangebied, loopt de leiding in oostelijke richting. De leiding (Z-532-09) heeft vanaf hier een diameter van 108 mm en een maximale werkdruk van 40 bar. De leidingen hebben geen PR 10^{-6} /jaar contour. Op basis van het handboek 'Buisleidingen in bestemmingsplannen' geldt voor de buisleidingen een invloedsgebied van 70 meter (bij een diameter van 168 mm) respectievelijk 45 meter (bij een diameter van 108 mm). De leidingen liggen volledig buiten het plangebied. Een klein deel van het plangebied ligt binnen het invloedsgebied van de gasleidingen, maar hier staan geen woningen of andere (beperkt) kwetsbare objecten.

Het gasdrukmeet- en regelstation valt onder het Activiteitenbesluit. Op grond van artikel 3.12 van het Activiteitenbesluit geldt een veiligheidsafstand van 15 meter tot kwetsbare objecten en 4 meter tot beperkt kwetsbare objecten. De veiligheidszone, gemeten vanaf de perceelsgrens van het station, is op de verbeelding opgenomen als 'veiligheidszone – gasstation'. Binnen deze zone zijn kwetsbare objecten uitgesloten en geldt voor beperkt kwetsbare objecten dat deze op minimaal 4 meter van het hekwerk van het gasdrukregel- en meetstation moeten worden gebouwd.

4.8 Flora en fauna

4.8.1 Algemeen

De natuurwet- en regelgeving kent twee sporen, namelijk een soortgericht spoor en een gebiedsgericht spoor. Met de inwerkingtreding van de Wet natuurbescherming zijn beide sporen opgegaan in één wet, waarin zowel de soortbescherming als de bescherming van waardevolle natuurgebieden – waaronder Natura 2000-gebieden – is geregeld. Daarnaast is voor het Natuurnetwerk Nederland (voorheen de ecologische hoofdstructuur) sprake van planologische bescherming via de provinciale Interim omgevingsverordening. Ruimtelijke plannen dienen te worden beoordeeld op de uitvoerbaarheid in relatie tot actuele natuurwetgeving. Er mogen geen ontwikkelingen plaatsvinden die op onoverkomelijke bezwaren stuiten door effecten op beschermde natuurgebieden en/of flora en fauna. In dit kader is inzicht gewenst in de aanwezige natuurwaarden en de mogelijk daarmee samenhangende consequenties vanuit de actuele natuurwetgeving.

4.8.2 Toetsing

Gebiedsbescherming

Budel ligt op ruime afstand van Natura 2000-gebieden. Het Natura 2000-gebied Leenderbos, Groote Heide & De Plateaux ligt op ruim 2 kilometer ten noordwesten van de kern en het Natura 2000-gebied Weerter- en Budelerbergen & Ringselven ligt op ruim 1.700 meter ten zuidoosten van de kern. De zuidoostelijke rand van Budel-Dorplein grenst direct aan het Natura 2000-gebied Weerter- en Budelerbergen & Ringselven. De bosgebieden rond Budel-Dorplein en de gronden rond het Ringselven zijn in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant aangewezen als Natuur Netwerk Brabant. Omdat voor de grens van het plangebied is aangesloten bij de begrenzing van het bestaand stedelijk gebied uit de omgevingsverordening, vallen de als NNB aangewezen bossen volledig buiten het plangebied.

Bij ruimtelijke ontwikkelingen in of nabij Natura 2000-gebieden dient getoetst te worden of mogelijk sprake is van significante effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van het betreffende beschermde gebied. Ook bij ruimtelijke ontwikkelingen in of nabij het NNB dient te worden getoetst wat de gevolgen voor het NNB zijn. Dit bestemmingsplan heeft hoofdzakelijk een conserverend karakter. Er worden enkele kleinschalige nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt, bestaande uit de toevoeging van enkele woningen. Voor Budel geldt dat, gelet op de grote afstand tot Natura 2000-gebieden, effecten redelijkerwijs kunnen worden uitgesloten. In Budel-Dorplein worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt, behoudens de toevoeging van een enkele woning, op afstand van het Natura 2000-gebied. Gelet op de beperkte impact worden ook hier geen effecten voor de Natura 2000-gebieden verwacht. Er is geen sprake van aantasting van of invloed op het NNB.

Soortbescherming

Het bestemmingsplan 'Budel en Budel-Dorplein' heeft hoofdzakelijk een conserverend karakter. Voor beheergerichte (onderdelen van) bestemmingsplannen, met geen of slechts geringe ontwikkelingsmogelijkheden, kan in het algemeen worden gesteld dat de uitvoerbaarheid niet ter discussie staat. Zelfs indien beschermde soorten aanwezig zijn, mag worden aangenomen dat deze bij een voortzetting van het bestaande grondgebruik niet in hun voortbestaan zullen worden bedreigd. Voor de ontwikkelingslocaties is, waar dat nodig is, onderzoek gedaan naar de mogelijke aanwezigheid van beschermde soorten.

4.9 Kabels en leidingen

4.9.1 Algemeen

In de ondergrond liggen grote aantallen kabels en leidingen. Het betreft hoofdzakelijk kabels en leidingen die geen planologische relevantie hebben en die dus niet hoeven te worden geregeld en/of beschermd in bestemmingsplannen, zoals (reguliere) rioolleidingen en (huis)aansluitingen voor gas, water en elektriciteit. Bij sommige leidingen gelden beperkingen voor het gebruik en de bebouwing van gronden in de omgeving van de leiding. Deze leidingen zijn planologisch wél relevant. Het betreft onder meer hogedruk aardgasleidingen, brandstofleidingen, bovengrondse en ondergrondse hoogspanningsleidingen en (grotere) rioolpersleidingen. Leidingen waardoor gevaarlijke stoffen (aardgas of brandstof) worden getransporteerd vallen onder het regime van het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en hebben op grond daarvan een belemmeringsstrook aan weerszijden van de buisleiding. Voor overige leidingen (hoogspanningsleidingen, rioolwaterpersleidingen, drinkwaterleidingen) is veelal sprake van een zakelijk rechtstrook aan weerszijden van de leiding, waarbinnen de leidingbeheerder een recht van opstal heeft.

4.9.2 Toetsing

In het noordoosten van Budel ligt een aantal rioolpersleidingen die in beheer zijn bij Waterschap De Dommel. De leidingen komen bij elkaar bij het gemaal aan de Broekkant. De rioolpersleidingen zijn, inclusief een belemmeringszone van 5 meter aan weerszijden van de leiding, bestemd als 'Leiding – Riool'. Ter bescherming van de leidingen geldt binnen deze bestemming een bouwverbod (met afwijkingmogelijkheid) en is voor verschillende werkzaamheden een omgevingsvergunning benodigd.

4.10 M.e.r.-beoordeling

4.10.1 Algemeen

Bepaalde activiteiten kunnen belangrijke nadelige gevolgen hebben voor het milieu, waardoor het opstellen van een milieueffectrapportage (m.e.r.) of het verrichten van een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is. In het Besluit milieueffectrapportage is vastgelegd welke activiteiten m.e.r.-plichtig zijn en voor welke activiteiten een m.e.r.-beoordeling moet worden verricht.

De activiteiten, plannen en besluiten ten aanzien waarvan het maken van een milieueffectrapportage (m.e.r.) verplicht is zijn opgenomen in onderdeel C van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage. In onderdeel D van de bijlage zijn de activiteiten, plannen en besluiten opgenomen waarvoor een m.e.r.-beoordeling moet worden uitgevoerd.

Voor alle activiteiten zijn drempelwaarden opgenomen. Als een activiteit voorkomt in kolom 1 van de C- of D-lijst en de drempelwaarden uit kolom 2 worden overschreden, is een m.e.r. (onderdeel C) of een m.e.r.-beoordeling (onderdeel D) verplicht. Voor activiteiten die genoemd worden in onderdeel D, maar waarbij de drempelwaarde niet wordt overschreden, geldt de verplichting om na te gaan of tóch een m.e.r.-beoordeling (of een m.e.r.) moet worden uitgevoerd. Het bevoegd gezag moet in zo'n geval nagaan of er sprake is van omstandigheden die - ondanks dat de drempelwaarden niet worden overschreden - aanleiding geven voor het verrichten van een m.e.r.(beoordeling). Voor deze afweging gelden geen vormvereisten, daarom wordt de term 'vormvrije m.e.r.-beoordeling' gehanteerd. Komt een activiteit niet voor in kolom 1, dan geldt er geen m.e.r.-plicht of (vormvrije) m.e.r.-beoordelingsplicht.

Activiteit en drempelwaarden

In artikel D van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage is een categorie 'stedelijk ontwikkelingsproject' (D11.2) opgenomen. Op grond van het Besluit milieueffectrapportage dient voor de 'aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject, met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen' een m.e.r.-beoordeling te worden uitgevoerd in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op:

- a. een oppervlakte van 100 hectare of meer;
- b. een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat, of;
- c. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

4.10.2 Toetsing

Dit bestemmingsplan heeft hoofdzakelijk een conserverend karakter. Er worden enkele nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt, in de vorm van de toevoeging van een enkele nieuwe woning tussen bestaande woningen. Hiermee is geen sprake van een 'stedelijk ontwikkelingsproject' als bedoeld in het Besluit milieueffectrapportage en dus niet van een activiteit die is genoemd in de C- of D-lijst. Er hoeft daarom geen (vormvrije) m.e.r.-beoordeling te worden uitgevoerd.

5 Juridische aspecten

5.1 Plansystematiek

Het bestemmingsplan 'Budel en Budel-Dorplein' heeft tot doel een juridisch-planologische regeling te bieden voor de bebouwing en het gebruik van de gronden binnen het plangebied. Bij het opstellen van het bestemmingsplan is aansluiting gezocht bij de in de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening geformuleerde uitgangspunten. Gestreefd is naar uniformering en standaardisering van bestemmingen en planregels.

De Wet ruimtelijke ordening biedt mogelijkheden voor het opstellen van verschillende bestemmingsplanvormen, van zeer gedetailleerd tot zeer globaal. Omdat het bestemmingsplan 'Budel en Budel-Dorplein' met name is gericht op het vastleggen van de bestaande situatie, is een relatief gedetailleerde systematiek gekozen. Voor iedere bestemming is een toegesneden bebouwingsregeling opgenomen. In het kader van de landelijke uniformering en standaardisering voldoet het plan aan de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012). Voor de planregels is aansluiting gezocht bij de recent vastgestelde bestemmingsplannen 'Kom Soerendonck' en 'Budel-Schoot en Gastel'.

5.2 Opzet van de regels

Overeenkomstig de SVBP 2012 zijn de regels van dit bestemmingsplan onderverdeeld in vier hoofdstukken. Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels. In hoofdstuk 2 zijn de bestemmingsregels opgenomen. Hoofdstuk 3 en 4 bevatten de algemene regels respectievelijk de overgangs- en slotregels. Bij de regels is een aantal bijlagen opgenomen, in de vorm van verschillende staten van bedrijfsactiviteiten. Hierna wordt de inhoud van de regels per hoofdstuk kort toegelicht. In paragraaf 5.3 wordt nader ingegaan op de bestemmingen die in het bestemmingsplan zijn opgenomen.

Hoofdstuk 1 - Inleidende regels

Hoofdstuk 1 bevat twee artikelen. In het eerste artikel zijn de begrippen opgenomen die van belang zijn voor de toepassing van de planregels. Het tweede artikel betreft de wijze van meten, waarin wordt aangegeven hoe bij de toepassing van de regels wordt gemeten.

Hoofdstuk 2 - Bestemmingsregels

In hoofdstuk 2 zijn regels opgenomen voor de binnen het plangebied voorkomende bestemmingen, zoals die zijn aangegeven op de verbeelding. Per bestemming zijn in de bestemmingsomschrijving de toegelaten gebruiksvormen van de gronden aangegeven. Daarnaast is per bestemming bepaald welke vormen van bebouwing zijn toegestaan. In beginsel zijn (hoofd)gebouwen uitsluitend toegestaan binnen de op de verbeelding aangegeven bouwvlakken, waarbij dient te worden voldaan aan de voorgeschreven maatvoering. In een aantal bestemmingen zijn buiten de bouwvlakken bijbehorende bouwwerken (aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen) toegestaan. Ook bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, zoals erfafscheidingen, lichtmasten en vlaggenmasten, zijn onder voorwaarden toegestaan buiten de bouwvlakken. Daarnaast bevatten de verschillende bestemmingen specifieke gebruiksregels en is per bestemming bepaald in welke gevallen burgemeester en wethouders kunnen afwijken van de regels.

Hoofdstuk 3 - Algemene regels

Hoofdstuk 3 bevat een aantal algemene regels:

- **Anti-dubbelregel:** dit artikel regelt dat grond die is meegerekend bij het toestaan van een bouwplan, niet nogmaals kan worden meegerekend bij de beoordeling van een later bouwplan.
- **Algemene bouwregels:** dit artikel geeft een aantal bouwregels die een algemene werking hebben, en dus niet in één of meer specifieke bestemmingen worden gegeven. Het artikel bevat een regeling voor ondergronds bouwen en een regeling voor afwijkende bestaande maten en afstanden.
- **Algemene gebruiksregels:** in dit artikel is aangegeven welke vormen van gebruik in ieder geval als strijdig gebruik worden aangemerkt.
- **Algemene aanduidingsregels:** in dit artikel zijn regelingen opgenomen die gelden ter plaatse van de gebiedsaanduidingen ‘overige zone – duiker’, ‘overige zone – evenementen’, ‘geluidzone – industrie’, ‘veiligheidszone – gasstation’ en ‘vrijwaringszone – molenbiotoop’.
- **Algemene afwijkingsregels:** dit artikel geeft een algemene regeling voor het afwijken van de bouw- en gebruiksregels. Er zijn onder andere afwijkingsmogelijkheden opgenomen voor het organiseren van evenementen (buiten de als zodanig aangeduide evenemententerreinen), voor het toestaan van een bed & breakfast en voor het toestaan van ontmoetingsplaatsen.
- **Algemene wijzigingsregels:** dit artikel geeft een aantal algemene wijzigingsbevoegdheden waarmee burgemeester en wethouders binnen aangegeven grenzen het bestemmingsplan kunnen wijzigen. Daarnaast zijn specifieke wijzigingsbevoegdheden opgenomen voor de gronden die op de verbeelding zijn aangeduid als ‘wetgevingzone – wijzigingsgebied’.
- **Overige regels:** in dit artikel is een parkeerregeling opgenomen. De regeling bepaalt dat het bevoegd gezag bij het verlenen van een omgevingsvergunning (voor bouwen en/of voor strijdig gebruik) toetst of wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid. Om te bepalen of sprake is van voldoende parkeergelegenheid wordt het gemeentelijk parkeerbeleid gehanteerd. Het parkeerbeleid is op dit moment opgenomen in het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan 2016. Als het parkeerbeleid binnen de planperiode wordt gewijzigd, wordt getoetst aan het gewijzigde beleid. In de overige regels is daarnaast een regeling opgenomen die bepaalt dat bij nieuwbouw van gebouwen of overkappingen moet worden voorzien in voldoende waterberging op eigen terrein. Daarnaast is in de overige regels bepaald dat, als in het plan wordt verwezen naar wettelijke regelingen, deze regelingen moeten worden gelezen zoals ze luiden op het moment van terinzagelegging van het ontwerpplan.

Hoofdstuk 4 - Overgangs- en slotregels

Hoofdstuk 4 van de regels bevat twee artikelen. In het eerste artikel is het overgangsrecht opgenomen, zoals dat ingevolge het Besluit ruimtelijke ordening is voorgeschreven. Het tweede artikel bevat de slotregel. In de slotregel is aangegeven hoe de regels kunnen worden aangehaald.

5.3 De bestemmingen

Agrarisch

De agrarische gronden binnen het plangebied zijn bestemd als ‘Agrarisch’. De gronden met de bestemming ‘Agrarisch’ zijn bestemd voor agrarische doeleinden, voor behoud, herstel en ontwikkeling van de landschappelijke waarden en voor een agrarische functie met natuur- en landschapswaarden.

Daarnaast zijn extensief recreatief medegebruik, landschappelijke inpassing, groenvoorzieningen, voorzieningen van algemeen nut en water en waterhuishoudkundige voorzieningen toegestaan. Gebouwen en overkappingen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak. Voor bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde geldt een maximale bouwhoogte van 2 meter. Via een omgevingsvergunning voor het afwijken kunnen schuilhutten worden toegestaan.

Bedrijf

De bedrijfsperven buiten bedrijventerrein Meemortel zijn bestemd als 'Bedrijf'. De gronden met de bestemming 'Bedrijf' zijn bestemd voor bedrijven in milieucategorie 1 en 2, zoals opgenomen in de 'Staat van bedrijfsactiviteiten – bedrijven in de kom' (bijlage bij de regels). Ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf van categorie 1' zijn de gronden bestemd voor bedrijven in ten hoogste milieucategorie 1. Risicovolle inrichtingen en geluidzoneringsplichtige inrichtingen zijn uitgesloten. Voor detailhandel, een verkooppunt voor motorbrandstoffen en verschillende specifieke bedrijven zijn aanduidingen opgenomen op de verbeelding. De gronden zijn daarnaast bestemd voor ondergeschikte productiegebonden detailhandel, groenvoorzieningen, voorzieningen van algemeen nut en water en waterhuishoudkundige voorzieningen. Bedrijfsgebouwen en overkappingen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak. Op de verbeelding zijn per bouwvlak het bebouwingspercentage en de maximale goot- en bouwhoogte aangeduid. Bedrijfswoningen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning'. In de regels zijn nadere bepalingen opgenomen voor de bouw van bijbehorende bouwwerken bij bedrijfswoningen en voor de bouw van bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde.

Bedrijf - Nutsvoorziening

Een aantal (grotere) nutsvoorzieningen in het plangebied is bestemd als 'Bedrijf – Nutsvoorziening'. De gronden met de bestemming 'Bedrijf – Nutsvoorziening' zijn bestemd voor voorzieningen van algemeen nut, groenvoorzieningen en water en waterhuishoudkundige voorzieningen. Gebouwen en overkappingen zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak en mogen een bouwhoogte van maximaal 5 meter hebben. In de regels zijn nadere bepalingen opgenomen voor de bouw van bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde.

Bedrijventerrein

De bedrijfsperven op bedrijventerrein Meemortel zijn bestemd als 'Bedrijventerrein'. De gronden met de bestemming 'Bedrijventerrein' zijn bestemd voor bedrijven in milieucategorie 2 en 3.1, zoals opgenomen in de 'Staat van bedrijfsactiviteiten – bedrijventerrein' (bijlage bij de regels). Risicovolle inrichtingen en geluidzoneringsplichtige inrichtingen zijn uitgesloten. Detailhandel in auto's, motoren, boten en caravans is overal toegestaan. Bedrijven die in een hogere milieucategorie vallen dan milieucategorie 3.1 zijn specifiek aangeduid op de verbeelding. Ter plaatse van deze aanduidingen zijn – naast de algemeen toegelaten bedrijven in milieucategorie 2 en 3.1 – ook de specifieke bedrijven toegestaan. Ook voor (bedrijfs)woningen, kamerverhuur, detailhandel in volumineuze goederen (anders dan auto's, motoren, boten en caravans) en diverse specifieke functies zijn aanduidingen opgenomen op de verbeelding. De gronden zijn daarnaast bestemd voor ondergeschikte productiegebonden detailhandel, bedrijfsverzamelgebouwen, niet-zelfstandige kantoren, wegen, straten en pleinen, voet- en fietspaden, groenvoorzieningen, voorzieningen van algemeen nut en water en waterhuishoudkundige voorzieningen. Bedrijfsgebouwen en overkappingen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak. Op de verbeelding is per bouwvlak de maximale goot- en bouwhoogte aangeduid. Het bebouwingspercentage, gemeten ten opzichte van het bouwperceel, mag niet meer bedragen dan op de verbeelding aangegeven.

Bedrijfswoningen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' en (burger)woningen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'wonen'. In de regels zijn nadere bepalingen opgenomen voor de bouw van bijbehorende bouwwerken bij (bedrijfs)woningen en voor de bouw van bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde.

Bos

De bospercelen in Budel-Dorplein zijn bestemd als 'Bos'. De gronden met de bestemming 'Bos' zijn bestemd voor bos en bebossing en voor behoud, herstel en ontwikkeling van de landschappelijke waarden en natuurwaarden. Daarnaast zijn extensief recreatief medegebruik, groenvoorzieningen, voorzieningen voor langzaam verkeer, onverharde wegen en water en waterhuishoudkundige voorzieningen toegestaan. Binnen deze bestemming mogen geen gebouwen worden gebouwd. De bouwhoogte van erfafscheidingen mag niet meer bedragen dan 1 meter en de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan 2 meter. Ter bescherming van de landschappelijke en natuurlijke waarden van de gronden is een omgevingsvergunningstelsel voor werken en werkzaamheden opgenomen.

Centrum - 1

De bestemming 'Centrum – 1' is opgenomen voor de percelen in het kerngebied van het Budelse centrum. De gronden met de bestemming 'Centrum – 1' zijn bestemd voor detailhandel (met uitzondering van supermarkten), dienstverlening, kantoren, maatschappelijke voorzieningen, bedrijven in milieucategorie 1 en 2 en horecabedrijven in horecacategorie 1 t/m 4. Specifieke functies, waaronder horeca van categorie 5, een supermarkt, een brouwerij en een drukkerij, zijn aangeduid. Wonen op de verdieping is overal toegestaan. Wonen op de begane grond is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'wonen'. Daarbij geldt dat het aantal woningen per bouwvlak niet mag toenemen. Via een afwijkingsbevoegdheid kunnen onder voorwaarden nieuwe woningen worden toegestaan of kan worden toegestaan dat een woning op de begane grond wordt uitgebreid buiten de aanduiding 'wonen'. De gronden zijn tevens bestemd voor groenvoorzieningen, voorzieningen van algemeen nut en water en waterhuishoudkundige voorzieningen. Hoofdgebouwen zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak. Bijbehorende bouwwerken mogen ook buiten het bouwvlak worden gebouwd.

Centrum - 2

De bestemming 'Centrum – 2' is opgenomen voor de percelen in de aanloopstraten naar het kerngebied. De gronden met de bestemming 'Centrum – 2' zijn bestemd voor dienstverlening, kantoren, maatschappelijke voorzieningen, bedrijven in milieucategorie 1 en 2 en horecabedrijven in horecacategorie 1 t/m 3. Specifieke functies, waaronder detailhandel, horeca van categorie 4 en een zalencentrum, zijn aangeduid. Wonen is toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'wonen', tot maximaal het aantal woningen zoals aangeduid op de verbeelding. Via een afwijkingsbevoegdheid kunnen onder voorwaarden nieuwe woningen worden toegestaan als een niet-woonfunctie wordt beëindigd. De gronden zijn tevens bestemd voor groenvoorzieningen, voorzieningen van algemeen nut en water en waterhuishoudkundige voorzieningen. Hoofdgebouwen zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak. Bijbehorende bouwwerken mogen ook buiten het bouwvlak worden gebouwd.

Detailhandel

De gronden met de bestemming 'Detailhandel' zijn bestemd voor detailhandel, met uitzondering van supermarkten. Ter plaatse van de aanduiding 'wonen' is een woning toegestaan. Daarnaast zijn de gronden bestemd voor groenvoorzieningen, voorzieningen van algemeen nut en water en waterhuishoudkundige voorzieningen. Bedrijfsgebouwen en overkappingen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak. Op de verbeelding zijn per bouwvlak het bebouwingspercentage en de maximale goot- en bouwhoogte aangeduid. Bijbehorende bouwwerken bij woningen zijn onder voorwaarden ook buiten het bouwvlak toegestaan.

Dienstverlening

De gronden met de bestemming 'Dienstverlening' zijn bestemd voor dienstverlening. Daarnaast zijn de gronden bestemd voor groenvoorzieningen, voorzieningen van algemeen nut en water en waterhuishoudkundige voorzieningen. Gebouwen en overkappingen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak. Op de verbeelding zijn per bouwvlak het bebouwingspercentage en de maximale goot- en bouwhoogte aangeduid.

Groen

De grotere, structuurbepalende groenvoorzieningen in het plangebied zijn bestemd als 'Groen'. De gronden met de bestemming 'Groen' zijn onder meer bestemd voor groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, voorzieningen voor langzaam verkeer, voorzieningen van algemeen nut en water en waterhuishoudkundige voorzieningen. Gebouwen zijn binnen deze bestemming uitsluitend toegestaan in de vorm van voorzieningen van algemeen nut. In de regels zijn nadere bepalingen opgenomen voor de bouw van deze gebouwen en voor de bouw van bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Horeca

De gronden met de bestemming 'Horeca' zijn bestemd voor horeca in de horecacategorieën 1 tot en met 3. Ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie 4' is tevens horeca in horecacategorie 4 toegestaan. Ter plaatse van de aanduiding 'wonen' is maximaal 1 woning toegestaan en ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca – sportveld en speelvoorzieningen' zijn een sportveld en speelvoorzieningen toegestaan. Daarnaast zijn de gronden bestemd voor groenvoorzieningen, voorzieningen van algemeen nut en water en waterhuishoudkundige voorzieningen. Bedrijfsgebouwen en overkappingen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak. Op de verbeelding zijn per bouwvlak het bebouwingspercentage en de maximale goot- en bouwhoogte aangeduid. Bijbehorende bouwwerken bij woningen zijn onder voorwaarden ook buiten het bouwvlak toegestaan.

Kantoor

De gronden met de bestemming 'Kantoor' zijn bestemd voor kantoren, al dan niet met ondergeschikte dienstverlening. Ter plaatse van de aanduiding 'wonen' is een woning toegestaan. Daarnaast zijn de gronden bestemd voor groenvoorzieningen, voorzieningen van algemeen nut en water en waterhuishoudkundige voorzieningen. Bedrijfsgebouwen en overkappingen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak. Op de verbeelding zijn per bouwvlak het bebouwingspercentage en de maximale goot- en bouwhoogte aangeduid. Bijbehorende bouwwerken bij woningen zijn onder voorwaarden ook buiten het bouwvlak toegestaan.

Maatschappelijk

De maatschappelijke voorzieningen in het plangebied zijn bestemd als 'Maatschappelijk'. De gronden met de bestemming 'Maatschappelijk' zijn bestemd voor maatschappelijke voorzieningen en zorgwonen. Tevens is paracommerciële horeca toegestaan. Ter plaatse van de betreffende aanduidingen zijn diverse afwijkende functies toegestaan. Daarnaast zijn de gronden bestemd voor speelvoorzieningen, groenvoorzieningen, ambulante detailhandel, voorzieningen van algemeen nut en water en waterhuishoudkundige voorzieningen. Gebouwen en overkappingen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak. Op de verbeelding zijn per bouwvlak het bebouwingspercentage en de maximale goot- en bouwhoogte aangeduid.

Sport

De gronden met de bestemming 'Sport' zijn bestemd voor de uitoefening van sport met bijbehorende voorzieningen en paracommerciële horeca. Daarnaast zijn de gronden bestemd voor speelvoorzieningen, groenvoorzieningen, voorzieningen van algemeen nut en water en waterhuishoudkundige voorzieningen. Ter plaatse van de aanduiding 'maatschappelijk' zijn ook maatschappelijke voorzieningen toegestaan. Gebouwen en overkappingen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak. Op de verbeelding zijn per bouwvlak het bebouwingspercentage en de maximale goot- en bouwhoogte aangeduid.

Tuin

De voortuinen (en op hoeksituaties ook de zijtuinen) van woningen zijn bestemd als 'Tuin'. De gronden met de bestemming 'Tuin' zijn bestemd voor tuinen, behorende bij de op de aangrenzende woonbestemming gelegen hoofdgebouwen. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van tuin – theetuin' is een theetuin toegestaan. Op de gronden zijn uitsluitend erkers, entreepor-talen, balkons, luifels en vergelijkbare uitbreidingen van het hoofdgebouw toegestaan. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – carport' is een carport toegestaan. In de regels zijn nadere bepalingen opgenomen voor de bouw van bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde.

Verkeer - Verblijfsgebied

De wegen, straten en pleinen in het plangebied bestemd als 'Verkeer - Verblijfsgebied'. De gronden met de bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied' zijn onder meer bestemd voor wegen, straten en pleinen, voet- en fietspaden en verkeer- en parkeervoorzieningen. Daarnaast zijn terrassen behorende bij aangrenzende horecagelegenheden, speelvoorzieningen, groenvoorzieningen, ambulante detailhandel, kunstobjecten, voorzieningen van algemeen nut en water en waterhuishoudkundige voorzieningen toegestaan. Gebouwen zijn binnen deze bestemming uitsluitend toegestaan in de vorm van voorzieningen van algemeen nut, bijbehorende bouwwerken ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' en winterterrassen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – winterterras'. In de regels zijn nadere bepalingen opgenomen voor de bouw van bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Water

De watergangen in het plangebied zijn – voor zover ze niet overkluisd zijn – bestemd als 'Water'. De gronden met de bestemming 'Water' zijn onder meer bestemd voor waterberging, waterhuishouding, waterlopen en waterpartijen.

Daarnaast zijn infiltratievoorzieningen, kruisingen en overbruggingen ten behoeve van verkeersdoeleinden, groenvoorzieningen, kunstobjecten en voorzieningen van algemeen nut toegestaan. Gebouwen zijn binnen deze bestemming uitsluitend toegestaan indien ze een waterhuishoudkundige functie hebben, maximaal 15 m² groot zijn en maximaal 3,5 meter hoog zijn. Voor erfafscheidingen geldt een maximale bouwhoogte van 2 meter en voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde geldt een maximale bouwhoogte van 5 meter.

Wonen

Alle woningen in het plangebied, uitgezonderd de woningen in het de centrumbestemmingen en de bedrijfswoningen en de (boven)woningen bij niet-woonfuncties, zijn bestemd als 'Wonen'. De gronden met deze bestemming zijn bestemd voor wonen in woningen en voor aan-huis-verbonden beroepen. Daarnaast zijn voorzieningen van algemeen nut en water en waterhuishoudkundige voorzieningen toegestaan. Afwijkende functies zijn aangeduid op de verbeelding. In de specifieke gebruiksregels zijn regels opgenomen voor aan-huis-verbonden beroepen (algemeen toegestaan) en aan-huis-verbonden bedrijven (toegestaan ter plaatse van de aanduidingen op de verbeelding). Via een omgevingsvergunning kunnen nieuwe aan-huis-verbonden bedrijven worden toegestaan.

Hoofdgebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak. Op de verbeelding zijn per bouwvlak het maximum aantal woningen en de maximale goot- en bouwhoogte aangeduid. Indien een typologie (vrijstaand, twee-aaneengebouwd, geschakeld, aaneengebouwd, patio, rug-aan-rug) is aangegeven op de verbeelding, mogen de woningen uitsluitend in de aangeduide typologie worden gebouwd. Ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' zijn tevens gestapelde woningen toegestaan. In principe mogen hoofdgebouwen worden gebouwd binnen het totale bouwvlak: de zijdelingse grenzen van het bouwvlak bepalen dus de uiterste situering van de zijgevels van een woning. Hierdoor blijft bij vrijstaande en twee-onder-één-kapwoningen ruimte vrij tussen de hoofdgebouwen zodat het stedenbouwkundig beeld wordt beschermd. Indien binnen een bouwvlak meer dan één vrijstaande woning of meer dan twee twee-onder-één-kapwoningen mogen worden gebouwd, is het van belang om ook de onderlinge afstand tussen die woningen te regelen, om te voorkomen dat deze woningen (te) dicht op elkaar worden gebouwd. Daarom is in de regels bepaald dat, als in een bouwvlak meer dan één vrijstaande woning mag worden gebouwd, de vrijstaande woningen minimaal 3 meter van de zijdelingse perceelsgrens moeten worden gebouwd. Voor twee-onder-één-kapwoningen en geschakelde woningen is een vergelijkbare regeling opgenomen, waarbij de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens aan één zijde van het hoofdgebouw ten minste 3 meter dient te bedragen.

Bijbehorende bouwwerken (aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen) zijn onder voorwaarden ook buiten het bouwvlak toegestaan. In de regels is onder andere een maximale oppervlakte geregeld, die afhankelijk is van de perceelsgrootte. Voor bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde zijn nadere bepalingen opgenomen.

Wonen - Woonwagenlocatie

De woonwagenlocaties in Budel zijn bestemd als 'Wonen – Woonwagenlocatie'. De gronden met deze bestemming zijn bestemd voor wonen in woonwagens. Daarnaast zijn voorzieningen van algemeen nut en water en waterhuishoudkundige voorzieningen toegestaan. Het aantal woonwagens mag niet meer bedragen dan aangeduid op de verbeelding. Zowel hoofdgebouwen als bijbehorende bouwwerken zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak.

Voor hoofdgebouwen geldt een maximum oppervlakte van 100 m² en een maximum bouwhoogte van 4 meter. Bijbehorende bouwwerken zijn toegestaan tot een oppervlakte van 30 m² en een bouwhoogte van 4 meter.

Leiding – Riool (dubbelbestemming)

Voor de rioolwatertransportleidingen in het noordoostelijk deel van Budel is de dubbelbestemming 'Leiding – Riool' opgenomen. De gronden met deze dubbelbestemming zijn mede bestemd voor een rioolwatertransportleiding. Ter plaatse van de dubbelbestemming geldt een bouwverbod met afwijkingmogelijkheid. Daarnaast is een omgevingsvergunningstelsel voor werken en werkzaamheden opgenomen.

Waarde – Archeologie (dubbelbestemmingen)

Overeenkomstig het gemeentelijk archeologiebeleid zijn verschillende dubbelbestemmingen opgenomen ter bescherming van de archeologische (verwachtings)waarden. De dubbelbestemmingen eisen archeologisch onderzoek bij het oprichten van bouwwerken of andere werkzaamheden die de grond verstoren. Per dubbelbestemming gelden ondergrenzen voor wat betreft de oppervlakte en diepte van de verstoring. Voor verstoringen met een beperkt oppervlak of een beperkte verstoringsdiepte is archeologisch onderzoek niet noodzakelijk. De ondergrenzen variëren, overeenkomstig het archeologiebeleid, per dubbelbestemming.

De systematiek van de dubbelbestemmingen is op hoofdlijnen hetzelfde. De dubbelbestemmingen bevatten een bouwverbod voor gebouwen die groter zijn dan een bepaalde oppervlakte én een grotere verstoringsdiepte hebben dan bepaald in de regels (30 respectievelijk 50 cm). Het bevoegd gezag kan afwijken van het verbod en gebouwen met een grotere oppervlakte toestaan, mits uit archeologisch onderzoek blijkt dat er geen of nauwelijks archeologische waarden aanwezig zijn, dan wel dat deze waarden door de bouwactiviteiten niet worden geschaad. Hiertoe kunnen voorwaarden worden verbonden aan de omgevingsvergunning voor het bouwen. Dit kan in de vorm van het treffen van technische maatregelen, het doen van een opgraving of archeologische begeleiding van werkzaamheden. Daarnaast zijn een omgevingsvergunningstelsel voor werken en werkzaamheden en een omgevingsvergunningplicht voor het slopen van bouwwerken met een grotere oppervlakte dan de ondergrens opgenomen.

Waarde – Beschermd dorpsgezicht (dubbelbestemming)

Het beschermd dorpsgezicht Budel-Dorplein is bestemd als 'Waarde – Beschermd dorpsgezicht'. De gronden binnen deze dubbelbestemming zijn mede bestemd voor de bescherming van de cultuurhistorische en landschappelijke waarden van het beschermd dorpsgezicht. In de dubbelbestemming is een omgevingsvergunningstelsel opgenomen, waarin is bepaald dat het verboden is om zonder omgevingsvergunning bomen met een diameter van 30 centimeter (op 1,30 meter hoogte) te kappen.

6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Overeenkomstig artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening dienen gemeentelijke kosten die worden gemaakt bij de uitvoering van nieuwe bouwplannen te worden verhaald op de ontwikkelende partijen. Indien een overeenkomst niet privaatrechtelijk tot stand kan worden gebracht (door middel van een anterieure overeenkomst met de grondeigenaren in het gebied) is de gemeente verplicht een exploitatieplan op te stellen om haar kostenverhaal te verzekeren. In artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is aangegeven voor welke bouwplannen kostenverhaal verplicht is. Het betreft:

- de bouw van één of meer woningen;
- de bouw van één of meer andere hoofdgebouwen;
- de uitbreiding van een gebouw met ten minste 1.000 m² bruto-vloeroppervlakte of met één of meer woningen;
- de verbouwing van één of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd;
- de verbouwing van één of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor detailhandel, dienstverlening, kantoor of horecadoeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies ten minste 1.500 m² bruto-vloeroppervlakte bedraagt;
- de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1.000 m² bruto-vloeroppervlakte.

Kostenverhaal is niet van toepassing op bouwmogelijkheden die één op één zijn overgenomen uit een geldend bestemmingsplan en is ook niet van toepassing voor wijzigingsbevoegdheden.

Het bestemmingsplan 'Budel en Budel-Dorplein' is hoofdzakelijk een conserverend bestemmingsplan, waarin de bestaande situatie is vastgelegd. Het plan betreft een herziening van een aantal bestemmingsplannen, waarbij het juridisch-planologisch regime is geactualiseerd. De bestaande (legale) situatie is daarbij positief bestemd. In het bestemmingsplan zijn enkele nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Waar nodig zijn met de initiatiefnemers anterieure overeenkomsten afgesloten. Het opstellen van een exploitatieplan is daarom niet aan de orde.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.2.1 Vooroverleg

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Budel en Budel-Dorplein' is overeenkomstig artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening in vooroverleg gezonden naar de betrokken instanties. Er zijn reacties ontvangen van de provincie Noord-Brabant, Waterschap De Dommel, de Veiligheidsregio Brabant-Zuidoost, Rijkswaterstaat Zuid-Nederland en Tennet. De vooroverlegreacties zijn samengevat en beantwoord in een nota inspraak en vooroverleg, die als bijlage bij deze toelichting is opgenomen. In de nota is aangegeven welke aanpassingen zijn gedaan naar aanleiding van de vooroverlegreacties.

6.2.2 Inspraak

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Budel en Budel-Dorplein' heeft overeenkomstig de gemeentelijke inspraakverordening gedurende een termijn 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. De inspraakreacties zijn samengevat en beantwoord in een nota inspraak en vooroverleg, die als bijlage bij deze toelichting is opgenomen. In de nota is per reactie aangegeven of de reactie heeft geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

6.2.3 Vaststelling

Het ontwerpbestemmingsplan 'Budel en Budel-Dorplein' heeft overeenkomstig artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening van 4 maart 2021 tot en met 14 april 2021 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn van zes weken kon eenieder een zienswijze indienen. Er zijn 17 zienswijzen ontvangen. De zienswijzen zijn samengevat en beantwoord in een nota zienswijzen, die als bijlage bij deze toelichting is opgenomen. In de nota is per zienswijze aangegeven of de zienswijze heeft geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan. Naast aanpassingen naar aanleiding van de zienswijzen heeft bij de vaststelling van het bestemmingsplan een aantal ambtshalve aanpassingen plaatsgevonden. Deze aanpassingen zijn opgenomen in een nota met ambtshalve aanpassingen, die ook als bijlage bij deze toelichting is gevoegd.

Het bestemmingsplan 'Budel en Budel-Dorplein' is op 20 juli 2021 vastgesteld door de gemeenteraad.

Over Antea Group

Antea Group is het thuis van 1500 trotse ingenieurs en adviseurs. Samen bouwen wij elke dag aan een veilige, gezonde en toekomstbestendige leefomgeving. Je vindt bij ons de allerbeste vakspecialisten van Nederland, maar ook innovatieve oplossingen op het gebied van data, sensing en IT. Hiermee dragen wij bij aan de ontwikkeling van infra, woonwijken of waterwerken. Maar ook aan vraagstukken rondom klimaatadaptatie, energietransitie en de vervangingsopgave. Van onderzoek tot ontwerp, van realisatie tot beheer: voor elke opgave brengen wij de juiste kennis aan tafel. Wij denken kritisch mee en altijd vanuit de mindset om samen voor het beste resultaat te gaan. Op deze manier anticiperen wij op de vragen van vandaag en de oplossingen voor morgen. Al bijna 70 jaar.

Contactgegevens

Beneluxweg 125
4904 SJ OOSTERHOUT
Postbus 40
4900 AA OOSTERHOUT
T. (0162) 48 75 00

www.anteagroup.nl

Copyright © 2020

Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd en/of openbaar worden gemaakt door middel van druk, fotokopie, elektronisch of op welke wijze dan ook, zonder schriftelijke toestemming van de auteurs.