

# Nota ambtshalve aanpassingen ontwerpbestemmingsplan 'Budel-Schoot en Gastel'

Het ontwerpbestemmingsplan 'Budel-Schoot en Gastel' heeft overeenkomstig artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening van 27 oktober 2017 tot en met 6 december 2017 ter visie gelegen. De zienswijzen die in deze periode zijn binnengekomen, zijn beantwoord in een zienswijzennota en leiden tot een beperkt aantal aanpassingen van het bestemmingsplan. Naast aanpassingen naar aanleiding van de zienswijzen wordt een aantal ambtshalve aanpassingen gedaan. In deze nota is daarvan een overzicht opgenomen.

## Herontwikkelingslocatie Pater Ullingsstraat-Grootschoterweg

In het hart van Budel-Schoot is herontwikkeling voorzien van de gronden op de hoek van de Grootschoterweg en de Pater Ullingsstraat. Onder de naam De Ark wordt al geruime tijd gewerkt aan planvorming voor de percelen Pater Ullingsstraat 1 (voormalige kleuterschool), Grootschoterweg 90-92a en het braakliggende perceel ten zuiden daarvan (voormalige Rabobank). De plannen zijn nog niet concreet genoeg om alles juridisch-planologisch mogelijk te maken. De ontwikkeling wordt toch voor zover mogelijk meegenomen in het bestemmingsplan 'Budel-Schoot en Gastel'. Het pand aan de Grootschoterweg 90-92a wordt voorlopig niet betrokken bij de ontwikkeling van het gebied, zodat hier de woonbestemming uit het ontwerpbestemmingsplan (met toevoeging van een flexibiliteitsbepaling voor mogelijke toekomstige ontwikkelingen) kan worden gehandhaafd. Voor het perceel van de voormalige kleuterschool wordt een wijzigingsbevoegdheid naar woningbouw opgenomen. Voor het braakliggende perceel aan de Grootschoterweg van woCom wordt gekozen voor een globale planregeling, die binnen een aantal randvoorwaarden (waaronder het maximum aantal te bouwen woningen en de maximale goot- en bouwhoogte) nog verschillende verkavelingen mogelijk maakt. In het bestemmingsplan 'Budel-Schoot en Gastel' worden de volgende aanpassingen gedaan.

Het perceel **Grootschoterweg 90-92a** blijft bestemd als 'Wonen'. Op grond van deze bestemming is op het perceel één woning bij recht toegestaan. De aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – woningsplitsing', die reeds in het ontwerpbestemmingsplan was opgenomen, blijft gehandhaafd zodat via binnenplanse afwijking (artikel 14.3.1 van de planregels) splitsing van het pand in meerdere woningen kan worden toegestaan. De aanduiding 'bedrijf aan huis' die in het ontwerpbestemmingsplan op dit perceel was opgenomen, komt te vervallen. In plaats daarvan wordt de aanduiding 'wetgevingzone – afwijkingsgebied' toegevoegd. In de woonbestemming wordt een afwijkingsmogelijkheid toegevoegd die ter plaatse van deze aanduiding verschillende niet-woonfuncties toestaat: horeca in de horecacategorieën 1, 2 en 3, bedrijvigheid in milieucategorie 1 en 2, maatschappelijke voorzieningen, dienstverlening en kantoren. Op het moment dat sprake is van een concreet initiatief kan via deze afwijkingsmogelijkheid medewerking worden verleend aan de realisering van een niet-woonfunctie in het pand.

Het **braakliggende perceel aan de Grootschoterweg** (in het ontwerpbestemmingsplan bestemd als 'Wonen' met de mogelijkheid voor het bouwen van maximaal 6 grondgebonden woningen) worden bestemd als 'Woongebied'. Binnen deze bestemming wordt de bouw van woningen mogelijk gemaakt, alsmede de aanleg van verkeers- en verblijfsvoorzieningen, parkeervoorzieningen en groenvoorzieningen. Op het braakliggende perceel aan de Grootschoterweg mogen maximaal 4 woningen worden gerealiseerd met een maximale goot- en bouwhoogte van 7 respectievelijk 10 meter. Voor de gronden binnen 3 meter van het schoolpad en binnen 3 meter van het perceel Grootschoterweg 90-92 wordt een aanduiding toegevoegd, die de bouw van hoofdgebouwen uitsluit. Hiermee is een vrije afstand gegarandeerd tussen de nieuwe woningen en het schoolpad en het woonperceel ten zuiden daarvan, alsmede tussen de nieuwe woningen en het bestaande woonperceel Grootschoterweg 90-92.

Het perceel van de **voormalige kleuterschool**, in het ontwerpbestemmingsplan bestemd als 'Maatschappelijk' wordt een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor maximaal 6 grondgebonden woningen met een maximale goot- en bouwhoogte van 4 respectievelijk 7 meter. De aanduiding 'karakteristiek' op de voormalige kleuterschool blijft gehandhaafd en wordt strak rond het

bestaande karakteristieke pand gelegd, zodat het sloopvergunningenstelsel voor dit pand (nu opgenomen in artikel 10.4) van kracht blijft.

### **De Schaapskooi**

Enige tijd geleden is besloten tot nieuwbouw/uitbreiding van gemeenschapshuis De Schaapskooi in Gastel. In eerste instantie was herontwikkeling en uitbreiding van De Schaapskooi op de huidige locatie aan 't Lange voorzien, waarvoor een afzonderlijke planologische procedure zou worden doorlopen. Om die reden is De Schaapskooi buiten het plangebied van het ontwerpbestemmingsplan 'Budel-Schoot en Gastel' gelaten. Eind 2017 is onderzoek gedaan naar verplaatsing van De Schaapskooi naar een andere locatie binnen Gastel, waarbij de inwoners hun voorkeur hebben uitgesproken voor een verplaatsing naar De Cranehoeve aan het Sint Cornelisplein. De gemeenteraad heeft deze voorkeur overgenomen, waarna getracht is tot overeenstemming te komen met de huidige eigenaar van de Cranehoeve. De gesprekken hebben tot nu toe niet tot het gewenste resultaat geleid, zodat onzeker is hoe de nieuwbouw/uitbreiding dan wel verplaatsing van De Schaapskooi vorm zal krijgen.

Gezien deze onzekerheid is het niet mogelijk om de plannen voor De Schaapskooi mee te nemen in het bestemmingsplan 'Budel-Schoot en Gastel'. De horecabestemming voor de Cranehoeve blijft dus ongewijzigd. Vooruitlopend op een definitieve keuze voor verplaatsing dan wel nieuwbouw/uitbreiding is het wel wenselijk om de huidige locatie van De Schaapskooi aan 't Lange als nog op te nemen in het plangebied van het bestemmingsplan 'Budel-Schoot en Gastel', zodat ook hier een actueel bestemmingsplan gaat gelden. Het plangebied wordt hier uitgebreid en voor De Schaapskooi wordt de regeling uit het vigerende bestemmingsplan 'Kom Gastel' overgenomen. De bouwmogelijkheden worden niet verruimd. Voor een eventuele herontwikkeling wordt te zijner tijd een afzonderlijke planologische procedure doorlopen.

### **Striboshof**

De ontwikkelingslocatie Striboshof in Budel-Schoot is in het bestemmingsplan 'Budel-Schoot en Gastel' één op één overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan 'Kom Budel-Schoot'. De initiatiefnemer is momenteel bezig met het uitwerken van bouwplannen voor deze locatie. De hoofdzet van het woongebied en het aantal te realiseren woningen blijft hetzelfde, maar binnen deze opzet vinden enkele verschuivingen plaats. Zo is de huidige plannen sprake van de bouw van één extra woning aan de Grootshoterweg (5 in plaats van 4), en één woning minder in het blok daarachter (3 in plaats van 4). Het is wenselijk om het bestemmingsplan hierop aan te passen. Daarnaast is het wenselijk om de bestemmingsgrenzen en bouwvlakken op deze locatie aan te passen aan het actuele bouwplan. De verbeelding van het bestemmingsplan wordt daarom in overeenstemming gebracht met het bouwplan.

### **Grootshoterweg 143-145**

Het perceel aan de Grootshoterweg 143-145 was in het voorontwerpbestemmingsplan bestemd als 'Wonen' (2 woningen). Deze bestemming is naar aanleiding van een inspraakreactie in het ontwerpbestemmingsplan omgezet in de bestemming 'Detailhandel' met één woning, overeenkomstig het vigerende bestemmingsplan 'Kom Budel-Schoot'. Inmiddels is gesproken met initiatiefnemers voor dit perceel. Een detailhandelsbestemming is niet meer aan de orde, maar gezien de ligging tegen de ontwikkelingslocatie Striboshof, zou het eventueel mogelijk zijn om enkele extra woningen te realiseren op (de achterzijde van) dit perceel. Het bestemmingsplan wordt aangepast, zodat het perceel Grootshoterweg 143-145 weer een woonbestemming krijgt voor 2 woningen (conform het voorontwerpbestemmingsplan). De aanwezige bijgebouwen worden positief bestemd door het toevoegen van een aanduiding 'maximum oppervlakte bijgebouwen'. Op het perceel wordt daarnaast een wijzigingsbevoegdheid toegevoegd die de toevoeging van meer woningen onder voorwaarden mogelijk maakt.

### **Woningbouwlocatie Hamonterweg/Poelsnip**

In het ontwerpbestemmingsplan is voor de woningbouwlocatie aan de Hamonterweg en de Poelsnip, overeenkomstig het vigerende bestemmingsplan 'Kom Budel-Schoot', de bouw van in totaal 5 woningen mogelijk gemaakt. Inmiddels is gestart met deze ontwikkeling en is één perceel aan de zijde van de Poelsnip verkocht. Naast dat perceel is nog ruimte voor de toevoeging van twee

vrijstaande woningen. De initiatiefnemers hebben daarnaast de wens om aan de zijde van de Hamonterweg kleinere percelen uit te geven dan eerder gedacht, en willen hier maximaal 5 woningen realiseren, waarmee het totaal aantal woningen op maximaal 8 stuks komt. Het verzoek is beoordeeld en uit ruimtelijk oogpunt zijn er geen bezwaren tegen de ontwikkeling. Het bestemmingsplan wordt hiermee in overeenstemming gebracht. Concreet betekent dat het volgende:

- Voor het reeds verkochte perceel aan de Poelsnip (Poelsnip 48) wordt een bouwvlak opgenomen voor één vrijstaande woning.
- Voor de overige gronden aan de zijde van de Poelsnip wordt voorzien in een bouwvlak waarbinnen maximaal twee vrijstaande woningen mogen worden gebouwd.
- Het bouwvlak aan de zijde van de Hamonterweg wordt op 3 meter van de zijdelingse perceelsgrenzen (Hamonterweg 14 en 20) gelegd en hierbinnen worden maximaal 5 woningen (vrijstaand of twee-aaneengebouwd) toegestaan. Er vinden nog gesprekken plaats met de initiatiefnemer: mocht deze vóór vaststelling van het bestemmingsplan aangeven een kleiner aantal woningen te willen realiseren aan de Hamonterweg, dan wordt het aantal woningen in het bestemmingsplan overeenkomstig verlaagd.

#### **Voedselbank Grootshoterweg 118b**

Op het perceel Grootshoterweg 118b wordt mogelijk een voedselbank gevestigd. Vestiging van een voedselbank is op basis van het vigerende bestemmingsplan 'Kom Budel-Schoot' en de daarin opgenomen gemengde bestemming bij recht mogelijk. In het ontwerpbestemmingsplan 'Budel-Schoot en Gastel' is het perceel echter bestemd als 'Bedrijf', waardoor vestiging van een voedselbank (die kan worden aangemerkt als maatschappelijke voorziening) niet meer mogelijk zou zijn. Het bestemmingsplan wordt aangepast, zodat vestiging van een voedselbank hier mogelijk blijft. Daartoe wordt het perceel aangeduid als 'specifieke vorm van maatschappelijk – voedselbank' en wordt ter plaatse van deze aanduiding binnen de bestemming 'Bedrijf' een voedselbank toegestaan. Aan artikel 1 van de regels wordt het volgende begrip voor voedselbank toegevoegd: 'een welzijnsinstelling waarvan de werkzaamheden bestaan uit het op- en overslaan, distribueren en uitgeven van voedselpakketten'.

#### **Parkeerregeling**

In artikel 23.1 van de regels is een parkeerregeling opgenomen, waarin wordt verwezen naar 'het gemeentelijk parkeerbeleid' en de parkeernormen van het CROW. Uit actuele jurisprudentie blijkt dat het wenselijk is om hier expliciet te verwijzen naar de naam en vaststellingsdatum van het gemeentelijke parkeerbeleid zoals dat geldt op het moment van vaststelling van het bestemmingsplan. Voor de gemeente Cranendonck is dat het 'Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan 2016'. De parkeerregeling wordt aangepast, zodat wordt verwezen naar dit beleid en niet langer naar de normen van het CROW. Er wordt een regeling toegevoegd die bepaalt dat, als dit parkeerbeleid gedurende de planperiode wijzigt, bij toetsing rekening wordt gehouden met het actuele (gewijzigde) beleid. In het GVVP zijn overigens geen bepalingen of normen aangegeven voor het laden en lossen bij gebouwen. De onderdelen van de parkeerregeling die hierop zagen, worden daarom verwijderd.

#### **Overige aanpassingen op de verbeelding en in de planregels**

Naast inhoudelijke aanpassingen - zoals hiervóór benoemd - worden in het bestemmingsplan enkele technische aanpassingen gedaan die de leesbaarheid en raadpleegbaarheid vergroten. Er is onder meer geconstateerd dat op de verbeelding (bijvoorbeeld op de percelen Grootshoterweg 105 en 109-111) maatvoeringsvlakken met eenzelfde goot- en bouwhoogte aan elkaar grenzen. Het is duidelijker om van deze vlakken één vlak te maken.

#### **Aanpassing van de toelichting**

De toelichting wordt in overeenstemming gebracht met bovenstaande aanpassingen op de verbeelding en in de planregels.