

Bestemmingsplan Budel-Schoot en Gastel

Gemeente Cranendonck



Bestemmingsplan

Budel-Schoot en Gastel

Gemeente Cranendonck

Toelichting

Regels

Verbeelding

schaal 1:1.000

Vastgesteld:

3 juli 2018

Projectgegevens:

TOE06-0253718-01B

REG06-0253718-01A

TEK06-0253718-01B

Identificatienummer:

NL.IMRO.1706.BPBSG8001-VAS1

Datum vrijgave

06-08-2018

Opsteller(s)

MB, WB, GS, AV

Projectleider

CS

Vrijgave



croonenburos



Vestiging Oosterhout
Beneluxweg 125
4904 SJ Oosterhout
T: +31 (0)162 48 75 00
www.croonenburo5.com

Vestiging Maastricht
Wim Duisenbergplantsoen 21
6221 SE Maastricht
T: +31 (0)43 325 32 23
info@croonenburo5.com

Inhoud

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding en doel	1
1.2	Plangebied	1
1.3	Vigerende bestemmingsplannen	2
1.4	Leeswijzer	2
2	Beleidskader	3
2.1	Rijksbeleid	3
2.2	Provinciaal beleid	4
2.3	Regionaal beleid	8
2.4	Gemeentelijk beleid	10
3	Planbeschrijving	21
3.1	Historische ontwikkeling	21
3.2	Ruimtelijke structuur	23
3.3	Functionele structuur	25
3.4	Uitgangspunten bestemmingsregeling	25
3.5	Cultuurhistorie en archeologie	28
3.6	Ontwikkelingen	32
4	Planologische en milieuhygiënische aspecten	37
4.1	Algemeen	37
4.2	Bodem	37
4.3	Water	38
4.4	Geluid	41
4.5	Luchtkwaliteit	42
4.6	Milieuzonering	43
4.7	Externe veiligheid	44
4.8	Flora en fauna	45
4.9	Kabels en leidingen	46
5	Juridische aspecten	47
5.1	Plansystematiek	47
5.2	Opzet van de regels	47
5.3	De bestemmingen	48
6	Uitvoerbaarheid	53
6.1	Economische uitvoerbaarheid	53
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	53

Bijlagen

- Bijlage 1: Cultuurhistorische beschrijving en waardering van panden in Budel-Schoot, Cultuurhistorisch Bureau Hüsken en Zoon, november 2016
- Bijlage 2: Cultuurhistorische beschrijving en waardering van panden in Gastel, Cultuurhistorisch Bureau Hüsken en Zoon, november 2016
- Bijlage 3: Notitie milieuaspecten ontwikkeling De Ark, Budel-Schoot, inclusief verkennend bodemonderzoek en quickscan flora en fauna, CroonenBuro5, 31 juli 2018
- Bijlage 4: Berekening waterbergingsopgave Stationsplein en Hamonterweg, CroonenBuro5, 9 april 2018
- Bijlage 5: Rapport akoestisch onderzoek Grootshoterweg 154, Budel-Schoot, CroonenBuro5, 30 januari 2018
- Bijlage 6: Nota inspraak en vooroverleg voorontwerpbestemmingsplan 'Budel-Schoot en Gastel'
- Bijlage 7: Nota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan 'Budel-Schoot en Gastel'
- Bijlage 8: Nota ambtshalve aanpassingen ontwerpbestemmingsplan 'Budel-Schoot en Gastel'

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

De gemeente Cranendonck hecht er waarde aan om te beschikken over actuele bestemmingsplannen voor alle dorpskernen. Dit bestemmingsplan heeft betrekking op de dorpskernen Budel-Schoot en Gastel. De vigerende bestemmingsplannen 'Kom Budel-Schoot' en 'Kom Gastel', die gelden voor het overgrote deel van de dorpen, dateren uit 2008. Aangezien bestemmingsplannen ingevolge de Wet ruimtelijke ordening eens in de 10 jaar moeten worden herzien, is het nodig om voor Budel-Schoot en Gastel een nieuw bestemmingsplan op te stellen.

Actualisatie van bestemmingsplannen is niet alleen een wettelijke verplichting, maar is ook gewenst omdat verouderde bestemmingsplannen niet in alle gevallen meer voldoen aan de huidige planologische inzichten. Actualisatie van het juridisch-planologisch regime biedt de mogelijkheid om onvolkomenheden in de vigerende bestemmingsplannen te repareren en de planregeling aan te passen aan de actuele (bouw- en milieu)regelgeving. Actualisatie maakt het daarnaast mogelijk om voor beide dorpskernen te voorzien in een uniform bestemmingsplan. Locaties waarvoor in de afgelopen jaren een postzegelbestemmingsplan is opgesteld of waarvoor een vrijstellings- of afwijkingprocedure is doorlopen, maken deel uit van het plangebied en worden in dit bestemmingsplan van een passende bestemmingsregeling voorzien. Hierdoor ontstaat voor beide dorpskernen een eenduidige regeling.

Het bestemmingsplan 'Budel-Schoot en Gastel' is conserverend van aard en is gericht op het vastleggen van de bestaande ruimtelijke en functionele structuur van het plangebied. Er zijn geen nieuwe ontwikkelingslocaties met direct bouwrecht in het plan opgenomen, wel zijn de bouw- en/of gebruiksmogelijkheden op enkele bestaande ontwikkelingslocaties aangepast en is voorzien in een aantal (nieuwe) wijzigingsbevoegdheden. In de vigerende bestemmingsplannen is een aantal ontwikkelingsmogelijkheden voor woningbouw opgenomen, die nog niet allemaal zijn benut. De woningmarkt is na de vaststelling van de geldende bestemmingsplannen in 2008 sterk veranderd en de afnemende bevolkingsgroei heeft tot gevolg dat zorgvuldig moet worden omgegaan met het overnemen van bouwtitels en het toevoegen van nieuwe woningbouwontwikkelingen. Voorafgaand aan het opstellen van dit bestemmingsplan is daarom geïnventariseerd welke ontwikkelingsmogelijkheden binnen de planperiode naar verwachting worden benut en voor welke locaties invulling van de bouwtitels niet realistisch is. De bouwtitels waarvoor ontwikkeling binnen de planperiode is voorzien, zijn gehandhaafd in dit bestemmingsplan. Het bestemmingsplan sluit qua plansystematiek aan bij de bestemmingsplannen 'Kom Budel' en 'Kom Soerendonck' en voldoet aan de vormvereisten van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012).

1.2 Plangebied

Het plangebied van dit bestemmingsplan betreft de kernen Budel-Schoot en Gastel. Voor de begrenzing van het plangebied is aangesloten bij de Verordening ruimte Noord-Brabant. De plangrens van het bestemmingsplan is afgestemd op de grens van het bestaand stedelijk gebied zoals opgenomen op de kaarten van de Verordening ruimte. Dit betekent dat op een aantal locaties gronden die voorheen deel uitmaakten van het komplan - waaronder de gronden ten zuiden van de spoorlijn in Budel-Schoot en de percelen aan de oostzijde van de Poelderstraat - nu buiten de plangrens vallen. Deze gronden worden meegenomen in de herziening van het bestemmingsplan 'Buitengebied'. Voor de plangrens zijn waar mogelijk de kadastrale perceelsgrenzen aangehouden. Alleen bij (zeer) diepe percelen die op grond van de Verordening ruimte deels binnen het stedelijk gebied en deels buiten het stedelijk gebied liggen, is in enkele gevallen de perceelsgrens op een logische lijn halverwege het perceel gelegd. Waar mogelijk is in die gevallen aangesloten bij de plangrens van de vigerende bestemmingsplannen.

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Voor het plangebied van dit bestemmingsplan vigeren 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 vrijstelling of een omgevingsvergunning voor afwijking van het bestemmingsplan. Hierdoor is er behoefte aan een actueel bestemmingsplan, met een uniforme planregeling voor beide dorpskernen. In de volgende tabel zijn de vigerende bestemmingsplannen opgenomen.

Bestemmingsplan	Vaststelling
Budel-Schoot	
Kom Budel-Schoot	1 juli 2008
Partiële herziening Bestemmingsplan Kom Budel-Schoot - Hamonterweg 5	21 september 2010
't Ekker te Budel-Schoot	15 november 2011
Gastel	
Kom Gastel	1 juli 2008
De Dijk 13 te Gastel	21 september 2010
Vennenweg Gastel	15 november 2011
Gravenkasteel 34, Gastel	5 maart 2013
Gravenkasteel 30 en Vennenweg ongenummerd te Gastel	3 juni 2014
Hoevestraat en Vennenweg ongenummerd te Gastel	12 mei 2015
Algemeen	
Paraplubestemmingsplan 2009	8 december 2009

1.4 Leeswijzer

Het bestemmingsplan 'Budel-Schoot en Gastel' 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 vigerende 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. 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

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. In de SVIR staan de plannen voor ruimte en mobiliteit. Zo beschrijft het kabinet in de Structuurvisie in welke infrastructuurprojecten zij de komende jaren wil investeren en op welke manier de bestaande infrastructuur beter kan worden benut. Provincies en gemeenten krijgen meer bewegingsvrijheid op het gebied van ruimtelijke ordening. Overheden, burgers en bedrijven krijgen de ruimte om oplossingen te creëren. Zij verdienen het vertrouwen dat ze dat op een goede manier doen. Het Rijk gaat zo min mogelijk op de stoel van provincies en gemeenten zitten en richt zich op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de belangen voor Nederland als geheel, zoals de hoofdnetwerken voor personen- en goederenvervoer, energie en natuur. Ook waterveiligheid en milieukwaliteit (lucht, geluid, bodem, water en externe veiligheid) horen daarbij, evenals de bescherming van het werelderfgoed (zoals de Waddenzee en de Nieuwe Hollandse Waterlinie). Afspraken over verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk over aan de provincies en gemeenten. Gemeenten krijgen ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei en voor het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen.

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). Het Barro is de juridische vertaling van de kaderstellende uitspraken die in de SVIR zijn geformuleerd en bevat 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 plangebied

Voor het plangebied betekent het beleid uit de SVIR concreet dat initiatieven van bewoners, bedrijven en organisaties leidend zijn voor de verdere stedelijke ontwikkeling. Vervolgens kan worden bekeken in hoeverre het bestaand stedelijk gebied en/of bestaande bebouwing geschikt is voor dergelijke initiatieven. In geval van nieuwbouw dient er zorg te zijn voor een optimale inpassing en bereikbaarheid. In het Barro zijn geen specifieke regels opgenomen die van toepassing zijn op voorliggend bestemmingsplan.

2.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

Het roer moet om in de gebiedsontwikkeling. De daadwerkelijke vraag van bewoners, bedrijven en organisaties wordt daarin leidend. Om een zorgvuldig gebruik van de schaarse ruimte te bevorderen, is in artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening de 'ladder voor duurzame verstedelijking' opgenomen. Dit lid luidt 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.

Dat betekent dat bij nieuwe ontwikkelingen van enige omvang eerst moet worden bepaald of er vraag is naar deze ontwikkeling en vervolgens moet worden onderzocht of er ruimte is binnen het bestaand stedelijk gebied om de ontwikkeling te realiseren.

Als binnen het bestaand stedelijk gebied onvoldoende ruimte is voor de beoogde ontwikkeling, kan deze gemotiveerd buiten het stedelijk gebied worden gerealiseerd.

Relevantie voor het plangebied

In de vigerende bestemmingsplannen is op een aantal locaties woningbouw mogelijk. In het kader van het opstellen van dit bestemmingsplan heeft een inventarisatie plaatsgevonden van deze locaties, vanwege de veranderde omstandigheden op woningmarkt en de bijgestelde bevolkingsprognoses. Dit heeft geleid tot een heroverweging van bouwtitels. In dit bestemmingsplan zijn enkel bouwtitels voor nieuwe woningen gehandhaafd waarvan invulling binnen de planperiode is voorzien. Aangezien de bouwmogelijkheden zijn overgenomen uit de geldende bestemmingsplannen, is geen sprake van 'nieuwe stedelijke ontwikkelingen' zoals bedoeld in het Besluit ruimtelijke ordening: de (woningbouw)ontwikkelingen zijn juridisch-planologisch immers al toegelaten. Op een enkele ontwikkelingslocatie is in dit bestemmingsplan iets meer ruimte geboden, bijvoorbeeld door in plaats van één grote vrijstaande woning twee kleinere woningen toe te staan die geschikt zijn voor bewoning door senioren. De aanpassingen zijn beperkt in woningbouwaantal en in omvang, zodat in die gevallen geen sprake is van 'stedelijke ontwikkelingen' als bedoeld in het Besluit ruimtelijke ordening. De ladder voor duurzame verstedelijking is op de ontwikkelingslocaties in dit bestemmingsplan daarom niet van toepassing.

2.2 Provinciaal beleid

2.2.1 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.

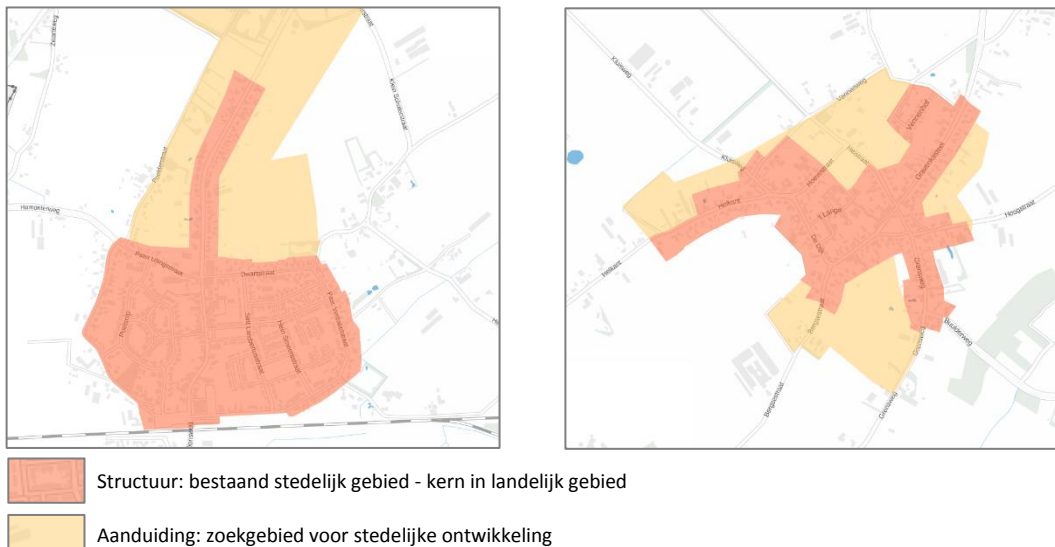
Relevantie voor het plangebied

Op de structurenkaart van de Svro valt het plangebied 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.

2.2.2 Verordening ruimte Noord-Brabant

Provinciale Staten hebben op 14 maart 2014 de Verordening ruimte 2014 vastgesteld. De Verordening ruimte 2014 is op 10 juli 2015 opnieuw integraal vastgesteld en is vervolgens in 2016 en 2017 op onderdelen herzien. Met de vaststelling van de actualisatie van de Verordening ruimte in juli 2017 is de naam gewijzigd in Verordening ruimte Noord-Brabant. De onderwerpen die in de Verordening ruimte zijn opgenomen, komen voort uit de provinciale Structuurvisie ruimtelijke ordening. In de Svro is aangegeven welke belangen de provincie wil behartigen en hoe ze dat wil doen. De verordening is één van de manieren om de provinciale belangen veilig te stellen.

De regels van de Verordening ruimte Noord-Brabant zijn er - in lijn met het beleid van de Svro - op gericht om het leeuwendeel van de stedelijke ontwikkelingen te laten plaatsvinden in de stedelijke regio's en in het bestaand stedelijk gebied. Het streven naar zuinig ruimtegebruik is dan ook een belangrijk onderdeel van de Verordening ruimte. Met het accent dat in het ruimtelijk beleid wordt gelegd op zuinig ruimtegebruik, wordt de groei en de spreiding van het stedelijk ruimtebeslag afgeremd en blijft de omvang van het landelijk gebied zoveel mogelijk behouden. Het benutten van nieuwe ruimte voor stedelijke ontwikkeling is pas aan de orde als gebleken is dat deze niet binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd. De regels van de verordening zijn van toepassing binnen de gebieden zoals aangewezen op de kaarten van de verordening. Op de kaarten is onderscheid gemaakt in vier structuren - het stedelijk gebied, de ecologische hoofdstructuur, de groenblauwe mantel en het gemengd landelijk gebied - en diverse aanduidingen.



Kaartbeeld Verordening ruimte Noord-Brabant: stedelijke ontwikkeling

Relevantie voor het plangebied

Bij de bepaling van het plangebied van voorliggend bestemmingsplan is ervoor gekozen om aan te sluiten op de grens van het bestaand stedelijk gebied zoals aangegeven in de Verordening ruimte. De begrenzing van de stedelijke structuur is door de provincie enigszins indicatief weergegeven en is niet op perceelsniveau begrensd. Woningen en andere functies waarvan het perceel binnen de begrenzing van het bestaand stedelijk gebied valt, vormen de buitenste rand van het plangebied. De zuidelijke plangrens van Budel-Schoot is daarom getrokken nabij de spoorlijn, aan de westkant vormt de Hamonterweg de plangrens en aan de oostzijde de Pastoor Verbakelstraat. Noordelijk loopt de grens bij de Pater Ullingstraat, de Dwarstraat en langs de lintbebouwing aan de Groot-schoterweg.

Gastel kenmerkt zich door lintbebouwing die samenkomt rondom het Sint Cornelisplein. Dit is doorvertaald in dit bestemmingsplan, doordat de plangrens rond de bebouwde percelen aan de Kluisweg, Vennenweg, Hoevestraat, Gravenkasteel, Vennenhof, Heikant, De Dijk en Grensweg is getrokken.

Structuur – Bestaand stedelijk gebied, kern in landelijk gebied (artikel 4 Verordening ruimte)

Aangezien het bestaand stedelijk gebied uit de Verordening ruimte als uitgangspunt is genomen voor het bepalen van de plangrens van dit bestemmingsplan, is op het hele plangebied de bijbehorende regelgeving van toepassing. Hoofregel van het provinciaal beleid is dat stedelijke ontwikkeling binnen het bestaand stedelijk gebied dient plaats te vinden om 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. De toelichting bij een bestemmingsplan dat voorziet in nieuwbouw van woningen in bestaand stedelijk gebied bevat een verantwoording van de wijze waarop afspraken die daarover zijn gemaakt in het regionaal ruimtelijk overleg worden nagekomen. Daarnaast moet in het kader van de 'ladder voor duurzame verstedelijking' worden verantwoord hoe de beoogde nieuwbouw zich verhoudt tot de afspraken die zijn gemaakt in het regionaal ruimtelijk overleg en tot de beschikbare harde plancapaciteit voor woningbouw.

De provincie hanteert als uitgangspunt dat grote bedrijven niet passen in kernen in het landelijk gebied. Bij doorgroei tot een bedrijf dat naar zijn aard, omvang en functie niet langer in landelijk gebied past, is verplaatsing naar een bedrijventerrein in stedelijk concentratiegebied of naar een regionaal bedrijventerrein gewenst. Om te voorkomen dat verhouding tussen de schaal van het bedrijf en die van zijn omgeving wordt verstoord, geldt in kernen in het landelijk gebied een maximum kavelgrootte van 5.000 m². Maatwerk is echter mogelijk; gemeenten hebben een zekere mate van vrijheid om bestaande bedrijven te laten groeien (art. 4.6 Verordening ruimte). Binnen het plangebied zijn de bestaande bedrijven voorzien van een bedrijfsbestemming en heeft één bedrijf een kavel groter dan 5.000 m². Het betreft het bedrijf aan de Hoogstraat 5 in Gastel. Door de ligging van het perceel aan de rand van Gastel, de omzoming met opgaand groen en de aard van de bedrijfsactiviteiten past dit bedrijf ondanks de omvang van het perceel in de omgeving. Ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan zijn er geen uitbreidingsmogelijkheden opgenomen.

Bevordering ruimtelijke kwaliteit (artikel 3 Verordening ruimte)

De provincie wil de ruimtelijke kwaliteit van Noord-Brabant bevorderen. In artikel 3 van de verordening zijn regels opgenomen ter bevordering van de ruimtelijke kwaliteit. In het algemeen houdt ruimtelijke kwaliteit in dat gebruikers van een gebied rekening houden met het karakter, de grootte en de functie ervan. In de Verordening ruimte is opgenomen dat een bestemmingsplan dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling moet bijdragen aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit (art. 3.1 Verordening ruimte). Het principe van zorgvuldig ruimtegebruik houdt in ieder geval in dat:

- a. een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied gebruik maakt van een bestaand bouwperceel;
- b. uitbreiding van het op grond van het geldende bestemmingsplan toegestane ruimtebeslag slechts is toegestaan mits de financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden ontbreken om de beoogde ruimtelijke ontwikkeling binnen dat toegestane ruimtebeslag te doen plaatsvinden;
- c. ingeval van stedelijke ontwikkeling toepassing wordt gegeven aan de 'ladder voor duurzame verstedelijking' als bedoeld in artikel 3.1.6 lid 2 Bro;
- d. een bestemmingsplan buiten bestaand stedelijk gebied bepaalt dat gebouwen, bijbehorende bouwwerken en andere permanente voorzieningen binnen het bouwperceel worden opgericht en daarbinnen worden geconcentreerd.

Daarnaast moet rekening worden gehouden met water, bodem, archeologie, cultuurhistorie en ecologische, aardkundige en landschappelijke waarden, moet de omvang van de ontwikkeling passen in zijn omgeving en moet een op de beoogde ruimtelijke ontwikkeling afgestemde afwikkeling van het personen- en goederenvervoer zijn verzekerd.

In artikel 3.2 van de verordening is aangegeven dat een bestemmingsplan dat een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied mogelijk maakt, bepaalt dat die ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap, cultuurhistorie of van de extensieve recreatieve mogelijkheden van het gebied en de omgeving. Het bestemmingsplan moet een verantwoording bevatten van de wijze waarop de verbetering financieel, juridisch en feitelijk is geborgd en de verbetering moet passen binnen de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid in het gebied. Er zijn verschillende manieren waarop de kwaliteitsverbetering kan worden uitgevoerd. Kwaliteitsverbetering kan worden uitgevoerd door middel van:

- a. de landschappelijke inpassing van bebouwing, voor zover expliciet vereist op grond van de Verordening ruimte;
- b. het toevoegen, versterken of herstellen van landschapselementen die een bijdrage leveren aan de versterking van de landschapsstructuur of de relatie stad-land;
- c. activiteiten, gericht op behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen;
- d. het wegnemen van verharding;
- e. het slopen van bebouwing;
- f. een fysieke bijdrage aan de realisering van de ecologische hoofdstructuur en ecologische verbindingzones.

Voorliggend bestemmingsplan kent ten opzichte van de vigerende bestemmingsplannen geen nieuwe ontwikkelingslocaties met een directe bouwtitel. Er is geen strijdigheid met artikel 3.1 en 3.2 van de Verordening ruimte.

2.2.3 Provinciaal Milieu- en Waterplan 2016-2020

Het Provinciaal Milieu- en Waterplan 2016-2021 (PMWP) is vastgesteld op 18 december 2015. In het PMWP is beschreven hoe de provincie de komende jaren werkt aan een veilig en gezond milieu. In het licht van de nieuwe Omgevingswet is in het Milieu- en Waterplan uitgegaan van een integrale benadering van de fysieke leefomgeving, waarin de zorg voor een duurzaam schone en veilige fysieke leefomgeving centraal staat. Het provinciale beleid is tweeledig: enerzijds wordt uitgegaan van 'de basis op orde', waaronder het bieden van een goede bodem- en waterkwaliteit en het ontwikkelen en in stand houden van goed functionerende ecosystemen. Anderzijds wordt ingezet op een integrale aanpak van de milieu- en wateropgave, ter bescherming en bevordering van de gezondheid. De belangrijkste doelen van het PMWP zijn:

- voldoende water voor mens, plant en dier;
- schone en gezonde leefomgeving (bodem, water en lucht);
- bescherming van Brabant tegen overstromingen en externe risico's;
- verduurzaming van de grondstoffen-, energie- en voedselvoorziening.

In het PMWP is beschreven welke taken de provincie in de periode tussen 2016 en 2021 uitvoert om de doelen te behalen. Gestreefd wordt naar een 'groene groei': de combinatie van duurzame economische ontwikkeling met behoud of verbetering van de fysieke leefomgeving.

Relevantie voor het plangebied

Voorliggend bestemmingsplan heeft een conserverend karakter en is in lijn met het PMWP. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op diverse milieuaspecten en is de waterparagraaf opgenomen.

2.3 Regionaal beleid

2.3.1 Woonvisie Regio Eindhoven

Op 28 juni 2012 is de Woonvisie Regio Eindhoven 'Samen werken aan drie uitdagingen voor de regionale woningmarkt' vastgesteld. De visie richt zich op die uitdagingen die de 21 regiogemeenten gezamenlijk kunnen en moeten oppakken:

- **Oog voor kenniswerkers en lage-lonenarbeidsmigranten:** De aanwezigheid van kenniswerkers en lage-lonenarbeidsmigranten loont en is kansrijk voor de regio Eindhoven. Kenniswerkers hebben geen specifieke woonwensen en zijn daarmee dus gewoon onderdeel van de reguliere woningmarkt. Om de kenniswerkers blijvend te kunnen binden aan de regio, is het echter belangrijk dat de specifieke woon- en leefkwaliteiten getoond en beter gecommuniceerd worden. De aanwezigheid van lage-lonenarbeidsmigranten is permanent. Zij vragen tijdelijke of structurele woonruimte. Een steeds groter wordend deel vestigt zich hier permanent. Zij dienen te worden benaderd als gewone woningzoekenden.
- **Naar een nieuw evenwicht van sterke steden en een vitaal landelijk gebied:** Door demografische ontwikkelingen (een groeiende regio met enkele krimpende gemeenten, vergrijzing, toename van een- en tweepersoonshuishoudens) en door de gevolgen van de economische crisis verandert de toekomstige vraag op de woningmarkt structureel. Het streven 'naar een nieuw evenwicht van sterke steden en een vitaal landelijk gebied' is een complexe en veelomvattende uitdaging, die door deze ontwikkelingen noodzakelijk is. Om tot concrete resultaten te komen, zal deze uitdaging veel meer vanuit een breder perspectief aangepakt moeten worden. Dat betekent een andere manier van denken en handelen, waarbij initiatieven van onderop veel meer gestimuleerd moeten worden. Het denken over deze uitdaging is nog niet afgerond. Taak van het Samenwerkingsverband Regio Eindhoven (SRE) is om dit denken vanuit het wonen (én vanuit een breder perspectief) verder vorm te geven, waarbij bewustwording van de noodzaak tot een omslag een belangrijk doel is. Uiteindelijk wil de regio waar mogelijk kwalitatieve afspraken maken passend bij de identiteit en kwaliteit van de specifieke gemeenten.
- **Duurzaam vernieuwen en transformeren van de bestaande voorraad:** De grootste opgave waar de regio de komende jaren voor staat, is het transformeren van de bestaande voorraad. Deze opgave bestaat uit drie componenten: inspelen op demografische ontwikkelingen, het energievraagstuk en het herbestemmen/transformeren van kantoor- en werklocaties. Dat de bestaande voorraad de grootste opgave is, wil niet zeggen dat er de komende jaren niks nieuws meer gebouwd wordt. De nieuwbouw zal zich primair richten op het kleinschalig toevoegen van kwaliteit aan de bestaande voorraad, passend bij de bestaande kwaliteiten en identiteiten van de steden en dorpen. Het SRE heeft een belangrijke rol om het belang van deze bestaande voorraad regionaal te agenderen en te communiceren.

Het definitieve actieprogramma voor de periode 2012 tot 2015 is concreet uitgewerkt, samen met de (regionale) woningmarktpartijen.

Relevantie voor het plangebied

Voorliggend bestemmingsplan heeft hoofdzakelijk een conserverend karakter en is in lijn met de Woonvisie Regio Eindhoven.

2.3.2 Regionaal Woningbouwprogramma

In het Regionaal Woningbouwprogramma, dat periodiek wordt bijgesteld, is het woningbouwprogramma voor de SRE-gemeenten opgenomen. Bij het bepalen van het woningbouwprogramma is de daadwerkelijke woningbehoefte van de inwoners van Zuidoost-Brabant als uitgangspunt genomen. Er is er sprake van een flexibel programma, waarbij jaarlijks wordt geëvalueerd of het programma nog aansluit op de behoeften van de regionale woonconsument. De Peel- en Kempen gemeenten willen voornamelijk bouwen voor de lokale behoefte.

Belangrijk uitgangspunt voor de landelijke gemeenten is namelijk dat ze hun kwaliteiten - die samenhangen met het feit dat ze groen en klein zijn – willen behouden. Voor de gemeente Cranendonck geldt een woningbouwprogramma van minimaal 700 en maximaal 805 woningen in de periode 2015-2030. Daarbij geldt een percentage sociale woningbouw van 30%. Uitgangspunt is dat nieuwe woningen voldoende kwaliteit hebben en voor diverse doelgroepen geschikt zijn.

Op regionale schaal zijn woningbouwafspraken gemaakt in de Regionale Agenda Wonen. Op grond van deze afspraken worden in de periode 2015-2024 in de regio 'De Peel e.o.' 6.470 woningen toegevoegd aan de woningvoorraad. Voor de gemeente Cranendonck geldt in deze periode een opgave van 680 woningen.

Relevantie voor het plangebied

In voorliggend bestemmingsplan zijn alleen directe bouwtitels voor nieuwe woningen opgenomen als de ontwikkelingslocatie ook al (met direct bouwrecht) in het vigerende bestemmingsplan was opgenomen. Wat betreft Budel-Schoot gaat om een aantal locaties voor de bouw van enkele woning(en) en twee grotere woningbouwlocaties: 't Ekker en Striboshof. In Gastel zijn de bouwtitels waarmee het woningbouwproject Vennenhof kan worden afgerond gehandhaafd in dit bestemmingsplan, evenals enkele resterende bouwtitels voor één woning. Het nieuwe bestemmingsplan is in lijn met het Regionaal Woningbouwprogramma en de Regionale Agenda Wonen.

2.3.3 Waterschap De Dommel: Beleidsnota uitgangspunten Watertoets

In relatie tot duurzaam omgaan met water zijn de volgende beleidsuitgangspunten van Waterschap De Dommel van toepassing:

- gescheiden houden van vuil water en schoon hemelwater: het streven is het schone regenwater af te koppelen. Hierbij wordt het vuile water via de riolering afgevoerd en blijft het schone regenwater in het ideale geval binnen het plangebied;
- voor de afweging van de wijze waarop met het afgekoppelde schone hemelwater moet worden omgegaan gelden de volgende afwegingsstappen: hergebruik – infiltratie – buffering – afvoer;
- hydrologisch neutraal bouwen: bij nieuwe ontwikkelingen dient de hydrologische situatie minimaal gelijk te blijven aan de uitgangssituatie. De Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand (GHG) mag niet worden verlaagd en het waterpeil sluit aan bij optimale grondwaterstanden;
- water als kans: de belevingswaarde van water kan bijvoorbeeld voor meerwaarde zorgen;
- meervoudig ruimtegebruik: omdat de vierkante meters duur zijn, wordt aangeraden naar meervoudig grondgebruik te kijken. Op deze manier kan het 'verlies' van vierkante meters door de ruimtevraag van water worden beperkt;
- voorkomen van vervuiling: nieuwe bronnen van verontreiniging dienen zoveel mogelijk te worden voorkomen;
- wateroverlastvrij bestemmen: bij dit uitgangspunt wordt al voldaan aan extreme situaties. De voorkeur gaat uit naar het ontwikkelen op locaties die als gevolg van hun ligging 'hoog en droog genoeg' zijn en daarmee voldoen aan de norm voor de toekomstige functie, zodat 'wateroverlastvrij bestemd' wordt. Indien dit niet mogelijk of wenselijk is, zal moeten worden gezocht naar compenserende of mitigerende maatregelen die het gewenste beschermingsniveau tegen wateroverlast helpen realiseren.

Relevantie voor het plangebied

Voorliggend bestemmingsplan heeft een conserverend karakter. Met betrekking tot de ontwikkelingslocaties in het plangebied die de komende jaren nog worden afgerond (Striboshof, 't Ekker, Venneweg en diverse kleinere locaties) zijn met het waterschap afspraken gemaakt over de waterhuishoudkundige invulling. Het bestemmingsplan is in lijn met het beleid van Waterschap De Dommel. In de waterparagraaf wordt nader ingegaan op het aspect 'water' binnen het plangebied.

2.4 Gemeentelijk beleid

2.4.1 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 intervineert 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 jongeren en ouderen. 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 te allen tijde 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 plangebied

Voorliggend 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, hebben belangrijke groenvoorzieningen een groenbestemming gekregen en is maatwerk verricht bij het toekennen van individuele bouwvlakken. Het dorpse karakter van de kernen Budel-Schoot en Gastel blijft hierdoor behouden.

2.4.2 Structuurvisie 2024

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:

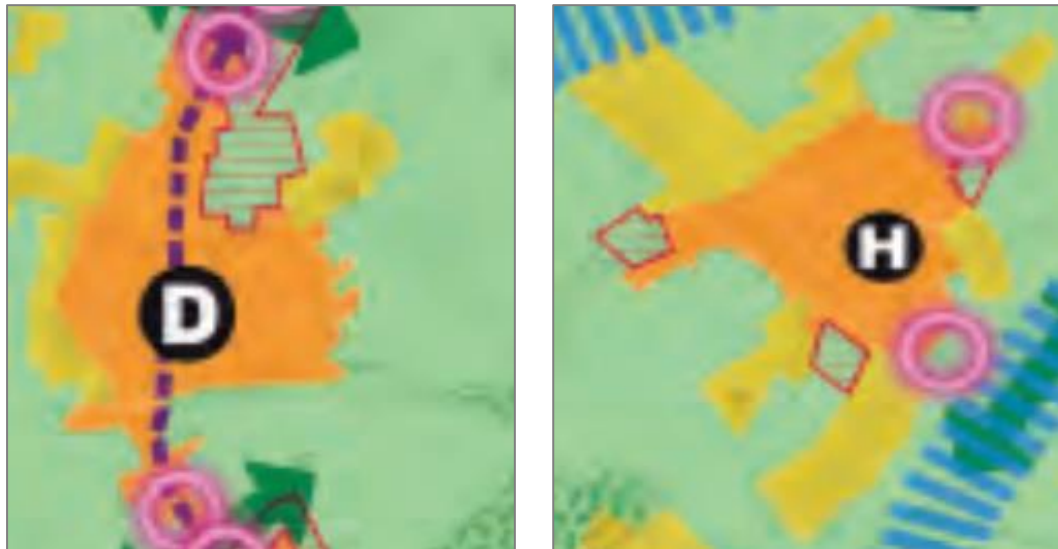
- de structuurvisie: deze geeft het ruimtelijke toekomstbeeld weer.
- de uitvoeringsparagraaf: dit is de concrete doorvertaling van de structuurvisie. In de uitvoeringsparagraaf is beschreven welke projecten worden uitgevoerd en welke financiële middelen hiervoor beschikbaar zijn. Tevens is een planning 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 goed aan op het geschetste wensbeeld uit de Strategische Visie en geeft globaal de structuurvisie weer. In het vervolg wordt per thema de visie voor zowel Budel-Schoot als Gastel weergegeven.



LEGENDA

	Grootschalige ontwikkelingen		Zoekgebied wonen		Dorpsentree
	Kleinschalige ontwikkelingen		Sportcomplexen		Waterberging
	Bebouwingsconcentraties		(Inter)nationale bedrijvigheid		Verbinden natuurgebieden
	Doorzichten:		Regionale bedrijvigheid		Versterking heidegebied
	Centrum		Lokale bedrijvigheid		Verbinding natuurgebieden
	Dorpshart		Zoekgebied bedrijvigheid		Grootschalig agrarisch gebied
	Huiskamer		Herstructureren bedrijventerreinen		Ruimtelijke kwaliteit
	Recreatieve poort		Opwaarderen van dorpslinten		Waterbergingsgebied
	Recreatief punt		Verlenging/verlegging start- en landingsbaan		
	Recreatieve locatie		Zoekgebied recreatie		
	Boringsvrije zone		Langzaam verkeersverbinding over kanaal		
			Snelweg A2		
			Versterking beekdalen en EVZ		

Integrale visiekaart Structuurvisie 2024

- **Wonen en leven:** Zowel Budel-Schoot als Gastel heeft overwegend een woonfunctie. Het is van belang dat beide kernen hun eigen karakter behouden en waar nodig versterken. Voor groot-schalige projecten is binnen de gemeente alleen ruimte in Budel en Maarheeze. In Budel-Schoot staat het bewerkstelligen van een betere verhouding tussen de sociale en vrije sector samen met alle betrokken partijen voorop. In Gastel wordt gestreefd naar bouwen voor eigen behoefte met kleinschalige nieuwbouwplannen als uitgangspunt. Het splitsen van boerderijen, particuliere bouw en het realiseren van erfzorgwoningen wordt daarom gestimuleerd. Er worden geen nieuwe woningbouwprojecten opgepakt.

Iedere kern, zo ook Budel-Schoot en Gastel, moet een hoogwaardig centrum, dorpshart of centrale ontmoetingsplek hebben. Een dorpshart heeft een kleine centrumfunctie waar een functiemenging is van wonen, voorzieningen, werken, horeca maar ook maatschappelijke en zorgfuncties. Goedlopende voorzieningen moeten behouden blijven. Gelet op de demografische ontwikkelingen (bevolkingsopbouw en groei) zal de houdbaarheid van de sportcomplexen in de diverse kernen moeten worden onderzocht. Aandacht voor duurzaamheid, kwaliteit en veiligheid speelt een overkoepelende rol.

Relevantie voor het plangebied

Het onderhavig bestemmingsplan is conserverend van aard. Er worden geen nieuwe woningbouw-mogelijkheden geïntroduceerd. Onbenutte bouwmogelijkheden uit de vigerende bestemmingsplannen zijn geïnventariseerd en op maat overgenomen in het nieuwe bestemmingsplan. Er is niet voorzien in nieuwe ontwikkelingen met direct bouwrecht.

- **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 parkeer-behoefte; parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden. Bij voorzieningen in de centra, dorpshart en huiskamers van de zes kernen wordt de functiemenging verder doorgezet door ook nevenfuncties zoals ondergeschikte horeca toe te staan.

Relevantie voor het plangebied

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. Hiermee wordt de levendigheid van Budel-Schoot en Gastel zo veel mogelijk beschermd.

- **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 plangebied

De aanwezige horeca binnen het plangebied is passend bestemd, evenals de aanwezige groen-structuren.

Nieuwe recreatiemogelijkheden zijn niet toegestaan, zodat een nieuw initiatief buitenplans getoetst kan worden. Binnen het plangebied zijn een aantal locaties aangeduid als evenementenlocaties. Het betreft de centra van beide dorpskernen en het terrein achter Grensweg 11 en 13 te Gastel. 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).

Relevantie voor het plangebied

Het onderwijsaanbod in Budel-Schoot bestaat uit basisschool Wereldwijzer met kinderopvang. In Gastel is de openbare basisschool 't Lange gelegen. 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 plangebied

Aan-huis-verbonden beroepen (waaronder een huisarts of tandarts) zijn rechtstreeks mogelijk in de woonbestemming. Nieuwe woonvormen geschikt voor ouderen worden beleidsmatig gestimuleerd. In het bestemmingsplan is geen regeling voor mantelzorg opgenomen, aangezien de vergoeningvrije 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 een kern. Belangrijk zijn de karakters, de identiteit en het 'eigene' van iedere 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 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. Het Sint Cornelisplein in Gastel is een van de aangewezen karakteristieke gebieden die beschermd dient te worden.

Relevantie voor het plangebied

Voorliggend 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. Het Sint Cornelisplein is bestemd als 'Groen'. De beeldbepalende panden en monumenten zijn aangeduid op de verbeelding. Voor de beeldbepalende panden is voorzien in een sloopregeling.

2.4.3 Woonbeleid

Op 27 november 2012 heeft de gemeenteraad van Cranendonck de Woonvisie 2012-2022 vastgesteld. De woonvisie biedt een kader voor de verdere uitvoering van woningbouwplannen in de periode 2012-2022. Het is de basis voor onderhandelingen met corporaties, projectontwikkelaars en particuliere initiatiefnemers. Daarnaast geeft de woonvisie de richting aan op het gebied van wonen voor nieuwe beleidsdocumenten. De beleidsdoelen van de woonvisie zijn:

- behouden en/of versterken van de sociale cohesie in iedere kern;
- een goede vestigings- en leefomgeving voor de categorieën die de beroepsbevolking vertegenwoordigen (starters en gezinnen);
- kwaliteit en duurzaamheid is uitgangspunt bij alle nieuwbouw- en transformatieplannen;
- iedere kern behoudt haar eigen karakter.

De gemeente Cranendonck wil door middel van een evenwichtig woonprogramma inspelen op de woonwensen van de bevolking, daarbij rekening houdend met het aanbod van woningen dat bij doorstroming vrijkomt en inclusief de extra opgave vanwege toenemende extramuralisering en gezinsverdunding. In zijn algemeenheid is er vraag naar woningen voor starters en senioren, bouw kavels en betaalbare koop- en huurwoningen. In de nieuwe woonvisie wordt gekozen voor kwaliteit. Wonen en leven zijn de belangrijkste focuspunten van de strategische visie voor de gemeente Cranendonck. Goed wonen is één van de eerste levensbehoeften en daarom de basis voor iedere inwoner. Om dit te realiseren wil de gemeente de volgende uitgangspunten waarmaken:

- het versterken van de rustieke, fijne woon- en leefomgeving voor de inwoners;
- de inwoners de gelegenheid om binnen de gemeente te kunnen blijven wonen: jong en oud;
- anticiperen op de groeiende zorgvraag;
- beleid op elkaar afstemmen;
- inzetten op levensloopbestendigheid van woningen;
- kiezen voor kwaliteit;
- bijdragen aan de regionale woonopgave en het optimaal benutten van economische kansen en die vertalen in het woningbouwprogramma;
- keuzes maken met focus op betaalbaarheid, ook voor de langere termijn;
- hanteren van 'beginspraak vóór inspraak';
- keuzes maken die bij de specifieke kernen horen om samen een sterker Cranendonck te creëren;
- stimuleren eigen initiatief en eigen woningbezit;
- oog voor nieuwe ontwikkelingen;
- inzetten op duurzaamheid;
- uitdragen dat iedereen welkom is in Cranendonck;
- meewerken aan verkoop van woonwagens en standplaatsen;
- geen bouw van extra starterswoningen.

Per kern is de bouwopgave uitgewerkt. Er is een toekomstbeeld geschetst dat uitgaat van het behoud van aanwezige kwaliteiten op woningbouwgebied en daar waar schakels worden gemist, deze toevoegt om de dorpen 'af' te maken en in te spelen op nieuwe economische ontwikkelingen. In Budel-Schoot wordt ingezet op transformatie van de bestaande voorraad gebouwen (conform het Masterplan Budel-Schoot). Het bewerkstelligen van een betere verhouding tussen de sociale en vrije sector, samen met alle betrokken partijen, is daarbij het uitgangspunt. Lege winkelpanden worden betrokken in de plannen en omgebouwd naar kwalitatieve woningen. Hierdoor kan een plus ontstaan voor de uitstraling en leefbaarheid van deze kern. Nieuw plannen worden enkel ondersteund indien zij de ontbrekende schakels toevoegen aan de woningvoorraad. De visie van Gastel kenmerkt zich door kleinschaligheid en bouwen naar behoefte. Het splitsen van boerderijen, particuliere bouw en het realiseren van erfzorgwoningen wordt daarom gestimuleerd. Er worden geen starterwoningen gerealiseerd en geen nieuwe woningbouwprojecten opgepakt.

In het najaar van 2014 is in Zuidoost-Brabant een regionaal woonbehoefteonderzoek uitgevoerd. De uitkomsten van dit woonbehoefteonderzoek op het niveau van de gemeente Cranendonck zijn beschreven in het rapport 'Woonbehoefte in Cranendonck' van maart 2015. In de rapportage is de huidige situatie op de lokale woningmarkt beschreven. Ook de dynamiek op de plaatselijke woningmarkt komt aan bod aan de hand van de in de afgelopen vijf jaar gerealiseerde verhuisstromen. Daarnaast is inzicht geboden in de geplande/gewenste verhuisstromen. Tot slot heeft een confrontatie plaatsgevonden tussen vraag en aanbod, en komen de mogelijke knelpunten in beeld.

Relevantie voor het plangebied

Voorliggend bestemmingsplan is in overeenstemming met het gemeentelijk woonbeleid. De reeds in gang gezette woningbouwprojecten (waarvoor al een bestemmingsplan is vastgesteld of een omgevingsvergunning is verleend) en concrete particuliere initiatieven voor het benutten van een directe bouwtitel uit het vigerende bestemmingsplan zijn in dit bestemmingsplan gerespecteerd. Nieuwe woningbouwprojecten zijn niet bij recht mogelijk gemaakt.

2.4.4 Beleidsnota 'Omdenken in Cranendonck'

Op 22 juni 2016 heeft de gemeenteraad 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, onder andere ten gevolge van de crisis, verdergaande vergrijzing en de decentralisatie van de zorg. Uitgangspunt voor het gemeentelijke woningbouwprogramma is de Regionale Agenda Wonen. Op grond van de regionale afspraken moeten in Cranendonck nog 680 woningen worden toegevoegd in de periode 2015-2024. In de periode 2025-2030 zijn naar verwachting nog eens 160 extra woningen nodig. 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. In Budel-Schoot worden in de periode 2015-2024 55 woningen gerealiseerd. Dit is 8% van de gemeentelijke woningbouwopgave. In Gastel bedraagt de kwantitatieve bouwopgave 14 woningen, 2% van de gemeentelijke woningbouwopgave.

Bij het realiseren van nieuwe woningen is niet slechts de kwantitatieve opgave, maar met name de kwalitatieve opgave van belang: niet alleen het aantal, maar ook het type woningen moet aansluiten bij de woningbehoefte. Het is daarnaast wenselijk om de resterende woningbouwopgave zorgvuldig in te zetten. Het doorlopen van de ladder voor duurzame verstedelijking is de eerste voorwaarde die aan nieuwe projecten wordt gesteld. Daarnaast hebben woningbouwplannen die bijdragen aan een versterking van de ruimtelijke kwaliteit, het oplossen van ongewenste leegstand of het oplossen van de woonzorgbehoefte de voorkeur. 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. Er wordt getoetst aan de volgende aspecten:

- de woningbehoefte voor de (middel)lange termijn;
- de ruimtelijke kwaliteit;
- de bijdrage aan transformatie en het oplossen van ongewenste leegstand;
- de bijdrage aan het oplossen van de woonzorgbehoefte en specifieke doelgroepen bedienen;
- de bijdrage aan sociale cohesie;
- de bijdrage aan duurzaamheid;
- de juridisch-planologische status;
- de financiën.

Relevantie voor het plangebied

De resterende bouwtitels in de vigerende bestemmingsplannen binnen het plangebied zijn geïnventariseerd en heroverwogen. Dit heeft er toe geleid dat de ontwikkelingsmogelijkheden in het voorliggende bestemmingsplan overeenkomen met de woningbouwopgave voor de beide kernen zoals verdeeld in de nota Omdenken in Cranendonck. Dat betekent dat in de komende jaren de huidige bouwplannen kunnen worden uitgevoerd, maar dat er slechts zeer beperkt ruimte is voor de toevoeging van nieuwe initiatieven. Voorliggend bestemmingsplan is daarmee in overeenstemming met de nota Omdenken in Cranendonck.

2.4.5 Detailhandelsvisie A2-gemeenten

In de Verordening ruimte Noord-Brabant is de sector detailhandel nadrukkelijk aanwezig. De provincie verplicht gemeenten om de programmering en planologische uitbreiding van detailhandelslocaties regionaal af te stemmen. Dit vormt een concrete aanleiding voor de regio A2-gemeenten in Zuidoost-Brabant voor het opstellen van een regionale detailhandelsvisie, inclusief gezamenlijke afspraken tussen de gemeenten. Deze beleidsregel 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' van BRO vormt de basis voor de beleidsregel. In het adviesrapport is een compleet en actueel beeld geschetst van het huidige functioneren van detailhandel binnen 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.
 - Versterken 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/die niet ruimtelijk inpasbaar zijn op bestaande concentraties, zoals tuincentra of autogarages.
 - 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 megabouwmak 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.

Relevantie voor het plangebied

Budel en Maarheeze vormen de twee winkelconcentraties van de gemeente Cranendonck. Budel-Schoot behoort tot de kleine kernen, maar het voorzieningenniveau blijft aardig op peil door toevloeiing vanuit België. Het primaire draagvlak is echter beperkt. Gastel behoort tot de kleinere kernen binnen de regio (700 tot 2.000 inwoners) waar het aanbod nagenoeg is verdwenen. Het uitgangspunt dat dient te worden gestreefd naar behoud van het aanwezige voorzieningenaanbod in de kleinste kernen, om bewoners en bezoekers zoveel mogelijk te bedienen, wordt in acht genomen door de bestaande detailhandelsvestigingen positief te bestemmen. Nieuwvestiging wordt niet mogelijk gemaakt en er worden geen uitbreidingsmogelijkheden geboden. Op deze wijze wordt voldaan aan de uitgangspunten uit de regionale detailhandelsvisie.

2.4.6 Evenementenbeleid

In het evenementenbeleid komen veel aspecten aan de orde om enerzijds het organiseren van evenementen doorgang te kunnen laten vinden en anderzijds om door een duidelijke normstelling overlast te voorkomen dan wel te verminderen. Er zijn evenementenlocaties aangewezen, zodat organisatoren van evenementen duidelijkheid hebben waar evenementen kunnen worden georganiseerd, hoelang een evenement maximaal mag duren en hoe vaak evenementen op die locatie mogen plaatsvinden. Door voorwaarden en regels te stellen aan de evenemententerreinen wordt er naar gestreefd om de overlast voor inwoners van de gemeente zoveel mogelijk te beperken en ook mogelijkheden te bieden voor het organiseren van evenementen.

Om zorg te dragen voor een goede spreiding van evenemententerreinen over de gemeente Cranendonck zijn in iedere kern één of meer locaties aangewezen. Binnen het plangebied van dit bestemmingsplan zijn de dorpscentra van Budel-Schoot Gastel aangewezen als locatie waar maximaal 2 maal per maand een evenement mag plaatsvinden met een maximale duur van 2 aaneengesloten dagen. Daarnaast kunnen evenementen plaatsvinden op het terrein achter Grensweg 11 en Grensweg 13 te Gastel. Evenementen die niet meetellen voor de genoemde locaties zijn:

- plaatselijke kermissen;
- carnavalsactiviteiten;
- evenementen gerelateerd aan het gebruik van de locatie (bijvoorbeeld een paardenconcours op een manegeterrein).

Relevantie voor het plangebied

In dit bestemmingsplan zijn op de drie evenementenlocaties in het plangebied (centrum Budel-Schoot, centrum Gastel en terrein achter Grensweg 11 en Grensweg 13 te Gastel) evenementen door middel van een aanduiding direct mogelijk gemaakt, overeenkomstig de regeling in het 'Paraplubestemmingsplan 2009'. Door middel van een afwijkingsbevoegdheid kan van het bestemmingsplan worden afgeweken voor het houden van een evenement buiten de genoemde evenemententerreinen. Er geldt in ieder geval dat maximaal 3 evenementen of festiviteiten per jaar kunnen plaatsvinden, met een maximale duur van één dag, op terreinen/plaatsen die niet in het beleid zijn aangewezen als locatie waar evenementen mogen plaatsvinden.

2.4.7 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 de 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 lokaal beleid geformuleerd voor verblijfsrecreatieve mogelijkheden om het toeristische product in de gemeente te structureren en te versterken.

Er is in de gemeente Cranendonck een grote vraag naar kampeerlocaties met rust en in een groene omgeving. Deze moeten dicht bij natuurgebieden gelegen zijn, waar kan worden gewandeld en gefietst. De vraag is ingegeven door de vergrijzing. Deze groep recreanten wil, naast de eerst genoemde zaken, ook luxe. Men wil niet meer afzien of behelpen. De camping moet 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 kom 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 en richt zich met name op toeristen die bewust kiezen voor het intieme van de kleinschaligheid. Typisch voor bed & breakfast zijn:

- de kleinschaligheid en intiem karakter;
- bed & breakfast is gekoppeld 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 plangebied

In voorliggend bestemmingsplan is, overeenkomstig de regeling in het 'Paraplubestemmingsplan 2009', een afwijkingsbevoegdheid voor bed & breakfast opgenomen.

2.4.8 Groenontwikkelingsplan Budel-Schoot en Gastel

De gemeente Cranendonck heeft voor elke dorpskern een groenontwikkelingsplan opgesteld om inzicht te krijgen in het bestaande groenareaal in de verschillende dorpen 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-Schoot

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

- De Grootstoterweg, Het groen in deze straat bestaat uit enkele solitaire bomen. Ook zijn er nauwelijks particuliere voortuinen aanwezig, waardoor het geheel een stenig uiterlijk heeft.
- Op buurtniveau wordt onderscheid gemaakt tussen Budel-Schoot west en Oud-Schoot. De beplanting rondom het stationsplein, de Hamonterweg en de Pater Ullingsstraat (Budel-Schoot west) is beperkt. Er vindt veel afwisseling plaats tussen verharding, gazon en beplanting. In Oud-Schoot bestaat het groen voornamelijk uit voortuinen, gazonstroken en enkele bomenrijen.
- Groen in de woonstraten, dat met name een functie heeft voor aankleding en sfeer van de woonomgeving (buurtniveau). De openbare ruimte bestaat overwegend uit een combinatie van een gazon met bomen en enkele stukken bosplantsoen, waarbij er enkele speeltoestellen geplaatst zijn. Dit groen wordt aangevuld door het groen in de particuliere voortuinen. Daarnaast zijn er nog enkele (parkeer-)pleinen, te weten het Wethouder Lammersplantsoen en het Vogelsplein, die zijn voorzien van een gazon met paden, gazon, hagen en bomen.

In het groenontwikkelingsplan zijn voorstellen gedaan om de groenstructuur in het dorp aan te vullen en te versterken en zijn concrete maatregelen bedoeld. In het plan is tevens een lijst met monumentale en beeldbepalende bomen opgenomen.

Gastel

Ook voor Gastel is op basis van een analyse van de huidige situatie onderscheid gemaakt in verschillende typen groen op dorpsniveau, wijkniveau en buurtniveau. Bepalend voor de groenstructuur in Gastel zijn de volgende elementen:

- Op dorpsniveau zijn de groenstructuren langs de dorpslinten het meest bepalend voor de uitstraling. Het groene beeld aan de Grensweg en Gravenkasteel wordt met name door de particuliere voortuinen bepaald, maar ook door de dubbele bomenrij die deels in gazon en deels in zandbermen staan. De Gravenkasteel komt uit op het Sint Cornelisplein, hier bestaat het groen uit een groot gazon met bomen en enkele blokhagen.
- Op buurtniveau is met name de groenstructuur langs openbare voorzieningen en de belangrijkste straten van belang. Bij basisschool 't Lange langs het Stormgat is de openbare ruimte ingericht met gazons, bomen, (blok-)hagen en speeltoestellen. Langs straten als De Dijk, de Hoevestraat en de Heistraat bepalen met name de particuliere voortuinen het groene aanzicht. Dit wordt op sommige stukken aangevuld met intensievere laanbeplanting.

Relevantie voor het plangebied

In dit bestemmingsplan zijn de grotere, structuurbepalende groenvoorzieningen bestemd als 'Groen'. 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.

2.4.9 Welstandsnota gemeente Cranendonck

De gemeente Cranendonck heeft de welstandsnota in januari 2008 vastgesteld. Met de welstandsnota is de welstandstoetsing objectiever geworden. Voor de onder het welstandsregime vallende gebouwen en gebieden 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 de aanliggende percelen en in monumentale gebieden. Bouwplannen die vallen binnen een gebied dat een beeldkwaliteitplan kent, zullen hieraan worden getoetst. Voor nieuwe ontwikkelingsgebieden zullen nieuwe beeldkwaliteitplannen worden opgesteld. 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 plangebied

In dit bestemmingsplan is geen sprake van nieuwe ontwikkelingslocaties met een directe bouwtitel. Geldende bouwrechten zijn overgenomen. Als een bouwplan aan de orde is, wordt dat aan de welstandsnota getoetst.

3 Planbeschrijving

3.1 Historische ontwikkeling

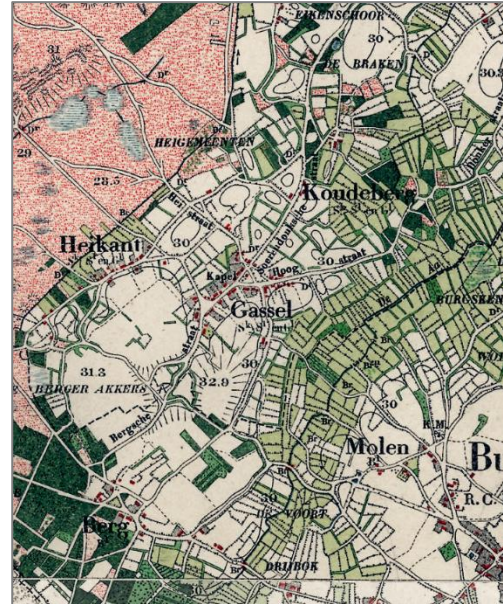
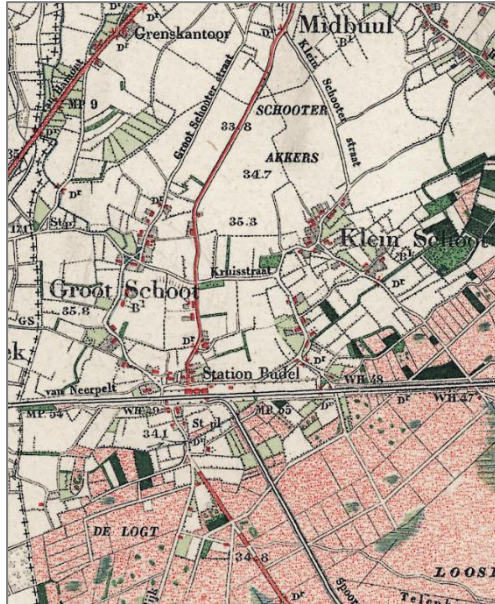
3.1.1 Budel-Schoot

Rond 1880 was Budel-Schoot nog geen zelfstandige dorpsgemeenschap. Het bestond uit twee gehuchten aan de rand van de Looser- en Weerterheide: Groot Schoot rond de kruising van de huidige Hamonterweg, Poelderstraat en Pater Ullingsstraat en Klein Schoot rond de kruising van de huidige Heuvel en Klein-Schoot. Langs de huidige Grootshoterweg stond in deze periode nauwelijks bebouwing. De Grootshoterweg was in deze periode ook niet de hoofdverbinding met Budel: de Poelderstraat en Klein Schoterstraat vormden destijds de verbinding tussen Budel en Midbuul enerzijds en Groot Schoot en Klein Schoot anderzijds. Door de wat afgelegen ligging en slechte verbindingen was in Schoot al eeuwen sprake van een geïsoleerde samenleving. De kinderen gingen in Budel naar school en ter kerke ging men in Budel of Hamont. De kleine leefgemeenschap leefde hoofdzakelijk van landbouw en veeteelt. Beide gehuchten lagen aan de rand van een groot heidegebied, hetgeen de naam ook zegt: schoot betekent een zoom van akkers aan de rand van de heide. Het heidegebied was zeer belangrijk voor de landbouwers.

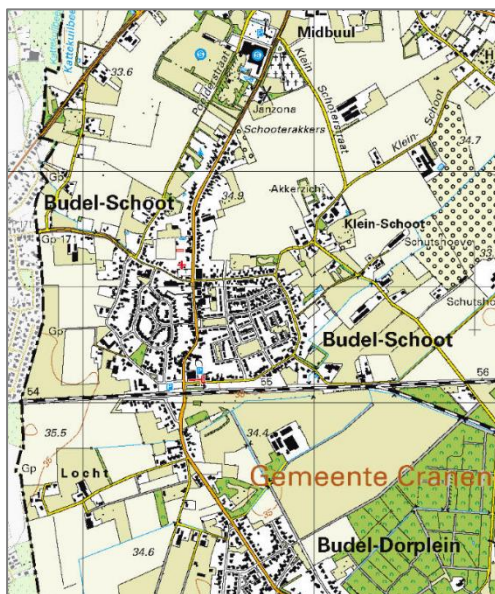
In de 19^e eeuw vonden in de omgeving van Budel-Schoot ingrijpende ontwikkelingen plaats, met als gevolg dat zich rond de Grootshoterweg een dorpskern vormde, die zich ontwikkelde tot een kerkdorp van Budel. In 1826 was de aanleg van de Zuid-Willemsvaart afgerond, een belangrijke waterweg die indirect grote invloed heeft gehad op de uitbreiding van Budel-Schoot rond de eeuwwisseling. Aan de geïsoleerde ligging van Groot-Schoot en Klein-Schoot kwam in 1879 een einde met de openstelling van de spoorlijn Antwerpen-Mönchengladbach. De spoorlijn, ook wel IJzeren Rijn genoemd, liep langs beide gehuchten. Omdat Schoot een grensstation was met douanefaciliteiten, ging het een belangrijke plaats innemen in het spoorverkeer. Er werd een groot emplacement aangelegd en er werden een fors stationsgebouw en de nodige wachthuisjes en douanehuizen gebouwd. Rondom het stationsplein verschenen al spoedig cafés, winkels en zelfs een hotelrestaurant. De groei van Budel-Schoot kwam echter pas echt op gang na de vestiging van de zinkfabriek in het huidige Budel-Dorplein. De Waalse industriëlen Sepulchre en de gebroeders Dor kochten van de gemeente Budel in 1892 circa 628 hectare woeste grond om er hun zinkfabriek te bouwen. Voor de bouw en productie werden veel arbeiders uit de naaste omgeving aangetrokken. Er werd een nieuw dorp gesticht (Budel-Dorplein), maar ook in Schoot gingen zich meer mensen vestigen. Zodoende groeide Budel-Schoot uit tot een echt dorp, rond de centraal gelegen Grootshoterweg, die een directe verbinding vormde tussen Budel/Midbuul en de spoorlijn met stationsgebouw in Budel-Schoot.

In de periode tot de Tweede Wereldoorlog bleef de ontwikkeling van Budel-Schoot beperkt tot realisering van bebouwing langs de centraal gelegen Grootshoterweg, de westelijk daarvan gelegen Poelderstraat/Hamonterweg en de oostelijk gelegen Pastoor Verbakelstraat/Parallelweg. Ook langs de verbindingswegen tussen deze wegen - de Pater Ullingstraat en de Dwarsstraat - werd bebouwing gerealiseerd. Op de kruising van de Grootshoterweg met deze wegen werd in 1908 de eerste kerk gebouwd, die in 1930 werd vervangen door het huidige kerkgebouw. De bebouwing langs de Grootshoterweg werd geleidelijk verdicht en de gronden binnen de westelijke en oostelijke 'ringen' van wegen (met de Hamonterweg en Pastoor Verbakelstraat als westelijke en oostelijke begrenzing) werden na de Tweede Wereldoorlog ingevuld met planmatige woningbouw. In de jaren '50, '60 en '70 werd met name gebouwd aan de oostzijde van de Grootshoterweg, waarna in de jaren '80 en '90 de gronden aan de westzijde van de Grootshoterweg werden bebouwd. Kenmerkend is het verschil in ruimtelijke opzet tussen de woonbuurten in het oostelijk deel van Budel-Schoot, met een rechthoekige wegenstructuur, en het woonerf karakter met gebogen straatverloop in het westelijk deel van de kern.

Het voormalige Groot-Schoot werd in de loop van de 20^e eeuw opgenomen in de dorpsbebouwing van Budel-Schoot. Klein-Schoot is nog herkenbaar als afzonderlijk buurtschap, op korte afstand ten noordoosten van de kern.



Budel-Schoot (Groot Schoot en Klein Schoot) en Gastel rond 1900



Budel-Schoot en Gastel rond 2010

3.1.2 Gastel

Gastel is aan te merken als een kapelgehucht, dat ontstond als onderdeel van de krans van dorpen rond het centraal gelegen Budel. Gastel ligt op de hoger gelegen gronden tussen het beekdal van de Bulder Aa in het oosten en de Groote Heide in het westen. In tegenstelling tot veel van de voormalige gehuchten, die als bebouwingslinten aan het bebouwd gebied van Budel zijn vastgegroeid, heeft Gastel zich ontwikkeld tot een zelfstandige dorpskern, die dankzij het tussengelegen beekdal van de Bulder Aa nog los ligt van Budel.

Landschappelijk gezien kan Gastel omschreven worden als een klein dorp met een gevarieerde lintbebouwing langs de oorspronkelijke wegen, grenzend aan open akkers en weidegronden.

De historische kern van Gastel bevindt zich rond het Sint Cornelisplein, waar aan het eind van de 15e eeuw al een kapel stond. Het dorp groeide vanuit de centraal gelegen driehoekige pleinruimte langs de uitwaaiende dorpslinten: in eerste instantie met name langs De Dijk, de Heikant en de Hoogstraat, later ook langs de Bergsestraat, de Grensweg en het Gravenkasteel. Door de verdichting van bebouwing langs deze wegen werd het gehucht Heikant, dat eerder op enige afstand van Gastel lag, opgenomen in de dorpskern. In de 20^e eeuw groeide Gastel geleidelijk uit langs de bestaande wegen, waarbij de lintstructuur behouden bleef. Karakteristiek voor het huidige ruimtelijk beeld is de vrijstaande bebouwing op brede kavels langs de linten.

De ruimtelijke karakteristiek van het dorp is in de tweede helft van de 20^e eeuw aan verandering onderhevig geweest. Met name aan het begin van de uitvalswegen is de oorspronkelijke bebouwing vermengd met bebouwing van recentere datum. Hoewel grootschalige planmatige ontwikkelingen uitbleven, zijn aan de noordzijde van het dorp - op het voormalige akkergebied tussen De Dijk, de Heistraat en de Vennenweg - planmatig woningen gerealiseerd. Recent is aan de noordoostzijde van het dorp de woonbuurt Vennenweg ontwikkeld. De open plekken langs de dorpslinten zijn in de loop van de 20^e eeuw substantieel opgevuld met naoorlogse nieuwbouw, waardoor sprake is van een mix van bouwstijlen en een afwisseling tussen historische en recente bebouwing. Het oorspronkelijke dorpskarakter is langs delen van de wegen nog voelbaar, met name door de aanwezigheid van een aantal voor de streek kenmerkende langgevelboerderijen. Het Sint Cornelisplein, waar een deel van de historische wegen samenkomt en waar de Sint Corneliuskapel staat, vormt nog altijd het hart van het dorp.

3.2 Ruimtelijke structuur

3.2.1 Budel-Schoot

Bebouwingsstructuur

De oorspronkelijke dorpsopbouw van Budel-Schoot is nog zichtbaar in de huidige bebouwingsstructuur. De bebouwingsstructuur in Budel-Schoot kenmerkt zich door een duidelijk waarneembare opbouw, waarbij tussen de centraal gelegen Grootshoterweg en de dorpslinten Hamonterweg en Pastoor Verbakelstraat verdichting van de bebouwingsstructuur heeft plaatsgevonden door invulling met planmatige woningbouw. De bebouwingsstructuur langs de historische linten bestaat uit een mix van historische panden en recenter gerealiseerde woningen. Langs de dorpslinten staan veelal vrijstaande woningen op ruime percelen, die met name langs het noordelijk deel van de Grootshoterweg nog rechtstreeks grenzen aan het buitengebied. In het hart van het dorp staat de bebouwing dicht op een en komen naast vrijstaande woningen ook halfvrijstaande woningen, aaneengebouwde woningen en enkele appartementengebouwen voor. In de woongebieden aan weerszijden van de Grootshoterweg is sprake van een afwisseling van vrijstaande, halfvrijstaande en aaneengebouwde woningen. Naast woonbebouwing komen op enkele locaties in het dorp grootschaligere gebouwen voor, met name rond de kruising Grootshoterweg/Pater Ullingsstraat (kerk, basisschool) nabij de kruising Grootshoterweg/Parallelweg (supermarkt met appartementen) en in de vorm van bedrijfskavels langs de Grootshoterweg en de Pater Ullingsstraat.

De noordelijke entree van Budel-Schoot wordt gevormd door de lintbebouwing aan de Grootshoterweg. Het dorp heeft hier een landelijk karakter door het aanwezige groen en de ruime percelen. In het hart van het dorp en in de woongebieden is sprake van een hogere bebouwingsdichtheid. Met name langs de Grootshoterweg varieert de hoogte van de gebouwen tussen de 8 en 12 meter, wat onder meer wordt veroorzaakt door de menging van functies langs deze hoofdstraat en de aanwezigheid van niet-woonfuncties. In de woongebieden is sprake van een uniformer karakter, bestaande uit woningen van veelal anderhalf à twee bouwlagen met kap.

Langs de oudere dorpswegen is meer ruimte voor groen. De percelen zijn hier over het algemeen relatief ruim en de woonbebouwing straalt een dorps karakter uit.

Groenstructuur

In Budel-Schoot is geen samenhangende groenstructuur aanwezig. Langs de Grootsooterweg en de historische dorpslinten bevinden zich geen grotere groenplekken. De wegen hebben een relatief stenig karakter, waarin boombeplanting ontbreekt of slechts beperkt aanwezig is. In de woonbuurten is daarentegen een aantal groene plekken aanwezig, bijvoorbeeld aan het Vogelsplein, de Strickstraat en binnen de woonblokken aan de Poelderhof. Langs de spoorlijn ligt een zone waarin forse boombeplanting aanwezig is. Het groen op particuliere percelen aan de randen van het dorp draagt bij aan de overgang tussen de dorpskern en het buitengebied.

Verkeersstructuur

De primaire ontsluitingsweg van Budel-Schoot is de Grootsooterweg. Deze weg vormt de verbinding met Budel in noordelijke richting en met Budel-Dorplein in zuidelijke richting. De weg was voorheen de verbinding tussen Budel, het station in Budel-Schoot en de zinkfabriek in Budel-Dorplein en is uitgegroeid tot centrale as in Budel-Schoot. De wegen Pater Ullingsstraat (tevens de verbinding met het Belgische Hamont), Dwarsstraat, Hamonterweg/Stationsplein en Parallelweg sluiten aan op de Grootsooterweg en ontsluiten de woonbuurten. De overige wegen binnen de kern zijn aan te merken als woonstraten of woonerven. Voor de kerk bevindt zich een pleinruimte, die tevens in gebruik is als parkeerterrein. Ook aan het Stationsplein ligt een verhard plein en nabij de supermarkt zijn parkeerterreinen aanwezig.

3.2.2 Gastel

Bebouwingsstructuur

Gastel is een klein dorp, met gevarieerde lintbebouwing langs de historische wegen, op veel locaties nog grenzend aan open akkers of weidegronden. De wegen komen samen rond het Sint Cornelisplein. De bebouwing langs de linten bestaat overwegend uit vrijstaande bebouwing op ruime percelen. Doordat de bebouwing geleidelijk is verdicht, is sprake van verspringende rooilijnen en van variatie in bouwmassa en goot- en bouwhoogte. Naast enkele historische boerderijen staan langs de linten woningen, afgewisseld met bedrijfspercelen, die de voorheen aanwezige agrarische bedrijven grotendeels hebben vervangen. Gastel is slechts in beperkte mate verdicht. De woonpercelen zijn over het algemeen relatief groot en grenzen op veel plekken met de achterzijde nog rechtstreeks aan het buitengebied.

De woningbouw in de planmatige woonbuurten rond 't Lange en de Vennenhof heeft een meer uniform karakter. Hier komen, naast vrijstaande woningen, ook halfvrijstaande woningen en – aan de Teeuwenweg en 't Lange – korte rijtjes met aaneengebouwde woningen voor. De bouwhoogte van deze woningen is over het algemeen twee bouwlagen met kap.

Groenstructuur

Het Sint Cornelisplein vormt het (groene) hart van Gastel. Het driehoekige plein bestaat uit een centrale groenruimte, met een grasveld en boombeplanting. Op enkele andere locaties, bijvoorbeeld op de kruising van De Dijk met de Bergsestraat en van De Dijk met de Hoevestraat, zijn groene plekken aanwezig, die ook vanuit de historische dorpsstructuur betekenis hebben. Langs de dorpslinten staat boombeplanting, veelal in een onregelmatige structuur. Door de groene inrichting van de particuliere percelen langs deze wegen, heeft Gastel overwegend een groen karakter. Dit wordt nog versterkt doordat tussen de bebouwing op veel plekken sprake is van doorzichten richting het buitengebied. Ook in de woonbuurten zijn groenvoorzieningen aanwezig, met name ronde de basisschool aan 't Lange en in de vorm van een groenstrook die de noordwestelijke begrenzing van Vennenhof vormt.

Verkeersstructuur

De route Gravenkasteel-Grensweg-Buulderweg vormt de primaire ontsluitingsweg van Gastel. Deze route verbindt Gastel in zuidoostelijke richting met Budel en in noordoostelijke richting met Soerendonk, Maarheeze en de A2. Het dorp wordt verder ontsloten via de dorpslinten De Dijk, Heikant en Bergsestraat. In de woonbuurten zijn woonstraten/woonerven aanwezig en binnen het plangebied bevinden zich enkele wegen die het karakter van een landweg hebben, zoals de Venneweg, Hoevestraat en Heistraat. Parkeren vindt in Gastel hoofdzakelijk plaats op eigen terrein (zowel bij de woningen als bij de aanwezige bedrijven) en in het straatprofiel.

3.3 Functionele structuur

3.3.1 Budel-Schoot

De bebouwing in Budel-Schoot heeft overwegend een woonfunctie. De niet-woonfuncties binnen de dorpskern zijn hoofdzakelijk geconcentreerd aan de Grootshoterweg. Budel-Schoot heeft, gezien de omvang van de kern, relatief veel detailhandelsvestigingen. Er is onder andere een supermarkt gevestigd. De locatie van de winkelvoorzieningen past goed binnen de ruimtelijke structuur van het dorp. De horecavoorzieningen zijn relatief kleinschalig en passen bij het karakter van de dorpskern. Aan de Grootshoterweg zijn daarnaast maatschappelijke voorzieningen (de kerk met begraafplaats, gemeenschapshuis De Reinder en vereniging Jong Nederland) gevestigd en komen bedrijfsactiviteiten voor. Buiten de Grootshoterweg komen verspreid over de kern enkele niet-woonfuncties voor. Het betreft een aantal bedrijven (de wasserij aan de Pater Ullingsstraat en enkele kleinschaligere bedrijven of aan-huis-verbonden bedrijven) en maatschappelijke voorzieningen (basisschool De Wereldwijzer aan de Pater Ullingsstraat en het Thomashuis aan de Hamonterweg 5). Aan de Grootshoterweg is een minicamping aanwezig.

3.3.2 Gastel

In Gastel is langs de dorpslinten sprake van een menging van functies. Niet-woonfuncties komen verspreid over de hele kern voor. Er zijn onder andere bedrijven (veelal met bedrijfswoning) en een beperkt aantal horecagelegenheden gevestigd aan de dorpslinten. Gastel is wat betreft de winkelvoorzieningen georiënteerd op Budel. In het dorp zijn geen detailhandelsvestigingen aanwezig. Maatschappelijke voorzieningen zijn aanwezig in de vorm van de kapel op het Sint Cornelisplein, basisschool 't Lange en dorps huis De Schaapskooi. De basisschool en het dorps huis bevinden zich, in tegenstelling tot de overige niet-woonfuncties, niet direct aan één van de dorpslinten, maar in de woonbuurt aan 't Lange. Via het Stormgat is de basisschool voor fietsers en voetgangers direct bereikbaar vanaf het Sint Cornelisplein.

3.4 Uitgangspunten bestemmingsregeling

Hierna worden per functie de uitgangspunten benoemd die zijn gehanteerd voor de wijze van bestemmen. Het bestemmingsplan 'Budel-Schoot en Gastel' is hoofdzakelijk een beheerplan, waarin de huidige situatie is vastgelegd. Voor het bepalen van de bouw- en gebruiksmogelijkheden is zoveel mogelijk aangesloten bij hetgeen op grond van het vigerende bestemmingsplan mogelijk is. De vigerende (bouw)mogelijkheden zijn daardoor gerespecteerd.

Wonen

Het merendeel van de percelen in het plangebied heeft een woonfunctie. In het plangebied komen hoofdzakelijk grondgebonden woningen voor, op een enkele plek in Budel-Schoot afgewisseld met appartementen. 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 een praktijk of kantoor aan huis).

In dit bestemmingsplan zijn alle woningen, met uitzondering van bedrijfswoningen of (boven)woningen bij commerciële voorzieningen, 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.

Per bouwvlak is het maximum aantal te realiseren 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, geschakelde, aaneengebouwde en/of gestapelde woningen zijn toegestaan. Als geen typologie is aangegeven, zijn grondgebonden woningen in alle typologieën (met uitzondering van patiowoningen) 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. In de woonbestemming mogen, zowel binnen als buiten het bouwvlak, aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen worden gerealiseerd. Voor de totale oppervlakte die aan bijgebouwen is toegestaan, is een regeling opgenomen afhankelijk van de perceelsgrootte. Indien de regeling in het vigerende bestemmingsplan ruimer was, is een maatwerkaanduiding opgenomen. De voortuinen (en op hoeksituaties ook de zijtuinen) van de woningen zijn bestemd als 'Tuin'. In deze bestemming mogen geen bijgebouwen worden gerealiseerd. Wel is een bouwregeling opgenomen voor de realisering van erkers of entreepoortalen 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 lichte bedrijvigheid bij de woning. 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.

Bedrijven

Verspreid over het plangebied komen bedrijven voor. Het betreft veelal bedrijven in milieucategorie 1 of 2, die goed passen binnen de dorpskern van Budel-Schoot of Gastel. In een enkel geval (de wasserij aan de Pater Ullingsstraat in Budel-Schoot) is sprake van een bedrijf dat formeel in een hogere milieucategorie valt.

De bedrijven in het plangebied zijn bestemd als 'Bedrijf' of aangeduid als 'bedrijf' of bedrijf aan huis' binnen de bestemmingen 'Wonen' en 'Maatschappelijk' (Grensweg 15-17 in Gastel). Voor de bedrijven die in de bestemming 'Bedrijf' zijn opgenomen, zijn – overeenkomstig het vigerende bestemmingsplan – 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 daardoor niet mogelijk. In de bestemming 'Bedrijf' zijn bedrijven in milieucategorie 1 en 2 algemeen toegestaan. De wasserij in Budel-Schoot is specifiek aangeduid omdat deze formeel in een hogere milieucategorie valt. Ook de aanwezige bedrijfswoningen zijn voorzien van een aanduiding. Voor de aan-huis-verbonden bedrijven binnen de woonbestemming zijn een aanduiding en bijbehorende gebruiksregeling opgenomen.

Horeca en recreatie

Zowel in Budel-Schoot als in Gastel zijn horecagelegenheden gevestigd, variërend van cafés en restaurants tot cafetaria's. Bij de horecagelegenheden zijn (boven)woningen aanwezig. Bij de gemeenschapshuizen vindt paracommerciële horeca (horeca als nevenactiviteit) plaats. De (voormalige) horecagelegenheid aan De Dijk 8 is omgebouwd tot een woning met een kleinschalig wellnesscentrum met zwembad, sauna en ondersteunende horeca. Daarnaast is op een aantal locaties een bed and breakfast bij een woning gevestigd en komt zowel in Budel-Schoot als in Gastel een minicamping voor.

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), categorie 3 (bijvoorbeeld een cafetaria) en categorie 4 (bijvoorbeeld een café of zaalverhuur). Horeca in categorie 5 (discotheken, nachtclubs, dancings) is niet toegestaan. 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'. De bed and breakfasts, de minicampings en het wellnesscentrum aan De Dijk 8 zijn aangeduid binnen de bestemming 'Wonen'. In de gebruiksregels zijn aanvullende regels opgenomen voor deze recreatieve voorzieningen.

Detailhandel

In Budel-Schoot is detailhandel aanwezig in diverse panden aan de Grootschoterweg. Op de hoek van de Grootschoterweg en de Parallelweg bevindt zich een supermarkt met appartementen. De overige detailhandel bestaat hoofdzakelijk uit detailhandel in non-food.

Het merendeel van de detailhandelsvestigingen is bestemd als 'Detailhandel', waarbij de supermarkt specifiek is aangeduid als 'supermarkt'. Waar een aanduiding 'wonen' is opgenomen, is op het perceel ook maximaal één (boven)woning toegestaan. Op het bouwvlak van de supermarkt is tevens een aanduiding 'maximum aantal wooneenheden = 6' opgenomen om de aanwezige appartementen te bestemmen. Waar de woonfunctie de hoofdfunctie is op een perceel, is voor de detailhandel een aanduiding binnen de bestemming 'Wonen' opgenomen.

Kantoren en dienstverlening

Op een enkele locatie in het plangebied (De Dijk 8a in Gastel) bevindt zich een kleinschalige zelfstandige kantoorvestiging. Op andere locaties komen kleinschalige kantoren of dienstverlenende bedrijven voor, veelal in de vorm van een aan-huis-verbonden beroep.

Het kleinschalige kantoorpand aan De Dijk 8a is overeenkomstig het vigerende bestemmingsplan bestemd als 'Kantoor'. Het kantoor bij de woning De Dijk 7b is conform het vigerende bestemmingsplan aangeduid als 'kantoor' binnen de woonbestemming. De overige kantoor- en dienstverlenende bedrijven zijn aan te merken als aan-huis-verbonden beroepen en zijn rechtstreeks toegestaan binnen de woonbestemming.

Maatschappelijke voorzieningen

In het plangebied komen diverse maatschappelijke voorzieningen voor waaronder de kerk (met pastorie en begraafplaats) in Budel-Schoot, de kapel in Gastel en twee basisscholen. Voor de percelen aan de Grensweg 15 en 17 is op 4 mei 2017 een omgevingsvergunning verleend voor de realisering van zorgwoningen, dagbesteding en ondersteunende functies.

De maatschappelijke voorzieningen zijn bestemd als 'Maatschappelijk'. De begraafplaats is specifiek aangeduid binnen deze bestemming.

3.5 Cultuurhistorie en archeologie

3.5.1 Cultuurhistorische waarden

In het plangebied is sprake van verschillende elementen met cultuurhistorische waarde. Naast één aangewezen (gemeentelijk) monument, betreft het onder andere een aantal panden met cultuurhistorische waarde en elementen als historische wegen. Dit bestemmingsplan heeft een conserverend karakter en tast de cultuurhistorische waarden in het plangebied niet aan. Hierna wordt aandacht besteed aan de waardevolle elementen die een vertaling hebben gekregen op de verbeelding en in de planregels.

Monumenten

In het plangebied komen geen rijksmonumenten voor. In de nabijheid van Budel-Schoot, net buiten het plangebied, staat beltmolen Janzona (Grootschoterweg 17), die is aangewezen als rijksmonument. De molenbiotoop van deze molen reikt tot aan het plangebied. In het plangebied bevindt zich één gemeentelijk monument: de kapel op het Sint Cornelisplein in Gastel. Het gebouw is op de verbeelding aangeduid als 'specifieke vorm van waarde – monument gemeente'. De aanduiding heeft – in combinatie met een verwijzing in de planregels naar 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.

Beeldbepalende panden

Voorafgaand aan het opstellen van dit bestemmingsplan is een inventarisatie gemaakt van alle mogelijk beeldbepalende panden in Gastel en Budel-Schoot.¹ De panden zijn beschreven en gewaardeerd op basis van verschillende aspecten. De inventarisatie is als bijlage opgenomen.

De mogelijk beeldbepalende panden zijn gewaardeerd als laag (indifferent), middelhoog (cultuurhistorisch waardevol), hoog (mogelijk gemeentelijk monument) of zeer hoog (mogelijk rijksmonument). De panden die laag zijn gewaardeerd, zijn indifferent in het straatbeeld en behoeven dus geen bescherming. Voor panden met een middelhoge, hoge of zeer hoge waardering is bescherming wel gewenst. Behoud van deze panden draagt bij aan het behoud van de cultuurhistorisch waardevolle karakteristieken van Budel-Schoot en Gastel. De betreffende panden zijn daarom op de verbeelding aangeduid als 'karakteristiek'. Aan deze aanduiding is een sloopregeling gekoppeld. Het doel daarvan is om sloop van de beeldbepalende panden (en daarmee verlies van cultuurhistorische waarden) te voorkomen. De volgende panden hebben een middelhoge, hoge, of zeer hoge waardering gekregen en zijn in dit bestemmingsplan voorzien van een beschermende regeling:

Beeldbepalende panden Budel-Schoot	
Adres	Waardering
Grootschoterweg 88a	middelhoog
Grootschoterweg 92	middelhoog
Grootschoterweg 149	hoog
Hamonterweg 5	middelhoog
Parallelweg 17	hoog
Pastoor Verbakelstraat 16	middelhoog
Pater Ullingsstraat 1	hoog
Pater Ullingsstraat 9	hoog

¹ Cultuurhistorische beschrijving en waardering van panden in Budel-Schoot en cultuurhistorische beschrijving en waardering van panden Gastel, Cultuurhistorisch Bureau Hüsken en Zoon, november 2016

Beeldbepalende panden Gastel	
Adres	Waardering
De Dijk 8	hoog
De Dijk 12	hoog
De Dijk 19	middelhoog
Gravenkasteel 1	hoog
Grensweg 18	middelhoog
Grensweg 19	middelhoog
Heikant 2	middelhoog
Heikant 13	middelhoog
Heistraat 2	middelhoog
Kluisweg 4	middelhoog

In aanvulling op de inventarisatielijst zijn de kerk en de naastgelegen pastorie aan de Grootschooterweg 86 en 88 in Budel-Schoot in dit bestemmingsplan ook aangeduid als 'karakteristiek', vanwege het beeldbepalende en behoudenswaardige karakter van deze bouwwerken voor de dorpskern.

Molenbiotoop

Het noordelijk deel van Budel-Schoot valt binnen de molenbiotoop van molen Janzona. Rond de molen is sprake van een zone van 400 meter, waarin regels gelden ter bescherming van de windvang en het vrije zicht op de molen. Binnen de molenbiotoop gelden hoogtebeperkingen voor de oprichting van nieuwe bouwwerken. De maximale bouwhoogte van nieuwe bebouwing wordt bepaald door de afstand van de bebouwing tot de molen en de hoogte van de stelling.

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 wiek. In het geval van molen Janzona komt dat overeen met de hoogte van de stelling op 3 meter vanaf het maaiveld. 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 (in meters) 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

De askophoogte van molen Janzona bedraagt de helft van de vlucht (0,5 x 21,72 meter) + de stellinghoogte van 3 meter, oftewel 13,86 meter. Uitgaande van de biotoopformule en de constante voor stedelijk gebied mag de hoogte van bouwwerken binnen een afstand van 100 m tot 400 m van de molen niet meer bedragen dan de maximaal toelaatbare hoogte, zoals berekend met de biotoopformule $H(x) = x/50 + 0,2 \cdot 13,86$, waarbij x staat voor de afstand vanaf de molen.

De molenbiotoop is op de verbeelding aangeduid als 'vrijwaringszone – molenbiotoop'. In de planregels zijn de bijbehorende bouwregels vertaald. Omdat de zone van 100 meter volledig buiten het plangebied ligt, is uitsluitend de regeling opgenomen die geldt voor de gronden die tussen 100 en 400 meter van de molen liggen.

Daarnaast is een omgevingsvergunningstelsel voor werken en werkzaamheden opgenomen, zodat voor diverse werkzaamheden binnen de molenbiotoop, waaronder het ophogen van gronden en het aanplanten van hoogopgaande beplanting, een omgevingsvergunning benodigd is.

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) en heeft onder andere de Monumentenwet 1988 gewijzigd. 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 deze 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 tot 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 de omgevingsvergunning 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. 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 op deze manier 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 juncto 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 Erfgoedwet juncto de Monumentenwet geeft geen minimum voor de verstoringsdiepte.



Uitsnede archeologische beleidskaart

Voor Cranendonck is voorgesteld geen onderzoeksplicht op te leggen voor werkzaamheden die niet dieper reiken dan 30 cm, of 50 cm in gebieden met een esdek. Voor de andere categorieën zijn de grenzen verruimd (tot 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 de 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 voornamelijk agrarische gebruik. Een grotere vrijstellingsdiepte zou het ongezien opofferen van deze (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-Schoot en Gastel' is hoofdzakelijk een beheerplan, waarin de huidige situatie is vastgelegd. Het bestemmingsplan maakt dan ook slechts zeer beperkt (nieuwe) ontwikkelingen mogelijk. In de vigerende bestemmingsplannen is een aantal bouwtitels opgenomen die tot op heden nog niet zijn gerealiseerd. In januari 2016 zijn de eigenaren van de bouwtitels aangeschreven om duidelijkheid te verkrijgen of realisering van woningbouw binnen de planperiode van het nieuwe bestemmingsplan realistisch is. Bouwtitels waarvan invulling in de komende periode nog wordt voorzien, zijn overgenomen in het nieuwe bestemmingsplan. De overige bouwtitels zijn vervallen. Voorkomen moet worden dat de bouwtitels die zijn overgenomen (opnieuw) voor lange periode ongebruikt blijven en daardoor - gezien de beperkte woningbouwopgave - andere ontwikkelingen frustreren. Daarom is voorzien in een wijzigingsbevoegdheid die het college de mogelijkheid biedt om de bouwtitels alsnog te verwijderen als hiervan binnen vijf jaar na inwerkingtreding van het bestemmingsplan geen gebruik is gemaakt. Hiermee wordt aan de eigenaren van de bouwtitels een ruime periode gegeven.

De ontwikkelingslocaties zijn in dit bestemmingsplan voorzien van een actuele juridisch-planologische regeling, waarbij is aangesloten bij de geldende planregeling. Dit betekent onder andere dat voor wat betreft de situering en de maximale goot- en bouwhoogte van de woningen is aangesloten bij de mogelijkheden die het vigerende bestemmingsplan biedt. Op het merendeel van de locaties is ook het aantal te realiseren woningen gelijk gebleven. Op een enkele locatie is het aantal te bouwen woningen verhoogd of verlaagd om het in overeenstemming te brengen met de huidige stand van zaken. Hierna zijn de ontwikkelingslocaties benoemd en is aangegeven welke ontwikkeling hier nog kan plaatsvinden.

3.6.1 Directe bouw mogelijkheden

Op grond van de vigerende bestemmingsplannen kunnen op een aantal locaties binnen het plangebied nog woningen worden toegevoegd. Het betreft veelal de toevoeging van één of enkele woningen op open plekken binnen de bestaande bebouwingsstructuur. In dit bestemmingsplan zijn de volgende ontwikkelingslocaties met direct bouwrecht opgenomen:

Budel-Schoot

- **Stationsplein naast 2:** Op grond van het bestemmingsplan 'Kom Budel-Schoot' kan op deze locatie één vrijstaande woning worden gerealiseerd. De initiatiefnemer heeft de wens om op deze locatie in plaats van één grote vrijstaande woning twee kleinere seniorenwoningen te realiseren. Deze ontwikkeling past binnen de woningbehoefte en het gemeentelijk woonbeleid. In dit bestemmingsplan is daarom een bouwvlak opgenomen waarbinnen maximaal twee woningen kunnen worden gebouwd. De maximale goot- en bouwhoogte bedragen 4 respectievelijk 8 meter, hetgeen passend is voor het type woningen dat op deze locatie wordt beoogd.

- **Grootschoterweg 94/96 (voormalige Rabobank):** Op grond van het bestemmingsplan ‘Kom Budel-Schoot’ mogen op deze locatie zes gestapelde woningen worden gerealiseerd. Gezien de huidige woningbehoefte is in overleg met de initiatiefnemer besloten de bouw mogelijkheden van het geldende bestemmingsplan aan te passen van zes appartementen naar vier grondgebonden woningen. De locatie maakt deel uit van de grotere ontwikkelingslocatie de Ark, in de oksel van de Grootschoterweg en de Pater Ullingsstraat. Onderdeel van die ontwikkelingslocatie is ook het perceel van de voormalige kleuterschool, waarvoor in dit bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid is opgenomen (zie paragraaf 3.6.2). Voor de ontwikkeling van de Ark zijn verschillende invullingen denkbaar. Daarom is voorzien in een globale bestemming ‘Woongebied’, die naast maximaal vier woningen ook verkeers- en groenvoorzieningen mogelijk maakt. De bouwregels voor de woningen zijn afgestemd op de mogelijkheden die de bestemming ‘Wonen’ biedt.
- **Grootschoterweg tussen 68 en 72:** Op grond van het bestemmingsplan ‘Kom Budel-Schoot’ kan hier één woning worden gerealiseerd. De bouw mogelijkheid is overgenomen in dit bestemmingsplan.
- **Poelsnip tussen 56 en 60:** Op grond van het bestemmingsplan ‘Kom Budel-Schoot’ kan hier één woning worden gerealiseerd. De bouw mogelijkheid is overgenomen in dit bestemmingsplan.
- **Hamonterweg tussen 14 en 20 en Poelsnip naast 54:** Op grond van het bestemmingsplan ‘Kom Budel-Schoot’ kunnen op deze gronden vijf woningen worden gebouwd: drie aan de zijde van de Poelsnip en twee aan de zijde van de Hamonterweg. De bouw mogelijkheid is overgenomen in dit bestemmingsplan. Aan de zijde van de Poelsnip is de inmiddels gerealiseerde woning met huisnummer 48 voorzien van een passend bouwvlak. Ten oosten daarvan is een bouwvlak opgenomen waarbinnen twee vrijstaande woningen mogen worden gebouwd. Aan de zijde van de Hamonterweg is het aantal woningen verhoogd naar vijf stuks (te bouwen als vrijstaande woningen of twee-onder-één-kap-woningen) zodat in plaats van twee zeer grote percelen ook maximaal vijf kleinere percelen kunnen worden ontwikkeld.
- **Striboshof (Grootschoterweg tussen 135 en 143):** Op grond van het bestemmingsplan ‘Kom Budel-Schoot’ kunnen op de locatie Striboshof 15 woningen worden gebouwd. De bouw mogelijkheid is overgenomen in dit bestemmingsplan. De bestemmingsvlakken en bouwvlakken zijn daarbij afgestemd op het actuele bouwplan.
- **’t Ekker:** Op de locatie ’t Ekker is inmiddels een kleinschalig appartementengebouw gerealiseerd en is gestart met de bouw van de overige (grondgebonden) woningen. De bouw mogelijkheden die het bestemmingsplan ‘’t Ekker te Budel-Schoot’ biedt, zijn overgenomen in dit bestemmingsplan.

Gastel

- **Afronding Vennenweg:** Op grond van het bestemmingsplan ‘Vennenweg Gastel’ is de afgelopen jaren de nieuwe woonbuurt Vennenweg gerealiseerd. In de woonbuurt kunnen nog enkele woningen worden gebouwd, waarmee de buurt wordt afgerond. De bouw mogelijkheden zijn overgenomen in dit bestemmingsplan. Voor het perceel naast Vennenhof 46 is een verzoek gedaan om in plaats van een vrijstaande woning twee twee-onder-één-kapwoningen te realiseren. Dit verzoek wordt op een later moment beoordeeld. Het perceel is daarom buiten het plangebied van dit bestemmingsplan gelaten.
- **Hoestraat naast 4:** Op grond van het bestemmingsplan ‘Hoestraat en Vennenweg ongenummerd te Gastel’ kunnen aan de Hoestraat één vrijstaande of twee halfvrijstaande woningen worden gebouwd. De bouw mogelijkheid is overgenomen in dit bestemmingsplan.

Daarbij is ook de realisering van twee vrijstaande woningen (in plaats van twee halfvrijstaande woningen) mogelijk gemaakt. Het bouwvlak waarbinnen de woningen mogen worden gebouwd, is daartoe in oostelijke richting verruimd.

- **De Dijk achter 23 (zijde 't Lange):** Op grond van het bestemmingsplan 'Kom Gastel' kan op de achterzijde van het perceel De Dijk 23, aan de zijde van 't Lange, een woning worden gebouwd. Deze bouwmogelijkheid is overgenomen in dit bestemmingsplan.
- **Grensweg 15-17:** Aan de Grensweg 15-17 is Huize te Gaste gevestigd: een zorgvoorziening met een aantal zorgwoningen. Voor de herontwikkeling van dit perceel naar een zorgfunctie is in 2017 een omgevingsvergunning verleend. De eigenaren van Huize te Gaste hebben het voorstellen om een extra kleinschalig zorgverblijf met zorgwoningen te realiseren, aansluitend aan de voormalige mantelzorgwoning achter de woning Grensweg 17. Om dit mogelijk te maken is het bouwvlak rond dit pand in zuidelijke richting vergroot. De goot- en bouwhoogte (maximaal 4 meter) zijn aangeduid op de verbeelding.

3.6.2 Wijzigingsbevoegdheden

In dit bestemmingsplan is een aantal wijzigingsbevoegdheden opgenomen, die de toevoeging van een beperkt aantal woningen mogelijk maken.

Budel-Schoot

- **Pater Ullingsstraat 13:** In het bestemmingsplan 'Kom Budel-Schoot' is voor het bedrijfsperceel aan de Pater Ullingsstraat 13 en de daarachter gelegen gronden een wijzigingsbevoegdheid opgenomen die de toevoeging van maximaal 6 woningen mogelijk maakt indien de bedrijfsactiviteiten ter plaatse worden beëindigd. De wijzigingsbevoegdheid is overgenomen in dit bestemmingsplan en is als 'wetgevingzone – wijzigingsgebied 1' opgenomen op de verbeelding. Als binnen de planperiode de bedrijfsactiviteiten op deze locatie worden gestaakt, kan een wijzigingsplan worden opgesteld dat een herontwikkeling van het gebied met grondgebonden woningen mogelijk maakt.
- **Hamonterweg 40:** Op dit perceel is een wijzigingsbevoegdheid ('wetgevingzone – wijzigingsgebied 2') opgenomen die het mogelijk maakt om, na beëindiging van het ter plaatse gevestigde aan-huis-verbonden bedrijf, de bebouwing te splitsen in ten hoogste twee woningen of woon-eenheden. Voorwaarde is dat de aanduiding 'bedrijf aan huis' van de verbeelding wordt verwijderd.
- **Pater Ullingsstraat 1 (voormalige kleuterschool):** Het perceel van de voormalige kleuterschool aan de Pater Ullingsstraat 1 maakt deel uit van ontwikkelingslocatie de Ark. Op dit moment is niet duidelijk hoe de ontwikkeling op dit perceel exact zal worden vormgegeven en is nog geen overeenstemming bereikt met de ontwikkelende partij. Daarom is niet voorzien in een directe bouwtitel, maar in een wijzigingsbevoegdheid voor de bouw van maximaal zes grondgebonden woningen ('wetgevingzone – wijzigingsgebied 5'). Die woningen kunnen deels worden gerealiseerd in het bestaande pand van de kleuterschool en deels in de vorm van nieuwbouw. Als voorwaarde bij de wijzigingsbevoegdheid is opgenomen dat het pand van de kleuterschool, dat beeldbepalend is en daarom is aangeduid als 'karakteristiek', behouden moet blijven. Het pand mag wel worden verbouwd tot woningen.
- **Grootschoterweg 143-145:** Het perceel Grootschoterweg 143-145 grenst aan de ontwikkelingslocatie Striboshof. Dit kan aanleiding zijn om op het perceel enkele extra woningen te realiseren. Het perceel is in dit bestemmingsplan bestemd als 'Wonen' en is voorzien van een wijzigingsbevoegdheid ('wetgevingzone – wijzigingsgebied 6'), op basis waarvan de bouw van extra woningen mogelijk kan worden gemaakt.

Gastel

- **Hoevestraat 9:** Op dit bedrijfsperceel is een wijzigingsbevoegdheid ('wetgevingzone – wijzigingsgebied 3') opgenomen die het mogelijk maakt om, na beëindiging van het ter plaatse gevestigde bedrijf, de bestemming van de gronden te wijzigen in de bestemmingen 'Wonen' en 'Tuin'. Er mogen maximaal twee woningen worden toegestaan.
- **Kluisweg 4:** Op dit perceel is een wijzigingsbevoegdheid ('wetgevingzone – wijzigingsgebied 4') opgenomen die het mogelijk maakt om, na beëindiging van de ter plaatse gevestigde horecagelegenheid, de bebouwing te splitsen in ten hoogste twee woningen of wooneenheden. Voorwaarde is dat de aanduiding 'horeca van categorie 4' van de verbeelding wordt verwijderd.

4 Planologische en milieuhygiënische aspecten

4.1 Algemeen

Het bestemmingsplan 'Budel-Schoot en Gastel' is conserverend van aard. Er zijn geen nieuwe ontwikkelingslocaties met een directe bouwtitel in het plan opgenomen. Wel is een aantal ontwikkelingslocaties met direct bouwrecht overgenomen uit de geldende bestemmingsplannen en zijn enkele wijzigingsbevoegdheden overgenomen of toegevoegd. 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 bij recht mogelijk. Op locaties waar ontwikkelingsmogelijkheden met direct bouwrecht zijn aangepast, is nagegaan of onderzoek noodzakelijk is en zijn de benodigde onderzoeken verricht.

Voor de wijzigingsbevoegdheden 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.

In de volgende paragrafen worden de planologische en milieuhygiënische aspecten toegelicht. Voor ontwikkelingslocatie de Ark, in het hart van Budel-Schoot, is een afzonderlijke memo opgesteld waarin de relevante milieuaspecten zijn beoordeeld.² Deze memo is, inclusief de rapportages van het verkennend bodemonderzoek en de quickscan flora en fauna, als bijlage opgenomen.

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-Schoot en Gastel is conserverend van aard. Dit betekent dat in het bestemmingsplan geen nieuwe ontwikkelingslocaties met direct bouwrecht zijn opgenomen. 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. Op de gronden hebben voor zover bekend na het verrichten van de bodemonderzoeken geen bodembedreigende activiteiten plaatsgevonden: de gronden zijn braakliggend en gereed voor ontwikkeling, worden op dit moment reeds bebouwd (bijvoorbeeld 't Ekker in Budel-Schoot) of zijn in gebruik als tuin bij de woning (het gros van de individuele woningbouwlocaties).

² Notitie milieuaspecten locatie De Ark te Budel-Schoot, inclusief verkennend bodemonderzoek en quickscan flora en fauna, CroonenBuro5, 31 juli 2018

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 met betrekking tot compensatiemaatregelen in het kader van de toename van verhard oppervlak opgenomen. 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 onderzocht 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 hier op 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.

Meervoudig gebruik

Bij de inrichting van een plangebied kan dezelfde ruimte worden benut voor twee of meer doeleinden. Een verlaagd grasveld met speeltoestellen kan bijvoorbeeld in natte periodes worden gebruikt voor de berging en infiltratie van water.

Voorkomen van vervuiling

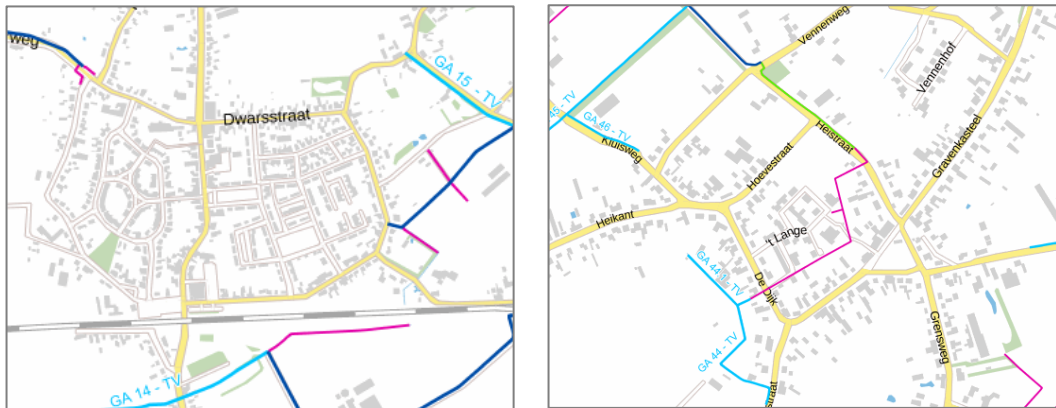
Bij de inrichting, het bebouwen en het beheer van gebieden wordt het milieu belast. Vanuit zijn wettelijke taak ten aanzien van het waterkwaliteitsbeheer streeft het waterschap ernaar om nieuwe bronnen van verontreiniging zoveel mogelijk te voorkomen. Dit aspect dient in het kader van de watertoets te worden meegenomen als randvoorwaarde. Bij de nieuwbouw van woningen dient het gebruik van uitloogbare bouwmaterialen te worden vermeden om vervuiling van afstromend hemelwater te voorkomen.

4.3.3 Water in het plangebied

Rond Budel-Schoot en Gastel liggen verschillende watergangen die zijn opgenomen op de legger van het Waterschap. Het betreft zowel A-watergangen als B-watergangen. Binnen het plangebied liggen (delen van) twee A-watergangen:

- In het oostelijk deel van Budel-Schoot, tussen de percelen Pastoor Verbakelstraat 17 en 19, ligt de A-watergang GA13.
- In het zuidwestelijk deel van de Gastel, tussen de percelen De Dijk 12 en 14, ligt de A-watergang GA44-TV.

Deze watergangen zijn – voor zover ze bovengronds liggen – in dit bestemmingsplan bestemd als ‘Water’. De overluisde delen van de watergangen zijn bestemd conform het feitelijke gebruik van de gronden.



Uitsneden legger Waterschap De Dommel, in blauw de A-watergangen

Dit bestemmingsplan heeft een conserverend karakter en bevat geen nieuwe ontwikkelingslocaties. In het bestemmingsplan zijn wel enkele 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.

Op twee ontwikkelingslocaties is in dit bestemmingsplan het aantal te realiseren woningen verhoogd: op de locatie Stationsplein naast 2 was op grond van het geldende bestemmingsplan één woning toegestaan en worden nu twee woningen toegelaten. Op de locatie Hamonterweg waren voorheen twee woningen toegestaan en mogen nu vijf woningen worden gebouwd. Voor beide locaties is bepaald hoe groot de waterbergingsopgave is.³ De berekening is als bijlage opgenomen. Voor de woningen aan het Stationsplein is sprake van een bergingsopgave van 2,7 m³ per woning. Voor de woningen aan de Hamonterweg bedraagt de bergingsopgave 4,9 m³ per woning. De percelen bieden voldoende ruimte om deze bergingsopgave op eigen terrein te realiseren. De wijze waarop het hemelwater wordt geborgen en geïnfiltreerd wordt in een later stadium nader uitgewerkt. In de overeenkomst die is gesloten tussen de gemeente en de initiatiefnemers is de aanleg van bergingsvoorzieningen van voldoende omvang geborgd en is vastgelegd dat initiatiefnemer bij de bouwaanvraag dient 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.

³ Berekening waterbergingsopgave Stationsplein en Hamonterweg, CroonenBuro5, 9 april 2018

4.4 Geluid

4.4.1 Algemeen

Geluidhinder kan ontstaan als gevolg van verschillende activiteiten. De Wet geluidhinder vormt het wettelijk kader voor wegverkeerslawaaï, spoorweglawaaï en geluid afkomstig van geluidgezoneerde bedrijventerreinen. Voor zowel Budel-Schoot als Gastel is het aspect wegverkeerslawaaï relevant, voor (een deel van) Budel-Schoot is daarnaast het aspect spoorweglawaaï van belang. De dorpskernen liggen niet in de geluidzone van een gezoneerd industrieterrein.

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 drukke wegen - uit oogpunt van een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk zijn om de akoestische situatie in beeld te brengen. Voor de spoorlijn in Budel-Schoot is sprake van een wettelijke onderzoekszone.

4.4.2 Toetsing

Het noordelijk deel van de Grootsooterweg (het deel ten noorden van de kerk) kent een snelheidsregime van 50 km/h. De overige wegen in Budel-Schoot hebben een maximum snelheid van 30 km/h. In Gastel hebben zowel de dorpslinten als de woonstraten een snelheidsregime 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. De richtlijnen van de toelaatbare geluidsbelasting voor diverse vormen van vervoer zijn vastgelegd in de 'Nota Industrielawaai actualisatie 2015' van de gemeente Cranendonck.

Dit bestemmingsplan heeft een conserverend karakter en bevat geen 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.

Van de locaties waar het aantal woningen wordt verhoogd, ligt de locatie aan het Stationsplein naast 2 (hoek Grootsooterweg) binnen de geluidzone van de spoorlijn. Voor deze locatie is daarom akoestisch onderzoek verricht, waarbij ook de geluidbelasting van de (30 km/h-)wegen in de omgeving is betrokken.⁴ De onderzoeksrapportage is als bijlage opgenomen. Uit het onderzoek blijkt dat de voorkeursgrenswaarde vanwege de spoorlijn ter plaatse van de woningen niet wordt overschreden. De woningen voldoen vanwege de Stationsweg, het Stationsplein, de Poelruiter, de Hamonterweg en de Parallelweg ook aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB voor wegverkeerslawaaï. Vanwege de Grootsooterweg is op één van de woningen sprake van een geluidbelasting van ten hoogste 53 dB (inclusief aftrek artikel 110g Wet geluidhinder), waarmee de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden. Omdat de geluidbelasting afkomstig is van een 30 km/h-weg, kan hiervoor geen hogere waarde worden verleend. De waarde van 53 dB valt echter binnen de bandbreedte van te verlenen hogere waarden die op grond van de Wet geluidhinder zou gelden in het geval van een 50 km/h-weg. De woning beschikt bovendien over een geluidluwe gevel. Er is ter plaatse van deze woningen dan ook sprake van een goed woon- en leefklimaat en daarmee van een goede ruimtelijke ordening.

⁴ Rapport akoestisch onderzoek Grootsooterweg 154, Budel-Schoot, CroonenBuro5, 30 januari 2018

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 objecten' worden gerealiseerd binnen de onderzoekszone.

4.5.2 Toetsing

In dit bestemmingsplan zijn geen nieuwe ontwikkelingslocaties opgenomen. De ontwikkelingsmogelijkheden die het 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). Tenslotte 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 solitair gevestigde bedrijven die gespreid gelegen zijn in 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 milieukeurmerken 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 moeten worden aangehouden 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 goed 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 het plangebied komen met name bedrijven aan huis en bedrijven in milieucategorie 1 of 2 voor. In het algemeen geldt dat bedrijven in de milieucategorieën 1 en 2, gezien de beperkte hinder die zij veroorzaken, goed inpasbaar zijn in de woonomgeving. Binnen de bestemming 'Bedrijf' is de nieuwvestiging van bedrijven in deze milieucategorieën daarom direct toegestaan.

In de huidige situatie is op één locatie een bedrijf gevestigd dat in een hogere milieucategorie valt dan algemeen toegestaan. Het betreft een wasserij (SBI-code 96011, milieucategorie 3.1), gelegen aan de Pater Ullingsstraat 13 in Budel-Schoot. Dit bedrijf is positief bestemd door middel van een aanduiding. Hierdoor mag op het betreffende perceel, naast de algemeen toegestane bedrijven, ook de zwaardere bedrijfsactiviteiten van dit specifieke bedrijf worden uitgeoefend.

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 voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de 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, 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 oriëntatiewaarde die bij de verantwoording moet worden betrokken.

Het beoordelingskader voor risicovolle inrichtingen wordt gevormd door het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Aanvullend zijn in het Vuurwerkbesluit en het Activiteitenbesluit milieubeheer veiligheidsafstanden genoemd die rond minder risicovolle inrichtingen moeten worden aangehouden. 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 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 en in de omgeving van het plangebied bevinden zich geen risicovolle inrichtingen. Vestiging van risicovolle inrichtingen is in de bestemming 'Bedrijf' uitgesloten.

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-Schoot en Gastel 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 binnen het plangebied en in de omgeving geen waterwegen waarop vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt.

Direct ten zuiden van Budel-Schoot ligt een spoorlijn (spoortrajectnummer 320 Weert-Neerpelt, trajectnummer D) waarover in beperkte mate transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Blijkens het Basisnet spoor heeft de spoorlijn een PR 10^{-6} contour van 5 meter. Deze contour reikt niet tot aan het plangebied van dit bestemmingsplan. Daarnaast is een plasbrandaandachtsgebied (PAG) aanwezig van 30 meter, gemeten vanaf de buitenste spoorstaaf. Een plasbrandaandachtsgebied is een gebied waarin op grond van het Bouwbesluit bij het realiseren van bebouwing rekening gehouden dient te worden met de effecten van een zogenaamde plasbrand. In dit bestemmingsplan worden binnen het PAG geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt.

Het plangebied ligt deels binnen de 200 meter-zone van het spoor, waardoor inzicht gegeven moet worden gegeven in de gevolgen van het bestemmingsplan voor het groepsrisico. Vanwege de beperkte bebouwingsdichtheid in Budel-Schoot is de hoogte van het groepsrisico beperkt. Aangezien dit bestemmingsplan geen nieuwe ontwikkelingslocaties bevat, is bovendien geen sprake van een (significante) toename van het groepsrisico. Op grond van het Bevt dient in de verantwoording in dat geval in te worden gegaan op de mogelijkheden voor rampbestrijding en hulpverlening en op de zelfredzaamheid van de bevolking in het gebied dat door een ongeval op een transportroute kan worden getroffen.

Het bestemmingsplan heeft hoofdzakelijk een conserverend karakter en heeft dan ook geen gevolgen voor de mogelijkheden voor rampbestrijding en/of hulpverlening. De zelfredzaamheid van de personen binnen het invloedsgebied van de spoorlijn is over het algemeen goed. Uitzondering is het Thomashuis aan het Stationsplein 5, waar een begeleide woonvorm voor verstandelijk gehandicapten is gevestigd. Bij het Thomashuis is een bedrijfswoning aanwezig en is sprake van continue begeleiding. In geval van een calamiteit is dus altijd personeel aanwezig. Aangezien het Thomashuis een bestaande functie is, die in het bestemmingsplan 'Partiële herziening Bestemmingsplan Kom Budel-Schoot - Hamonterweg 5' (vastgesteld in september 2010) als zodanig is bestemd, is het Thomashuis in dit bestemmingsplan opnieuw positief bestemd. De bouw- en gebruiksmogelijkheden uit het vigerende bestemmingsplan zijn daarbij niet verruimd.

Buisleidingen

In het plangebied liggen geen buisleidingen waardoor gevaarlijke stoffen worden getransporteerd. Buisleidingen die onder het regime van het Bevb vallen, liggen op zeer ruime afstand van het plangebied: op circa 1,5 kilometer ten oosten van Budel-Schoot ligt een hogedruk aardgastransportleiding en op circa 2 kilometer ten noordwesten van Gastel ligt een brandstofleiding. Gezien de afstand tot het plangebied, zijn deze leidingen niet relevant.

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 nieuwe 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 Verordening ruimte. 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

In het plangebied liggen geen gronden die deel uitmaken van het door de provincie begrensde Natuur Netwerk Brabant (NNB). Op enige afstand ten zuidoosten van Budel-Schoot (circa 500 meter) zijn wel gebieden gelegen die onderdeel zijn van het NNB. Op ongeveer 2 kilometer ten oosten van Budel-Schoot ligt het Natura 2000-gebied Weerter- en Budelerbergen en Ringselven. Ten noorden van Gastel ligt op circa 800 meter afstand het Natura 2000-gebied Leenderbos, Groote Heide & De Plateaux.

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. Voorliggend bestemmingsplan heeft hoofdzakelijk een conserverend karakter. Gezien de grote afstand tot Natura 2000-gebieden kunnen effecten worden uitgesloten. Ook is geen sprake van aantasting van of invloed op het NNB.

Soortbescherming

Het bestemmingsplan 'Budel-Schoot en Gastel' heeft hoofdzakelijk een conserverend karakter en bevat geen nieuwe ontwikkelingslocaties. 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.

4.9 Kabels en leidingen

In het plangebied liggen geen kabels en leidingen waarvoor een planologische bescherming (door opname ervan in het bestemmingsplan) nodig is.

5 Juridische aspecten

5.1 Plansystematiek

Het bestemmingsplan 'Budel-Schoot en Gastel' 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-Schoot en Gastel' 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 Budel' en 'Kom Soerendonck'.

5.2 Opzet van de regels

Overeenkomstig de SVBP 2012 zijn de regels van voorliggend 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 het plan. Het tweede artikel betreft de wijze van meten, waarin wordt aangegeven hoe bij de toepassing van de bestemmingsregels 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 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 het bestemmingsplan.

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 aanduidingen ‘overige zone – evenementen’ en ter plaatse van de aanduiding ‘vrijwaringszone – molenbiotoop’.
- **Algemene afwijkingsregels:** dit artikel geeft een algemene regeling voor het afwijken van de bouwregels. Er zijn onder andere afwijkingsmogelijkheden opgenomen voor het organiseren van evenementen (buiten de als zodanig aangeduide evenemententerreinen) en voor het toestaan van een bed & breakfast.
- **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.

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 onder andere bestemd voor agrarische doeleinden, voor behoud, herstel en ontwikkeling van de landschappelijke waarden en voor een agrarische functie met natuur- en landschapswaarden. Daarnaast zijn onder meer extensief recreatief medegebruik, groenvoorzieningen, voorzieningen van algemeen nut en water en waterhuishoudkundige voorzieningen toegestaan. Op de gronden met de bestemming ‘Agrarisch’ mogen geen gebouwen worden gebouwd. Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde geldt een maximale bouwhoogte van 2 meter. Via een omgevingsvergunning voor het afwijken kunnen schuilhutten worden toegestaan.

Bedrijf

De bedrijfspercelen in het plangebied 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 betreffende aanduidingen zijn tevens bedrijfswoningen, woningen, een wasserij en een voedselbank toegestaan. Ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke vorm van bedrijf – inbandige opslag’ is uitsluitend bedrijvigheid in de vorm van een caravanstalling en de opslag van opslagcontainers en kantoorunits toegelaten. De gronden zijn daarnaast onder meer bestemd voor ondergeschikte 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 en woningen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' respectievelijk 'wonen'. In de regels zijn nadere bepalingen opgenomen voor de bouw van bijbehorende bouwwerken (bijgebouwen en overkappingen) bij (bedrijfs)woningen en voor de bouw van bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde. Binnen de bestemming is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, die het mogelijk maakt om de bestemming te wijzigen in een woonbestemming. Het aantal woningen mag daarbij niet toenemen. Deze wijzigingsbevoegdheid maakt het mogelijk om – als de bedrijfsactiviteit is beëindigd – de voormalige bedrijfswoning als reguliere woning te bestemmen.

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 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 zijnde.

Detailhandel

De gronden met de bestemming 'Detailhandel' zijn bestemd voor detailhandel. Supermarkten zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'supermarkt'. Ter plaatse van de aanduiding 'wonen' is daarnaast maximaal 1 woning toegestaan. Waar op de verbeelding een aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' is opgenomen, is ten hoogste het aangeduide aantal woningen toegestaan. Daarnaast zijn de gronden onder meer bestemd voor groenvoorzieningen, voorzieningen van algemeen nut en water en waterhuishoudkundige voorzieningen. Hoofdgebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak. Op de verbeelding zijn per bouwvlak het bebouwingspercentage en de maximale goot- en bouwhoogte aangeduid. Bijgebouwen en overkappingen zijn onder voorwaarden ook buiten het bouwvlak toegestaan.

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, water en waterhuishoudkundige voorzieningen en voorzieningen van algemeen nut. 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 bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Horeca

De gronden met de bestemming 'Horeca' zijn bestemd voor horeca in de horecacategorieën 1 tot en met 4. Ter plaatse van de aanduiding 'wonen' is maximaal 1 woning toegestaan. Daarnaast zijn de gronden onder meer bestemd voor groenvoorzieningen, voorzieningen van algemeen nut en water en waterhuishoudkundige voorzieningen. Hoofdgebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak. Op de verbeelding zijn per bouwvlak het bebouwingspercentage en de maximale goot- en bouwhoogte aangeduid. Bijgebouwen en overkappingen zijn onder voorwaarden ook buiten het bouwvlak toegestaan.

Kantoor

Het kantoorpand aan De Dijk 8a te Gastel is bestemd als 'Kantoor'. De gronden met de bestemming 'Kantoor' zijn bestemd voor kantoren, al dan niet in combinatie met ondergeschikte dienstverlening. Daarnaast zijn de gronden onder meer 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 het bebouwingspercentage (100%) en de maximale goot- en bouwhoogte aangeduid.

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 een bedrijf, een begraafplaats, een woning respectievelijk een begeleide woonvorm (inclusief één bedrijfswoning) toegestaan. Daarnaast zijn de gronden onder meer bestemd voor groenvoorzieningen, voorzieningen van algemeen nut en water en waterhuishoudkundige voorzieningen. Hoofdgebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak. Op de verbeelding zijn per bouwvlak het bebouwingspercentage en de maximale goot- en bouwhoogte aangeduid. Bijgebouwen en overkappingen zijn onder voorwaarden ook buiten het bouwvlak toegestaan.

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. Op de gronden zijn uitsluitend erkers, entreeportalen, balkons, luifels en vergelijkbare uitbreidingen van het hoofdgebouw toegestaan. Ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' is een bijgebouw toegestaan. In de regels zijn nadere bepalingen opgenomen voor de bouw van bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Verkeer - Verblijfsgebied

De wegen, straten en pleinen in het plangebied zijn 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, ambulante detailhandel en weekmarkten, groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, 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. In de regels zijn nadere bepalingen opgenomen voor de bouw van bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Water

De A-watgangen 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 en voorzieningen van algemeen nut toegestaan. Gebouwen zijn binnen deze bestemming uitsluitend toegestaan indien ze een waterhuishoudkundige functie hebben en maximaal 3,5 meter hoog zijn. Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde geldt een maximale bouwhoogte van 5 meter.

Wonen

Alle woningen in het plangebied, uitgezonderd de bedrijfswoningen en de (boven)woningen bij niet-woonfuncties, zijn bestemd als 'Wonen'. Binnen deze bestemming zijn wonen en aan-huis-verbonden beroepen toegestaan. Daarnaast zijn voorzieningen van algemeen nut, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, erven en terreinen, verkeer- en parkeervoorzieningen en groenvoorzieningen toegestaan. Afwijkende functies (zoals detailhandel, dienstverlening, een kantoor, horeca, bed and breakfast, een ICT-bedrijf, een wellnesscentrum, een minicamping, kamerverhuur en (aan-huis-verbonden) bedrijven) 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 voor het afwijken kunnen nieuwe aan-huis-verbonden bedrijven worden toegestaan. Ook voor de aanwezige bed and breakfasts, de kamerverhuur en de minicampings zijn gebruiksregels opgenomen. Tenslotte is op een aantal locaties de maximale oppervlakte van detailhandel of bedrijvigheid beperkt via een aanduiding op de verbeelding en een regeling in de gebruiksregels.

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 of aaneengebouwd) 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.

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 overkappingen zijnde zijn nadere bepalingen opgenomen.

Woongebied

De bestemming 'Woongebied' is opgenomen voor het perceel aan de Grootshoterweg 94/96 (voormalige Rabobanklocatie). De bestemming 'Woongebied' is een globale bestemming, die herontwikkeling van deze locatie mogelijk maakt, maar niet exact vastlegt hoe die herontwikkeling eruit komt te zien. Binnen de bestemming zijn maximaal vier woningen (aaneengebouwd, twee-aaneengebouwd of geschakeld) toegestaan. Daarnaast zijn verkeersvoorzieningen (wegen, straten en pleinen, voet- en fietspaden, verkeers- en parkeervoorzieningen), groenvoorzieningen en speelvoorzieningen toegestaan. De bouwregels voor woningen en voor bouwwerken in het openbaar gebied zijn opgenomen in de planregels. Voor woningen is daarbij aangesloten bij de bouw mogelijkheden die de bestemming 'Wonen' biedt. In de planregels zijn onder meer de maximale goot- en bouwhoogte van de woningen (7 respectievelijk 10 meter), de maximale bouwdiepte van het hoofdgebouw (12 meter) en de maximale oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen (75 m² per perceel, tot een maximum van 50% van de achtertuin) geregeld.

Waarde – Archeologie 3 en 4 (dubbelbestemmingen)

Overeenkomstig het gemeentelijk archeologiebeleid zijn twee dubbelbestemmingen opgenomen ter bescherming van de archeologische (verwachtings)waarden. Per dubbelbestemming gelden ondergrenzen voor wat betreft de oppervlakte en diepte van de verstoring. Voor verstoringen met een beperkt oppervlak of een beperkte verstoringdiepte is archeologisch onderzoek niet noodzakelijk. De ondergrenzen variëren, overeenkomstig het archeologiebeleid, per dubbelbestemming.

De systematiek van elke dubbelbestemming is hetzelfde. De dubbelbestemmingen bevatten een bouwverbod voor gebouwen die groter zijn dan een bepaalde oppervlakte én een grotere verstoringdiepte 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.

6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Overeenkomstig artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) dienen gemeentelijke kosten die worden gemaakt bij de uitvoering van nieuwe bouwplannen te worden verhaald op de ontwikkelende partijen. Indien deze 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 (Bro) 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 vigerend bestemmingsplan en is ook niet van toepassing voor wijzigingsbevoegdheden.

Het bestemmingsplan 'Budel-Schoot en Gastel' is hoofdzakelijk een conserverend bestemmingsplan, waarin de bestaande situatie is vastgelegd. Het plan betreft een herziening van een aantal verouderde bestemmingsplannen, waarbij het juridisch-planologisch regime is geactualiseerd. De bestaande (legale) situatie is daarbij positief bestemd. In het bestemmingsplan zijn enkele directe bouwmogelijkheden overgenomen uit de vigerende bestemmingsplannen. Voor een enkele locatie zijn de bouwmogelijkheden in beperkte mate verruimd. Waar nodig zijn met deze initiatiefnemers anterieure overeenkomsten afgesloten. Voor de overige locaties zijn de bouwmogelijkheden één op één overgenomen. Het opstellen van een exploitatieplan is daarom niet aan de orde.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.2.1 Vooroverleg

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Budel-Schoot en Gastel' 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 en Waterschap De Dommel. De vooroverlegreacties zijn samengevat en beantwoord in een nota inspraak en vooroverleg, die als bijlage bij deze toelichting is opgenomen. De provincie heeft geen opmerkingen op het bestemmingsplan gegeven. Naar aanleiding van de reactie van het waterschap is een beperkte aanpassing gedaan in de planregels.

6.2.2 Inspraak

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Budel-Schoot en Gastel' heeft overeenkomstig de gemeentelijke inspraakverordening gedurende een termijn van zes weken, van 26 mei 2017 tot en met 7 juli 2017, ter inzage gelegen. Het voorontwerpbestemmingsplan was gedurende deze periode te raadplegen op het gemeentehuis en via internet. Tijdens de termijn van terinzagelegging zijn twee inloopmomenten georganiseerd, waarbij de mogelijkheid is geboden om vragen te stellen over het plan. Gedurende de termijn van terinzagelegging kon eenieder een mondelinge of schriftelijke inspraakreactie indienen. Er zijn 20 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-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. Gedurende deze termijn van zes weken kon eenieder een zienswijze indienen. Er zijn negen 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 een beperkt 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-Schoot en Gastel' is op 3 juli 2018 vastgesteld door de gemeenteraad. De raad heeft bij de vaststelling van het plan een amendement aangenomen, waardoor het perceel ten noorden van Vennenhof 46 uit het plangebied is gelaten. Hierdoor kan het verzoek om op dit perceel een tweede woning te bouwen op een later moment worden beoordeeld.