

Nota ambtshalve aanpassingen ontwerpbestemmingsplan 'Budel en Budel-Dorplein'

Het ontwerpbestemmingsplan 'Budel en Budel-Dorplein' heeft overeenkomstig artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening van 4 maart 2021 tot en met 14 april 2021 ter inzage gelegen. De zienswijzen die in deze periode zijn binnengekomen, zijn beantwoord in een zienswijzennota en leiden tot een beperkt aantal aanpassingen van het bestemmingsplan. Naast aanpassingen naar aanleiding van de zienswijzen wordt een aantal ambtshalve aanpassingen gedaan. In deze nota is daarvan een overzicht opgenomen.

Aanpassing regeling voor afwijkende bedrijfsactiviteiten op Bedrijventerrein Meemortel

In de bestemming 'Bedrijventerrein' wordt nu gewerkt met een adressenlijst waarop bedrijfsactiviteiten zijn aangegeven die in een milieucategorie hoger dan 3.1 vallen. Bij wijziging van een adres of splitsing/samenvoeging van percelen kan deze systematiek tot onduidelijkheid leiden. De adressenlijst waarop de bedrijven in een hogere milieucategorie dan 3.1 zijn opgenomen, wordt daarom verwijderd. In plaats daarvan worden de betreffende bedrijven aangeduid op de verbeelding. Hierdoor maakt de verbeelding in één oogopslag duidelijk op welke gronden zwaardere bedrijfsactiviteiten zijn toegelaten. De aangeduide zwaardere bedrijven worden tevens toegevoegd aan de 'staat van bedrijfsactiviteiten – bedrijventerrein', zodat hier in de planregels naar kan worden verwezen.

De huidige lijst met zwaardere bedrijfsactiviteiten zoals opgenomen in het bestemmingsplan 'Kom Budel' en het ontwerpbestemmingsplan 'Budel en Budel-Dorplein' wordt vergeleken met de feitelijke situatie. Als bedrijven die op de lijst voorkomen niet meer aanwezig zijn, wordt er geen aanduiding opgenomen. Voor het betreffende bedrijfsterrein gelden dan de algemene mogelijkheden uit de bestemming 'Bedrijventerrein' voor de vestiging van bedrijven in milieucategorie 2 en 3.1.

Aanpassing regeling voor garagebedrijven (verkoop van auto's)

In het ontwerpbestemmingsplan is voor garagebedrijven een dubbele regeling opgenomen:

- In de bestemming 'Bedrijf' (verspreid gelegen bedrijven) zijn de bestaande garagebedrijven aangeduid als 'specifieke vorm van bedrijf – garagebedrijf'. Garagebedrijven zijn echter ook opgenomen op de 'staat van bedrijfsactiviteiten – bedrijven in de kom' in milieucategorie 2.
- In de bestemming 'Bedrijventerrein' (bedrijventerrein Meemortel) valt de verkoop van auto's onder het begrip 'detailhandel in volumineuze goederen'. Garagebedrijven zijn echter ook opgenomen op de 'staat van bedrijfsactiviteiten – bedrijventerrein' in milieucategorie 2.

In de praktijk vinden bij garagebedrijven twee soorten activiteiten plaats: enerzijds bedrijfsactiviteiten (reparatie en service) en anderzijds detailhandelsactiviteiten (verkoop van auto's en auto-onderdelen). De systematiek in het ontwerpbestemmingsplan is verwarrend, omdat die niet helder maakt of garagebedrijven uitsluitend mogen worden gevestigd op percelen die zijn aangeduid als 'specifieke vorm van bedrijf – garagebedrijf' (bestemming 'Bedrijf') respectievelijk 'detailhandel volumineus' (bestemming 'Bedrijventerrein') of dat garagebedrijven op alle percelen met de bestemming 'Bedrijf' en de bestemming 'Bedrijventerrein' zijn toegestaan.

Omdat garagebedrijven zowel in het geldende bestemmingsplan 'Kom Budel' als in het ontwerpbestemmingsplan zijn opgenomen in de staten van bedrijfsactiviteiten (milieucategorie 2), zijn garagebedrijven op alle percelen met de bestemming 'Bedrijf' en 'Bedrijventerrein' bij recht toegestaan. De verkoop van auto's is inherent aan de activiteiten van een garagebedrijf en is daarom ook bij recht toegestaan bij deze bedrijven. Het bestemmingsplan wordt daarom aangepast door de specifieke regelingen voor garagebedrijven te verwijderen:

- In de bestemming 'Bedrijf' worden de aanduidingen 'specifieke vorm van bedrijf – garagebedrijf' verwijderd. In plaats daarvan wordt in de specifieke gebruiksregels voor detailhandel (artikel 4.3.1) een regel toegevoegd die duidelijk maakt dat detailhandel in

auto's en auto-onderdelen als onderdeel van de activiteiten van een garagebedrijf niet als strijdig gebruik wordt aangemerkt.

- Op bedrijventerrein De Meemortel is detailhandel in auto's, boten, caravans en motoren op alle gronden toelaatbaar. De planregels worden daarom aangepast zodat detailhandel in deze goederen overal bij recht is toegestaan in de bestemming 'Bedrijventerrein'. Overige detailhandel in volumineuze goederen (zoals detailhandel in bouw- en doe-het-zelf-producten) blijft uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel volumineus'.

Aanpassing regeling voor wonen in 'Centrum – 1'

In de bestemming 'Centrum – 1', die geldt voor de kern van het Budelse centrum, is wonen op de verdieping in principe overal toegestaan. Wonen op de begane grond is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'wonen', om te voorkomen dat centrumfuncties (detailhandel, horeca, dienstverlening) bij recht kunnen worden omgezet in woningen. Hiermee zou de levendigheid van het centrum onder druk kunnen komen te staan. In de planregels is bepaald dat het aantal woningen niet meer mag bedragen dan het bestaande aantal woningen. Dit geldt zowel voor woningen op de verdieping als voor woningen op de begane grond. Er zijn afwijkmogelijkheden opgenomen voor de toevoeging van woningen, al dan niet door woningsplitsing. Het doel van deze regeling is om initiatieven voor de toevoeging van woningen te kunnen toetsen op miliehygiënische aanvaardbaarheid, op de effecten voor het functioneren van het centrum (alleen voor woningen op de begane grond) en op de inpasbaarheid binnen het gemeentelijk woningbouwprogramma.

Hoewel de opzet van de regels op deze manier in overeenstemming is met het gemeentelijk beleid ten aanzien van het centrum, is geconstateerd dat de regeling verduidelijking behoeft. Naast woningen op de begane grond (benedenwoningen) en woningen op de verdieping (bovenwoningen) is binnen de bestemming ook sprake van grondgebonden woningen, waarbij één woning zich zowel op de begane grond als op de verdieping bevindt. Ook in dat geval is de regel dat het aantal woningen niet mag toenemen: woningsplitsing in een boven- en benedenwoning is ook in dat geval niet bij recht mogelijk, maar uitsluitend na verlening van een omgevingsvergunning. De regels zijn hierin echter niet duidelijk. De regels worden daarom aangepast om te verduidelijken welke regels gelden voor (de toevoeging van) woningen binnen deze bestemming.

Aanpassing bouwregels in 'Centrum – 1' en 'Centrum – 2'

De bestemming 'Centrum – 1' en - in mindere mate - de bestemming 'Centrum – 2' kent andere bouwvlakken dan de bestemming 'Wonen'. De bouwvlakken zijn over het algemeen veel dieper, waarbij aan de straatzijde een grotere goot- en bouwhoogte zijn toegestaan dan op de gronden daarachter. De intentie van de planregels is dat de bouwvlakken volledig mogen worden bebouwd tot de aangegeven goot- en bouwhoogte. Als binnen het bouwvlak een bijbehorend bouwwerk wordt gebouwd, geldt op grond van de bouwregels voor bijbehorende bouwwerken echter een maximale goothoogte van 3,25 meter, terwijl hier volgens de verbeelding veelal een goothoogte van 5 meter is toegestaan. Om de planregeling eenduidig te maken, wordt in de planregels van de bestemmingen 'Centrum – 1' en 'Centrum – 2' bepaald dat voor bijbehorende bouwwerken die worden gebouwd binnen het bouwvlak de maximale hoogtematen gelden zoals aangegeven op de verbeelding.

Aanpassing wijzigingsbevoegdheid Looierijstraat 11a

Het perceel Looierijstraat 11a is bestemd als 'Bedrijf'. Op de gronden met de bestemming 'Bedrijf' is de aanduiding 'wetgevingzone – wijzigingsgebied 8' opgenomen. De wijzigingsbevoegdheid maakt het mogelijk om de gronden ter plaatse van deze aanduiding te wijzigen in de bestemmingen 'Wonen' en 'Tuin' en maximaal 8 grondgebonden woningen toe te staan. Inmiddels is een (concept) bouwplan ingediend waarin de beoogde ontwikkeling is opgenomen. Uit dit bouwplan blijkt dat de wijzigingsbevoegdheid op enkele onderdelen aanpassing behoeft:

- het bouwplan gaat uit van de bouw van woningen rond een hofje met daarbinnen een centrale groenvoorziening. De wijzigingsbevoegdheid maakt het nu echter alleen mogelijk om de gronden te wijzigen in een woon- of tuinbestemming. De wijzigingsbevoegdheid wordt

aangepast, zodat het ook mogelijk wordt om de gronden te wijzigen in de bestemmingen 'Verkeer – Verblijfsgebied' en 'Groen';

- De wijzigingsbevoegdheid is nu begrensd op de bedrijfsbestemming van het perceel Looierijstraat 11a. Hierdoor wordt een ontsluiting via de Looierijstraat mogelijk. Uit het bouwplan blijkt dat een secundaire ontsluiting is bedacht over het perceel Dorpsstraat 20-22. Hier zijn ook een aantal parkeerplaatsen en garageboxen (in een bestaand gebouw) voorzien. Omdat de wijzigingsbevoegdheid niet over deze gronden ligt, kan dit deel van het bouwplan niet in het wijzigingsplan worden meegenomen. De wijzigingsbevoegdheid wordt daarom vergroot, zodat die ook over het westelijk deel van het perceel Dorpsstraat 20-22 en over het gebouw met de beoogde garageboxen ligt.

Aanpassing verbeelding Hoofdstraat 212 (basisschool Sint Andreas)

Zoals aangegeven in paragraaf 3.6.2 van de toelichting zijn de bestemmingsvlakken en het bouwvlak rond basisschool Sint Andreas (Hoofdstraat 212 Budel-Dorplein) aangepast om de mogelijkheden voor nieuwbouw te vergroten. Geconstateerd is dat de aanpassingen niet helemaal correct zijn doorgevoerd omdat de groenstrook tussen de maatschappelijke bestemming en de naastgelegen woonbestemming te breed is ingetekend. De bestemmingsvlakken en het bouwvlak op Hoofdstraat 212 worden daarom (in beperkte mate) aangepast.

Aanpassing verbeelding Graafschap Hornelaan 19-23 (Os Thoes)

Zoals aangegeven in paragraaf 3.6.1 van de toelichting is op de percelen Graafschap Hornelaan 19-23 een uitbreiding van Os Thoes mogelijk gemaakt. Om een verbinding te kunnen maken met de bestaande zorgwoningen aan de Graafschap Hornelaan 27 is het wenselijk om de bestemming 'Tuin' tussen de bouwvlakken minder diep te maken. De tuinbestemming ligt hier nu circa 7 meter terug ten opzichte van het bouwvlak. Dit wordt aangepast, zodat de bestemming 'Tuin' hier – net als elders in Budel – op 1 meter achter de voorzijde van het bouwvlak komt te liggen.

Aanpassing bestemmingen Broekkant 2 (gemaal)

Zoals aangegeven in paragraaf 3.6.1 van de toelichting is in het ontwerpbestemmingsplan aan het voormalige gemaal aan de Broekkant 2 de bestemming 'Maatschappelijk' gegeven om gebruik ervan door de Heemkundekring mogelijk te maken. De gronden ten zuiden daarvan, waar het nieuwe (ondergrondse) gemaal ligt, zijn bestemd als 'Bedrijf – Nutsvoorziening'. Gelet op de toekomstige eigendomssituatie is het wenselijk om de bestemmingsgrenzen te verleggen. Daarbij worden ook de woon- en tuinbestemming van het naastgelegen perceel Broekkant 2a verruimd. De bestemmingen worden hierdoor in overeenstemming gebracht met de toekomstige eigendomssituatie.

Aanpassing verbeelding Wethouder van Hunselstraat 11

Het geldende bestemmingsplan 'Kom Budel' maakt op het perceel Wethouder van Hunselstraat 11 in Budel de bouw van maximaal 3 (gestapelde) woningen mogelijk. In het ontwerpbestemmingsplan 'Budel en Budel-Dorplein' is op het perceel slechts 1 (vrijstaande) woning toegestaan, overeenkomstig de feitelijke situatie. De eigenaar van het perceel heeft te kennen gegeven in de toekomst mogelijk de bovenverdieping te willen verhuren als woning, wat bij recht mogelijk is op grond van het bestemmingsplan 'Kom Budel'. Gelet op de mogelijkheden die het geldende bestemmingsplan biedt, wordt de verbeelding aangepast zodat op het perceel maximaal twee woningen zijn toegestaan. Omdat de tweede bovenwoning een bovenwoning wordt, wordt ook de aanduiding 'gestapeld' weer opgenomen.

Aanpassing dubbelbestemming rioolpersleidingen

In het noordoostelijk deel van Budel ligt een aantal rioolpersleidingen, die in het ontwerpbestemmingsplan zijn bestemd als 'Leiding – Riool'. Het waterschap heeft een actuele kaart met de ligging van de rioolpersleidingen aangeleverd. De verbeelding van het bestemmingsplan wordt vergeleken met deze kaart en – voor zover nodig – aangepast zodat de ligging van de leidingen correct wordt weergegeven.

Aanpassing dubbelbestemmingen voor archeologie

In het ontwerpbestemmingsplan zijn dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie' opgenomen op basis van de actuele gemeentelijke beleidskaart, die periodiek wordt geactualiseerd door de Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant. Gebleken is dat in het geldende bestemmingsplan 'Kom Budel' op enkele locaties geen dubbelbestemming was opgenomen, omdat uit onderzoek is gebleken dat op deze gronden geen bescherming van archeologische waarden (meer) nodig was. Die locaties zijn niet allemaal correct vertaald op de beleidskaart. De dubbelbestemmingen 'Waarde Archeologie' worden vergeleken met de dubbelbestemmingen uit het bestemmingsplan 'Kom Budel'. De verbeelding wordt – voor zover nodig – aangepast door de dubbelbestemmingen te verwijderen van gronden die in 'Kom Budel' geen dubbelbestemming hadden.

Aanpassing bestemming verkochte reststrook Peellandstraat 22

Aan de Peellandstraat 22 is een reststrook verkocht aan de aanwonenden. Deze reststrook is in het ontwerpbestemmingsplan bestemd als 'Wonen'. Er is echter sprake van een recht van overpad in verband met de toegang tot de achtergelegen nutsvoorziening. Op de gronden mag daarom niet worden gebouwd. De bestemming 'Wonen' wordt daarom gewijzigd in de bestemming 'Tuin'.

Aanpassing bouwvlak Dr. Ant. Mathijssenstraat 20-22 (Albert Heijn)

Het bouwvlak aan de Dr. Ant. Mathijssenstraat 20-22 is overgenomen uit het geldende bestemmingsplan 'Kom Budel'. De overbouwing ter hoogte van de entree is onderdeel van het hoofdgebouw en hoort daarom binnen het bouwvlak te liggen. Deze overbouwing valt echter buiten het bouwvlak, omdat voor het tekenen van het bouwvlak is uitgegaan van de (verder teruggelegen) entree. Het bouwvlak wordt (in beperkte mate) aangepast zodat het volledige hoofdgebouw binnen het bouwvlak valt.

Aanpassing wijzigingsbevoegdheid Dr. Kuypersstraat 62 Budel

Er is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor 16 appartementen op deze locatie. Inmiddels is met de ontwikkelaar een plan ontwikkeld voor 18 appartementen met een parkeerkelder. In het ontwerp bestemmingsplan is opgenomen dat het plangebied van wijzigingsgebied 2 gewijzigd kan naar 'Wonen' en 'Tuin'. Om dit project ook de mogelijkheden te geven voor een gedeelte openbaar gebied wordt deze wijzigingsbevoegdheid uitgebreid naar de mogelijkheid om ook te wijzigen naar de bestemmingen 'Groen' en 'Verkeer'. Tevens wordt het aantal appartementen aangepast van 16 naar 18 en wordt een parkeerkelder mogelijk gemaakt.

Verwerken vergunning Burgemeester Remmenstraat 69

Er is een vergunning verleend voor de verbouwing van het pand Burgemeester Remmenstraat 69 naar kamerbewoning met zorg. Het bestemmingsplan wordt aangepast om het in overeenstemming te brengen met de verleende vergunning.

Verwerken vergunning Nieuwstraat 53b

Er is een vergunning verleend om de begane grond van het pand Nieuwstraat 53b in Budel te verbouwen tot een (beneden)woning. De bestaande bovenwoning blijft gehandhaafd. Het bestemmingsplan wordt in overeenstemming gebracht met de verleende vergunning door op het perceel twee (gestapelde) woningen toe te staan. Omdat de woning wordt gerealiseerd in de (voormalige) winkelruimte wordt de aanduiding 'detailhandel' van het perceel verwijderd. De aanduiding 'bedrijf aan huis' blijft gehandhaafd, zodat gebruik van de bijbehorende bouwwerken voor een aan-huis-verbonden bedrijf mogelijk blijft.

Verwerken vergunning Hoofdstraat 202 (indien tijdig verleend)

Er is een vergunning aangevraagd voor de realisering van vijf woningen in het pand van de voormalige gymzaal aan de Hoofdstraat 202 in Budel-Dorplein. Indien de vergunning tijdig wordt verleend, wordt deze verwerkt in het bestemmingsplan door de bestemmingen en bouw mogelijkheden op deze gronden in overeenstemming te brengen met de verleende vergunning.

Verwerken vergunning Dr. Ant. Mathijssenstraat 32 (indien tijdig verleend)

Er is een vergunning aangevraagd voor verbouwing van het pand aan de Dr. Ant. Mathijssenstraat 32 in Budel ten behoeve van kamerverhuur. Indien de vergunning tijdig wordt

verleend, wordt deze verwerkt in het bestemmingsplan door de bestemmingen en bouwmogelijkheden op deze gronden in overeenstemming te brengen met de verleende vergunning.

Verwerken vergunning fietsenstalling gemeentehuis (indien tijdig verleend)

Er is een vergunning aangevraagd voor de realisering een fietsenstalling nabij het gemeentehuis. Indien de vergunning tijdig wordt verleend, wordt deze verwerkt in het bestemmingsplan door de bestemmingen en bouwmogelijkheden in overeenstemming te brengen met de verleende vergunning.

Aanpassing naar aanleiding van verkochte reststroken (indien tijdig verkocht)

In Budel en Budel-Dorplein zijn reststroken met een groen- of verkeersbestemming verkocht aan omwonenden. In het ontwerpbestemmingsplan zijn op verschillende plekken bestemmingen gewijzigd zodat gebruik van de verkochte reststroken als tuin mogelijk wordt. Indien vóór de vaststelling van het bestemmingsplan nog andere reststroken worden verkocht, wordt de verbeelding hiermee in overeenstemming gebracht door de gronden te bestemmen als 'Wonen' of 'Tuin'.

Aanpassen aanduiding 'maximum oppervlakte bijgebouwen'

In de regels van het ontwerpbestemmingsplan wordt in alle bestemmingen consequent gesproken van 'bijbehorende bouwwerken' in plaats van 'aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen'. Op percelen waar een afwijkende oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken is toegestaan, is op de verbeelding de aanduiding 'maximum oppervlakte bijgebouwen (m²)' opgenomen. De naam van deze aanduiding wordt gewijzigd in 'maximum oppervlakte bijbehorende bouwwerken (m²)', zodat de aanduiding beter aansluit bij de planregels. Dit is slechts een technische correctie en heeft geen inhoudelijke aanpassing tot gevolg.

Opnemen actuele ruimtelijke onderbouwingen

Als bijlage bij het ontwerpbestemmingsplan zijn verschillende ruimtelijke onderbouwingen inclusief onderzoeken opgenomen. Een aantal van deze rapporten is aangepast naar aanleiding van toetsing ervan door de gemeente en de Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant. In de bijlage bij de toelichting worden de actuele rapporten opgenomen. Deze leiden overigens niet tot andere conclusies.

Opnemen actueel onderzoek EU-dienstenrichtlijntoets

In het ontwerpbestemmingsplan is als bijlage bij de toelichting de rapportage 'EU-Dienstenrichtlijntoets van beperking gebruik Nieuwstraat 95 te Budel' opgenomen. De rapportage in de bijlage is gedateerd op 16 september 2020 en aangemerkt als 'concept'. Er is een definitieve rapportage, die inhoudelijk (nagenoeg) ongewijzigd is, maar is gedateerd op 18 september 2020. Bij het vastgestelde bestemmingsplan wordt deze definitieve rapportage opgenomen.

Overige aanpassingen op de verbeelding en in de planregels

Naast inhoudelijke aanpassingen - zoals hiervóór benoemd - worden in het bestemmingsplan enkele technische en tekstuele aanpassingen gedaan die de leesbaarheid en raadpleegbaarheid vergroten. De aanpassingen hebben geen inhoudelijke gevolgen.

Aanpassing van de toelichting

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