



# Bestemmingsplan Parapluherziening wonen

Gemeente Cranendonck

projectnummer 0460391.100  
17 november 2020



# Bestemmingsplan Parapluherziening wonen

Gemeente Cranendonck

projectnummer 0460391.100

**Vastgesteld:**

17 november 2020

**Identificatienummer:**

NL.IMRO.1706.BPPC8003-VAS1

**Auteurs**

M. Beenakkers

datum vrijgave	beschrijving revisie	goedkeuring	vrijgave
09-12-2020	definitief	E. Boonman	P. Kennes



# Inhoudsopgave

Blz.

<b>1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>1</b>
1.1	Aanleiding en doel	1
1.2	Plangebied	1
1.3	Geldende bestemmingsplannen	2
<b>2</b>	<b>Planbeschrijving</b>	<b>3</b>
2.1	Regeling voor wonen	3
2.2	Regeling voor wonen op de begane grond in het centrum van Budel	6
2.3	Plansystematiek	7
<b>3</b>	<b>Uitvoerbaarheid</b>	<b>10</b>
3.1	Beleidskader	10
3.2	Planologische en milieuhygiënische aspecten	13
3.3	Economische uitvoerbaarheid	13
3.4	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	14

## **Bijlagen:**

Bijlage 1: Overzicht geldende bestemmingsplannen

Bijlage 2: Nota zienswijzen



# 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding en doel

In alle bestemmingsplannen van de gemeente Cranendonck is een begrip 'woning' opgenomen, waarin is bepaald dat een woning is bedoeld voor de huisvesting van één huishouden. Het doel hiervan is om andere woonvormen dan het bewonen van woningen door een huishouden, bijvoorbeeld kamerbewoning, niet bij recht toe te staan. Bijzondere woonvormen kunnen namelijk gevolgen hebben voor de omgeving, bijvoorbeeld doordat een groter aantal personen in één woning woont of doordat de parkeerdruk toeneemt. In de woonbestemmingen van de bestemmingsplannen voor de kernen is echter vaak wonen in algemene zin toegestaan en ontbreekt een koppeling met het begrip 'woning'. Uit recente uitspraken van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State blijkt dat het begrip 'wonen' in die gevallen ruim moet worden uitgelegd. Ook bijzondere woonvormen, waaronder kamerbewoning, vallen onder de term 'wonen' en zijn dus bij recht toegestaan. Dit was niet de intentie. Het is wenselijk om dit gebrek te herstellen.

Om een koppeling te leggen tussen de begrippen 'wonen' en 'woning' moet een aantal bestemmingsplannen gedeeltelijk worden herzien. Dit kan worden gedaan door het vaststellen van een zogenaamd paraplubestemmingsplan: één bestemmingsplan dat meerdere plannen gelijktijdig herzielt ten aanzien van één of een beperkt aantal onderwerpen. Het bestemmingsplan 'Parapluperziening wonen' is een paraplubestemmingsplan, waarmee ruim 20 bestemmingsplannen worden herzien. De aanpassingen blijven beperkt tot aanpassingen in de regels van de onderliggende bestemmingsplannen. De verbeeldingen van de geldende bestemmingsplannen worden niet herzien en blijven dus ongewijzigd van toepassing.

In dit paraplubestemmingsplan wordt - naast de algemene correctie zoals hiervoor beschreven - tevens een aanpassing gedaan in de regeling voor wonen in het centrumgebied van Budel. In het bestemmingsplan 'Kom Budel' is in de bestemming 'Centrum - 1' op een aantal locaties wonen op de begane grond toegestaan waar in de bestaande situatie nog niet wordt gewoond. Gelet op de wens om een compact en levendig centrumgebied te behouden, met in het hart van het centrum zoveel mogelijk niet-woonfuncties op de begane grond, is zo'n ruime regeling niet wenselijk. De regeling wordt daarom door middel van dit paraplubestemmingsplan aangepast.

## 1.2 Plangebied

Het plangebied van dit paraplubestemmingsplan is gelijk aan de plangebieden van de bestemmingsplannen die door middel van het parapluplan worden herzien. Omdat in de bestemmingsplannen voor het buitengebied al een correcte koppeling is opgenomen tussen de woonbestemmingen en het begrip 'woning', is herziening van die bestemmingsplannen niet nodig. Het plangebied is daarmee beperkt tot de dorpskernen. In enkele recente bestemmingsplannen in de dorpen is al een correcte regeling opgenomen. Die bestemmingsplannen hoeven niet te worden herzien en zijn daarom buiten het plangebied gelaten.

### **1.3 Geldende bestemmingsplannen**

Voor het plangebied van dit paraplubestemmingsplan gelden ruim 20 bestemmingsplannen. Het betreft zowel grotere bestemmingsplannen (de bestemmingsplannen voor de dorpen) als kleinere bestemmingsplannen, in de vorm van postzegelbestemmingsplannen en wijzigingsplannen. Al deze bestemmingsplannen en wijzigingsplannen worden door middel van dit paraplubestemmingsplan herzien. Als bijlage bij de toelichting is een overzicht van de geldende plannen opgenomen.



## 2 Planbeschrijving

### 2.1 Regeling voor wonen

#### 2.1.1 Algemeen

In de meeste bestemmingsplannen voor de kernen zijn de gronden met de bestemming 'Wonen' bestemd voor wonen. Ook in andere bestemmingen (bijvoorbeeld 'Centrum -1', 'Centrum - 2' en 'Gemengd') is in veel gevallen wonen toegestaan. In alle bestemmingsplannen is een begrip opgenomen voor 'woning', waarin is bepaald dat een woning een complex van ruimten is, dienend voor de huisvesting van één huishouden. Een huishouden is in de bestemmingsplannen gedefinieerd als 'een verzameling van één of meer personen die een huishouding voeren, waarbij sprake is van continuïteit in samenstelling en onderlinge verbondenheid.' Bijzondere woonvormen, zoals kamerbewoning door studenten of arbeidsmigranten, vallen niet onder dit begrip. Er is in die gevallen immers sprake van een wisselende samenstelling en veelal niet van onderlinge verbondenheid. De bedoeling van deze regeling is om andere woonvormen dan het bewonen van een woning door één huishouden niet toe te staan.

In de begripsbepalingen van de bestemmingsplannen is echter geen begrip opgenomen voor 'wonen'. In de bestemmingen zijn ook geen gebruiksregels opgenomen die andere woonvormen dan 'wonen in een woning' uitsluiten. Uit uitspraken van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State<sup>1</sup> blijkt dat in dat geval voor de uitleg van de term 'wonen' moet worden aangesloten bij het algemeen spraakgebruik. In het algemeen spraakgebruik worden onder 'wonen' ook andere woonvormen begrepen dan het huisvesten van één huishouden in een woning. Kamerbewoning en andere bijzondere woonvormen, bijvoorbeeld woonzorggroepen, vallen ook onder dit begrip. Dit betekent dat de huidige bestemmingsplannen onbedoeld ruimte bieden voor andere vormen van wonen dan de huisvesting van één huishouden per woning. Dit maakt het onmogelijk om in het geval van een concreet initiatief voor een bijzondere woonvorm te toetsen op de ruimtelijke aanvaardbaarheid van het initiatief: bijzondere woonvormen zijn immers bij recht toegelaten en kunnen dus niet afzonderlijk worden beoordeeld. Gelet op de impact die andere woonvormen kunnen hebben op de omgeving, bijvoorbeeld door een toename van het aantal bewoners of een toename van de parkeerbehoefte, is het wenselijk om initiatieven voor bijzondere woonvormen buitenplans te beoordelen en deze pas toe te laten als is gebleken dat het initiatief past binnen het gemeentelijk beleid en aanvaardbaar is uit oogpunt van een goede ruimtelijke ordening. Het is daarom nodig om het gebruik voor 'wonen' in de geldende bestemmingsplannen te beperken tot het 'wonen in woningen': het bewonen van een woning door één afzonderlijk huishouden.

De gemeenteraad heeft op 17 september 2019 een voorbereidingsbesluit vastgesteld, waarin is bepaald dat het niet is toegestaan om het gebruik van gebouwen te wijzigen als daarmee sprake is van andere woonvormen dan de huisvesting van één huishouden per woning. In dit paraplubestemmingsplan worden ruim 20 bestemmingsplannen herzien door de gebrekkige regeling te herstellen. Aan de planregels van deze bestemmingsplannen wordt een begrip voor 'wonen' toegevoegd, dat als volgt luidt:

---

<sup>1</sup> onder andere ECLI:NL:RVS:2016:3046, 16 november 2016 en ECLI:NL:RVS:2019:192, 23 januari 2019

### **Wonen**

*Het bewonen van een woning door niet meer dan één afzonderlijk huishouden.*

Hiermee wordt op alle gronden waar in de bestemmingsomschrijving wonen is toegestaan, het gebruik beperkt tot het bewonen van woningen door maximaal één huishouden per woning. Hierdoor zijn bijzondere woonvormen niet langer bij recht toegestaan.

#### **2.1.2 Bestaande adressen met bijzondere woonvormen**

In de afgelopen jaren is op een aantal locaties in de gemeente het gebruik van een woning gewijzigd naar kamerbewoning. Vanwege de brede interpretatie van het begrip 'wonen' in de geldende bestemmingsplannen is dit gebruik in overeenstemming met die bestemmingsplannen. Op enkele locaties is daarnaast een omgevingsvergunning verleend voor het gebruik voor kamerbewoning. Om te voorkomen dat deze situaties door de parapluziending onder het overgangsrecht worden gebracht is in de planregels een regeling getroffen die op de betreffende adressen het gebruik voor kamerbewoning/kamerverhuur toestaat. In de hierna volgende tabel is een overzicht van deze locaties opgenomen.

Op enkele locaties is in de geldende bestemmingsplannen al een specifieke regeling opgenomen voor kamerverhuur, die met dit paraplubestemmingsplan wordt gerespecteerd. De regels voor die locaties hoeven niet te worden herzien in deze planherziening, omdat de kamerbewoning/kamerverhuur al correct is bestemd. Voor de volledigheid zijn de adressen wel in de tabel vermeld.

Adres	Perceelsnummer	Huidig bestemmingsplan en huidige bestemming
<b>Budel</b>		
Burgemeester Remmenstraat 7	BDL02F3012	<b>Kom Budel</b> 'Centrum – 1' met aanduidingen 'wonen' en 'specifieke vorm van wonen – wonen op de verdieping'
Nieuwstraat 15d en 17	BDL02F5421	<b>Kom Budel</b> 'Centrum – 1' met aanduidingen 'wonen' en 'specifieke vorm van wonen – wonen op de verdieping'
Kerkstraat 23	BDL02F2448	<b>Kom Budel</b> 'Wonen'
Grootschoterweg 9*	BDL02C2837	<b>Kom Budel</b> 'Wonen' met aanduiding 'kamerverhuur'
Instraat 8	BDL02C2485	<b>Kom Budel</b> 'Bedrijventerrein'
Instraat 10	BDL02C2486	<b>Kom Budel</b> 'Bedrijventerrein'
<b>Budel-Schoot</b>		
Hamonterweg 8	BDL02D5554	<b>Budel-Schoot en Gastel</b> 'Wonen'

Adres	Perceels-nummer	Huidig bestemmingsplan en huidige bestemming
Poelsnip 56	BDL02D5398	<b>Budel-Schoot en Gastel</b> 'Wonen'
Vogelsplein 2-4*	BDL02D4860	<b>Budel-Schoot en Gastel</b> 'Wonen' met aanduiding 'kamerverhuur'
<b>Gastel</b>		
Heikant 3	MHZ00G606	<b>Budel-Schoot en Gastel</b> 'Wonen'
Grensweg 11*	MHZ00G449 MHZ00G450	<b>Budel-Schoot en Gastel</b> 'Wonen' met aanduiding 'kamerverhuur'
<b>Maarheeze</b>		
Kemphaan 2	MHZ00A5091	<b>Kom Maarheeze</b> 'Wonen'
Salamanderstraat 7	MHZ00D1600	<b>Kom Maarheeze</b> 'Wonen'
Puttendijk 43	MHZ00D1637	<b>Kom Maarheeze</b> 'Wonen'
* deze locaties zijn in het huidige bestemmingsplan al specifiek bestemd voor kamerverhuur en behoeven dus geen extra regeling in het paraplubestemmingsplan		

Uit oogpunt van uniformiteit is het wenselijk om in alle bestemmingsplannen waar kamerverhuur is of wordt geregeld te voorzien in uniforme begrippen. In de bestemmingsplannen 'Kom Budel', 'Budel-Schoot en Gastel' en 'Kom Maarheeze' worden daarom via dit paraplubestemmingsplan begrippen voor kamerverhuur en niet-zelfstandige woonruimte opgenomen. In de bestemmingsplannen 'Kom Budel' en 'Budel-Schoot en Gastel' is al een begrip voor 'kamerverhuur en/of niet zelfstandige woonruimte' opgenomen. Dit begrip wordt geschrapt en wordt vervangen door de nieuwe begrippen. De nieuwe begrippen luiden als volgt:

**Kamerverhuur**

*Het al dan niet bedrijfsmatig gebruiken of laten gebruiken van één of meer niet-zelfstandige woonruimten binnen een gebouw voor bewoning, niet zijnde logies voor recreatief verblijf.*

**Niet-zelfstandige woonruimte**

*Een woonruimte die dient voor de huisvesting van een huishouden maar die, in tegenstelling tot een woning:*

- *geen eigen, afsluitbare toegang heeft vanaf de openbare weg, een erf of een gedeelde verkeersruimte; en/of*
- *niet beschikt over een eigen wasgelegenheid, kookgelegenheid of toilet, maar één of meer van deze voorzieningen deelt met een woning of met andere niet-zelfstandige woonruimten.*

Deze begrippen maken helder wanneer sprake is van kamerverhuur. Dat is het geval als niet-zelfstandige woonruimten (kamers) worden gebruikt voor de bewoning. Daarvan is zowel sprake in het geval van kamerverhuur door een hospita (verhuur van één of enkele kamers binnen een woning aan personen die geen deel uitmaken van het huishouden van de hospita) als in het geval van volledige verkamering (opdelen van een pand in meerdere niet-zelfstandige woonruimten).

### 2.1.3 Nieuwe initiatieven voor bijzondere woonvormen

Op het moment van schrijven van dit paraplubestemmingsplan is gemeentelijk beleid in voorbereiding met betrekking tot flexwonen. Het beleid wordt breed ingestoken en zal uitspraken doen over verschillende bijzondere woonvormen. Daarbij is aandacht voor de huisvesting van arbeidsmigranten, maar ook voor andere vormen van kamerbewoning - al dan niet met een hospita - en voor diverse doelgroepen die (tijdelijk) behoefte hebben aan andere woonvormen dan de traditionele woonvorm waarbij in één woning één huishouden is gevestigd. In het beleid zullen onder andere voorwaarden worden opgenomen voor het toestaan van bijzondere woonvormen op nieuwe locaties.

Dit bestemmingsplan voorziet niet in flexibiliteitsbepalingen voor het toelaten van nieuwe bijzondere woonvormen. Voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor bijzondere woonvormen dient dus telkens een buitenplanse procedure te worden doorlopen. Het gemeentelijk beleid vormt, na vaststelling ervan, het toetsingskader voor nieuwe vergunningaanvragen voor flexwonen. Indien een initiatief voldoet aan het gemeentelijk beleid en ook voor het overige ruimtelijk aanvaardbaar is, kan een omgevingsvergunning voor gebruik in afwijking van het bestemmingsplan worden verleend. Het voordeel van een buitenplanse procedure is dat de voorwaarden voor het verlenen van een omgevingsvergunning niet in het bestemmingsplan hoeven te worden opgenomen. Het nieuwe beleid kan immers periodiek worden aangevuld of aangepast, waarbij het goed denkbaar is dat andere voorwaarden gaan gelden. Door te kiezen voor buitenplanse vergunningverlening kan telkens aan het actuele beleid worden getoetst. Hiermee wordt voorkomen dat het bestemmingsplan verouderde regelingen bevat, telkens als het beleid wordt gewijzigd.

Voor de te doorlopen procedure maakt deze keuze overigens geen verschil. Bijzondere woonvormen worden in de praktijk in bijna in alle gevallen gevestigd in bestaande (woon)panden. In die gevallen kan binnen de bebouwde kom voor vergunningverlening gebruik worden gemaakt van de kruimelgevallenregeling van artikel 4 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht. De kruimelgevallenregeling schrijft voor dat een omgevingsvergunning voor functiewijziging van bestaande gebouwen met de reguliere omgevingsvergunningprocedure wordt voorbereid. Dat is dezelfde procedure - met dezelfde doorlooptijd - als de procedure die wordt gevolgd voor het verlenen van een omgevingsvergunning met gebruikmaking van een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid.

## 2.2 Regeling voor wonen op de begane grond in het centrum van Budel

### 2.2.1 Algemeen

In het bestemmingsplan 'Kom Budel' zijn twee centrumbestemmingen opgenomen. De bestemming 'Centrum – 1' geldt voor het hart van het centrumgebied rond de Markt, het Capucijnerplein, het noordelijk deel van de Nieuwstraat en het westelijk deel van de Dr. Ant. Mathijsenstraat. De bestemming 'Centrum – 2' is opgenomen voor de aanloopstraten, met name het zuidelijk deel van de Nieuwstraat en het oostelijke deel van de Dr. Ant. Mathijsenstraat.

Het gemeentelijk beleid is erop gericht om in Budel een compact en levendig centrumgebied te behouden. Dat betekent dat het met name in de bestemming 'Centrum – 1' van belang is dat in ieder geval op de begane grond blijvend ruimte wordt geboden aan functies als detailhandel, horeca, dienstverlening en maatschappelijke voorzieningen. De bestemming 'Centrum – 1' biedt dan ook ruime mogelijkheden voor de vestiging van deze functies.

Wonen op de verdieping is in principe overal binnen het centrumgebied toelaatbaar. Met wonen op de begane grond wordt terughoudend omgegaan, met name in het hart van het centrum. Als de begane grond van winkel- en horecapanden wordt verbouwd tot woningen is het in de praktijk namelijk lastig om daar na verloop van tijd weer een winkel, een horecagelegenheid of een andere centrumfunctie te vestigen. Hiermee komt het gemeentelijk beleid, dat juist is gericht op behoud van het Budelse centrum en verplaatsing van centrumfuncties naar het hart van het centrum, in het gedrang. In het bestemmingsplan 'Kom Budel' is er daarom voor gekozen om wonen op de begane grond uitsluitend toe te staan waar de aanduiding 'wonen' op de verbeelding is opgenomen. De aanduiding ligt nu echter ook op veel panden waar op de begane grond geen woning aanwezig is. Om te voorkomen dat de begane grond van deze panden zonder nadere afweging wordt omgezet in woningen, is het wenselijk om de regeling aan te passen zodat ter plaatse van de aanduiding 'wonen' alleen de bestaande woningen zijn toegestaan.

### 2.2.2 Nieuwe initiatieven voor wonen op de begane grond

Op dit moment is een nieuw bestemmingsplan voor Budel in voorbereiding, waarin de regeling voor 'wonen' in de bestemming 'Centrum – 1' wordt aangepast. Tot die tijd is het van belang dat zich geen onomkeerbare ontwikkelingen voordoen in het centrum waardoor ruimte voor centrumfuncties verloren gaat, vandaar dat dit paraplubestemmingsplan de bestemming 'Centrum – 1' herzielt door alleen de bestaande woningen toe te laten. Indien zich een concreet initiatief aandient, en dat initiatief beleidsmatig en ruimtelijk aanvaardbaar is, kan daarvoor eventueel – net als voor nieuwe bijzondere woonvormen – gebruik worden gemaakt van de mogelijkheid die de kruimelgevallenregeling biedt voor vergunningverlening.

## 2.3 Plansystematiek

Dit bestemmingsplan is een paraplubestemmingsplan. Dat houdt in dat meerdere bestemmingsplannen gelijktijdig worden herzien. De regels van de geldende bestemmingsplannen worden in deze parapluherziening op onderdelen aangepast, maar blijven voor het overige ongewijzigd van toepassing. Op de verbeeldingen van de geldende bestemmingsplannen worden geen aanpassingen gedaan. Voor het opstellen van een parapluherziening zijn geen standaarden of modelafspraken voorhanden. Hierna wordt aangegeven hoe dit bestemmingsplan is vormgegeven.

### 2.3.1 Opzet van de regels

De regels van dit bestemmingsplan zijn onderverdeeld in drie hoofdstukken.

#### Hoofdstuk 1 – Inleidende regels

Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels en bestaat uit twee artikelen:

- **Artikel 1** bevat de begripsbepalingen die van belang zijn voor het paraplubestemmingsplan. In dit artikel zijn slechts begripsbepalingen opgenomen voor 'plan' en 'bestemmingsplan', zodat duidelijk is wat hiermee in de regels wordt bedoeld. De overige begripsbepalingen die van belang zijn voor de interpretatie van de planregels ('wonen', 'woning', 'huishouden', 'kamerverhuur' en 'niet-zelfstandige woonruimte') zijn al opgenomen in de geldende bestemmingsplannen of worden daaraan toegevoegd door deze planherziening. Deze begrippen hoeven dus niet in artikel 1 te worden opgenomen.
- **Artikel 2** betreft het toepassingsbereik. In dit artikel is aangegeven welke bestemmingsplannen worden herzien door het paraplubestemmingsplan. Daarbij is aangegeven dat de regels van deze bestemmingsplannen worden herzien zoals aangegeven in hoofdstuk 2 van de planregels van het paraplubestemmingsplan, maar dat de regels voor het overige ongewijzigd van toepassing blijven. Daarnaast is in dit artikel geregeld dat de verbeeldingen van de geldende bestemmingsplannen ongewijzigd van toepassing blijven.

## Hoofdstuk 2 – Algemene regels

Hoofdstuk 2 bevat de algemene regels. In dit hoofdstuk zijn twee artikelen opgenomen:

- **Artikel 3** regelt de aanpassingen die nodig zijn in verband met de regeling voor wonen. De regeling is als volgt opgezet:
  - **Lid 3.1** regelt dat aan de geldende bestemmingsplannen een begrip voor 'wonen' wordt toegevoegd, waarmee een koppeling wordt gelegd met het begrip 'woning'. Daarnaast regelt lid 3.1 dat in de bestemmingsplannen 'Kom Maarheeze', 'Kom Budel' en 'Budelschoot en Gastel' uniforme begrippen voor 'kamerverhuur' en 'niet-zelfstandige woonruimte' worden opgenomen.
  - **Lid 3.2** regelt de uitzonderingen voor de bestaande locaties waar kamerverhuur plaatsvindt. Hierin is voor de betreffende adressen (inclusief aanduiding van het kadastrale perceel) geregeld dat kamerverhuur is toegelaten.
- **Artikel 4** regelt de aanpassing van de bestemming 'Centrum – 1' in het bestemmingsplan 'Kom Budel'. De aanpassing houdt in dat ter plaatse van de aanduiding 'wonen' op de begane grond uitsluitend de bestaande woningen zijn toegestaan.

## Hoofdstuk 3 – Overgangs- en slotregels

Hoofdstuk 3 betreft de overgangs- en slotregels en bevat twee artikelen:

- **Artikel 5** bevat het overgangsrecht. In dit bestemmingsplan is het overgangsrecht opgenomen zoals voorgeschreven in het Besluit ruimtelijke ordening.
- **Artikel 6** bevat de slotregel. In deze regel is aangegeven hoe de regels van dit bestemmingsplan kunnen worden aangehaald.

### **2.3.2 Opzet van de verbeelding**

De verbeeldingen van de geldende bestemmingsplannen worden met dit paraplubestemmingsplan niet aangepast. De verbeelding die deel uitmaakt van dit bestemmingsplan bestaat daarom uitsluitend uit een planbegrenzing. De plangrens komt overeen met de grens van de bestemmingsplannen die partiel worden herzien.

## 3 Uitvoerbaarheid

### 3.1 Beleidskader

Dit paraplubestemmingsplan is een partiële herziening van ruim 20 bestemmingsplannen voor de kernen in de gemeente Cranendonck. Gelet op het karakter van het bestemmingsplan is een uitgebreide beleidstoetsing niet aan de orde. Hierna wordt wel kort ingegaan op het relevante beleid voor het centrum van Budel, aangezien dit paraplubestemmingsplan de mogelijkheden voor wonen op de begane grond in het centrum van Budel wijzigt ten opzichte van het huidige bestemmingsplan.

#### 3.1.1 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 is 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 intervenueert 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.

#### 3.1.2 Structuurvisie 2024 gemeente Cranendonck

De structuurvisie 2024 'Landelijke klasse!' is op 7 juli 2015 vastgesteld door de gemeenteraad. In de structuurvisie is het ruimtelijk wensbeeld voor Cranendonck tot 2024 beschreven. Aan de hand van de vijf thema's van de Strategische Visie en het nieuwe zesde thema 'Ruimtelijke kwaliteiten' zijn de ruimtelijke keuzes in themakaarten verwerkt. De structuurvisie is het hoofddocument voor alle ruimtelijke ontwikkelingen binnen de gemeente Cranendonck. De voornaamste doelen voor de structuurvisie zijn:

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

De integratiekaart structuurvisie Cranendonck geeft het ruimtelijke beleid van de gemeente Cranendonck op hoofdlijnen weer. De integratiekaart sluit aan op het geschetste wensbeeld uit de strategische visie en geeft globaal de structuurvisie weer. Het behoud en de versterking van de rustieke, fijne leef- en woonomgeving staat centraal in de structuurvisie. Het individuele karakter van de kernen dient behouden te blijven. Uitgangspunt is dat Budel een centrumfunctie heeft en dat de functies in de overige kernen zoveel mogelijk behouden blijven. Budel is de grootste kern en heeft als zodanig ook de centrumfunctie, wat wordt vertaald naar de aanwezigheid van voorzieningen, alle woningsoorten en zorgfuncties.



Behoud van een breed voorzieningenniveau in Cranendonck is een grote uitdaging. Concentratie in de grotere kernen is hiervoor een noodzaak. Daarnaast is het van belang goed gebruik van de bestaande voorraad te maken en steeds te kiezen voor kwaliteit.

In het aanloopgebied naar het centrum van Budel worden leegstaande kantoor- en winkelpanden getransformeerd naar woningen, veelal hun eerdere bestemmingsvorm. Hierdoor ontstaan kwalitatief goede woningen voor gezinnen in het centrumgebied. Het centrum zal daardoor weer meer kwaliteit en gezelligheid gaan uitstralen, waarbij ook meer ingezet wordt op centrummanagement. In de kernen Budel en Maarheeze worden de centra op een hoger niveau gebracht door onder andere functiemenging toe te passen, de openbare ruimte op te waarderen, voor leegstaande panden een passende bestemming te vinden en de planologische regels te versoepelen. Hiermee wordt ingezet op twee economisch sterke kernen. Met name het centrum van Budel heeft een groot verzorgingsgebied dat zich ook over de landsgrenzen uitstrekt. De centrumfunctie van beide kernen is van belang voor de niet-dagelijkse behoefte van de inwoners van de overige kernen

### 3.1.3 Detailhandelsvisie A2-gemeenten

In het gemeentelijk detailhandelsbeleid, dat is gebaseerd op de rapportage 'Detailhandelsvisie A2-gemeenten' (2015), is het doel het behoud en de versterking van een compleet en kwalitatief voorzieningenaanbod voor eigen inwoners en bezoekers. In de 'Detailhandelsvisie A2-gemeenten' is de detailhandelsstructuur van de gemeenten Valkenswaard, Heeze-Leende en Cranendonck geanalyseerd. Het centrum van Budel is in de visie aangemerkt als een groot kernverzorgend centrum, dat na het centrum van Valkenswaard het tweede winkelgebied in de hiërarchie van de regionale winkelstructuur is. De geïsoleerde ligging van het Budelse centrum zorgt voor een hoge binding van de eigen inwoners aan de eigen winkels. Bovendien profiteert het centrum van de ligging aan de Belgische grens. Budel heeft een karakteristiek, deels autovrij centrum met een dorps karakter. De twee supermarkten zijn de trekkers. In de 'Detailhandelsvisie A2-gemeenten' is het toekomstperspectief voor Budel gedefinieerd als 'licht kwetsbaar'. Het centrum heeft voldoende massa, maar de leegstand aan de randen is fors. De centrale uitdaging is het clusteren van commerciële voorzieningen in (het hart van) het centrum. Budel profiteert van het dorpse en goed bereikbare, deels autovrije, karakter van het centrum. In combinatie met gratis parkeren en de gunstige ligging ten opzichte van het Belgische achterland zorgt dit voor perspectief. Kwetsbare punten (naast de leegstand) zijn de beperkte omvang van de supermarkten en de geïsoleerde ligging van de Albert Heijn, waardoor combinatiebezoek niet optimaal van de grond komt.

### 3.1.4 Centrumvisie Budel

Op 5 februari 2013 heeft de gemeenteraad de Centrumvisie Budel vastgesteld. De centrumvisie schetst kaders voor de toekomstige ontwikkeling van het centrum, waarbij met name het functionele aspect wordt behandeld. De visie houdt rekening met maatschappelijke ontwikkelingen als bevolkingskrimp, vergrijzing, internetaankopen en branchering. Kern van de centrumvisie is dat detailhandel zoveel mogelijk moet plaatsvinden in het centrum. Verplaatsing van detailhandel van buiten het centrum naar het centrumgebied wordt bevorderd. Er wordt met name ingezet op de kwaliteit van het bestaande aanbod en op modernisering. In de centrumvisie zijn de volgende uitgangspunten opgenomen:

- De supermarkten zijn belangrijke dragers voor het functioneren van het centrum en dienen daarom evenwichtig te worden verspreid in en direct aan de randen van het centrum.

- De combinatie van functies vormt de kracht van Budel. Hierdoor is gecombineerd bezoek goed mogelijk.
- Goed ingerichte terrassen zijn wenselijk, aangezien deze voor een verlevendiging van het straatbeeld zorgen en bijdragen aan de aantrekkelijkheid van de openbare ruimte. De horeca heeft versterking nodig in het centrum van Budel. Hier zijn vooral kansen op de Markt en het Capucijnerplein.
- Het centrum van Budel biedt behalve een winkel- en uitgaansfunctie ook mogelijkheden voor ontwikkelingen in de toeristisch-recreatieve sector. De aanwezige potenties (onder andere de Budelse Brouwerij en het Schepenhuis) moeten beter benut worden.
- Het parkeerbeleid voor het centrum is belangrijk. De parkeercapaciteit in de blauwe zone is momenteel te beperkt, terwijl buiten de blauwe zone de parkeercapaciteit meer dan voldoende is. In nieuwbouwsituaties (waarvan sprake is bij toename van bebouwd oppervlak) moet wel aan de parkeernorm worden voldaan voor de te realiseren uitbreiding. Deze is gelijk aan de maximumnorm van het CROW voor de betreffende functie.
- De wijze waarop de openbare ruimte gebruikt wordt, bepaalt de sfeer en de uitstraling van het centrum. Om het centrum een warme uitstraling te geven zijn de herinrichting van een gedeelte van de openbare ruimte en een goede relatie tussen de Markt en het Capucijnerplein van belang. Bij de inrichting is het geven van ruimte voor terrassen en het toevoegen van groen belangrijk.
- Het verplaatsen van detailhandel van buiten naar binnen het centrumgebied wordt bevorderd. Verplaatsing van detailhandel vanuit het centrumgebied is dan ook niet wenselijk. Slechts bij hoge uitzondering wordt hiervan afgeweken, namelijk wanneer er sprake is van een groot knelpunt. Dit is alleen mogelijk wanneer van tevoren voldoende verzekerd is dat de eventueel vrijkomende locatie weer met een trekker wordt ingevuld.
- Uitwisselbaarheid van functies binnen bestaande bebouwing zonder procedures.

### 3.1.5 Centrumplan Budel

Het centrum van Budel zal in de komende jaren een metamorfose ondergaan. Het Centrumplan Budel gaat onder andere uit van herinrichting van het Capucijnerplein, de Deken van Baarsstraat en de Dr. Ant. Mathijsenstraat en van herontwikkeling van de locatie van de voormalige Rabobank aan het Capucijnerplein. De Jumbo supermarkt wordt verplaatst van de huidige locatie aan het Capucijnerplein naar een nieuwe locatie aan de Dr. Ant. Mathijsenstraat, tegenover de Albert Heijn. Hier wordt een nieuwe, toekomstbestendige supermarkt gerealiseerd, met daarboven appartementen. De twee supermarkten in Budel blijven daardoor gevestigd aan de rand van het Budelse centrum, waarmee ze behouden blijven als publiekstrekker en daarmee als drager van het centrumgebied.

### 3.1.6 Conclusie gemeentelijk beleid en relatie met het bestemmingsplan

In het gemeentelijk beleid wordt consequent uitgegaan van het behoud van het centrum van Budel als centraal centrumgebied voor de hele gemeente Cranendonck. Concentratie en clustering van voorzieningen (detailhandel, horeca, dienstverlening, maatschappelijke voorzieningen) in het hart van het centrumgebied draagt bij aan de gewenste levendigheid en aan de totstandkoming van een robuust, toekomstbestendig centrum. Verplaatsing van centrumfuncties van buiten het centrumgebied naar locaties binnen het centrumgebied wordt gestimuleerd, terwijl verplaatsing van detailhandel vanuit het centrum zoveel mogelijk wordt tegengegaan.

Dit beleid is in het geldende bestemmingsplan 'Kom Budel' vertaald in twee bestemmingen:

- de bestemming 'Centrum – 1' voor het hart van het centrumgebied rond de Markt, het Capucijnerplein, het noordelijk deel van de Nieuwstraat en het westelijk deel van de Dr. Ant. Mathijssenstraat;
- de bestemming 'Centrum – 2' voor de aanloopstraten, met name voor het zuidelijk deel van de Nieuwstraat en het oostelijk deel van de Dr. Ant. Mathijssenstraat.

De bestemming 'Centrum – 1' kent ruime uitwisselings- en nieuwvestigingsmogelijkheden voor de functies detailhandel, horeca, dienstverlening, kantoren en maatschappelijke voorzieningen. Met het oog op de wens om detailhandel zoveel mogelijk te clusteren in het hart van het centrumgebied, is in de bestemming 'Centrum – 2' uitsluitend bestaande detailhandel toegestaan. De centrumbestemmingen zijn hiermee in lijn met het gemeentelijk beleid voor het Budelse centrum. De regeling voor wonen die in de bestemming 'Centrum – 1' is opgenomen, is hiermee echter niet in overeenstemming. Om het hart van het centrumgebied levendig en aantrekkelijk te houden, is het van belang dat – in ieder geval op de begane grond – zoveel mogelijk ruimte wordt geboden aan centrumfuncties, onder andere om het mogelijk te maken dat centrumfuncties van buiten het centrum naar het centrum kunnen worden verplaatst. Door op de begane grond ook woningen toe te laten waar ze nu niet aanwezig zijn, komt dit uitgangspunt in het gedrang. Panden die eenmaal worden verbouwd tot woningen behouden weliswaar de planologische mogelijkheid voor omzetting naar een centrumfunctie, maar zijn hier in de praktijk vaak lastig weer geschikt voor te maken. Het aanpassen van de mogelijkheden in de bestemming 'Centrum – 1' door de mogelijkheden voor wonen op de begane grond te beperken tot de bestaande woningen, brengt de bestemming 'Centrum – 1' in overeenstemming met het gemeentelijk beleid om hier primair in te zetten op het behoud en de nieuwvestiging van centrumfuncties.

### 3.2 Planologische en milieuhygiënische aspecten

Dit paraplubestemmingsplan voorziet in een herziening van ruim 20 geldende bestemmingsplannen. In deze bestemmingsplannen wordt de regeling voor wonen aangepast om te verduidelijken dat de gronden die zijn aangewezen voor 'wonen', zijn bestemd voor 'wonen in woningen'. In het bestemmingsplan 'Kom Budel' wordt daarnaast de regeling voor wonen in de bestemming 'Centrum – 1' aangepast, door hier op de begane grond uitsluitend de bestaande woningen toe te staan. Dit bestemmingsplan maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk en heeft daarom geen (negatieve) ruimtelijke effecten. Er zijn daarom geen planologische of milieuhygiënische aspecten waarvoor onderzoek nodig is

### 3.3 Economische uitvoerbaarheid

Dit bestemmingsplan is een partiële herziening van ruim 20 geldende bestemmingsplannen. Het bestemmingsplan maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk, maar wijzigt een aantal planregelingen die verband houden met wonen. Met deze herziening zijn geen kosten gemoeid, behoudens de kosten voor het opstellen van dit bestemmingsplan. Het bestemmingsplan is financieel uitvoerbaar.

Als in een bestemmingsplan een bouwplan, zoals gedefinieerd in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening, mogelijk wordt gemaakt, dient conform artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan te worden opgesteld om gemeentelijke kosten te kunnen verhalen.

Dit geldt niet als het kostenverhaal anderszins is verzekerd, bijvoorbeeld door het sluiten van een anterieure overeenkomst. Dit bestemmingsplan maakt geen nieuwe bouwplannen mogelijk. De vaststelling van een exploitatieplan of het sluiten van overeenkomsten met ontwikkelende partijen is daarom niet aan de orde.

## **3.4 Maatschappelijke uitvoerbaarheid**

### **3.4.1 Vooroverleg**

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Parapluherziening wonen' is overeenkomstig artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening in vooroverleg gestuurd naar de betrokken instanties. De provincie Noord-Brabant heeft per brief d.d. 29 mei 2020 gereageerd op het bestemmingsplan en heeft aangegeven dat het plan bast binnen de provinciale belangen. De provincie heeft dan ook geen op- of aanmerkingen bij het plan. Waterschap De Dommel heeft per e-mail d.d. 8 juni 2020 laten weten dat het bestemmingsplan geen gevolgen heeft voor de waterhuishouding en dat wordt ingestemd met het plan.

### **3.4.2 Vaststelling**

Het ontwerpbestemmingsplan 'Parapluherziening wonen' heeft overeenkomstig artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening met ingang van 20 juli 2020 gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn kon eenieder een zienswijze indienen. Er zijn twee 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.

Het bestemmingsplan 'Parapluherziening wonen' is op 17 november 2020 vastgesteld door de gemeenteraad.

---

## Over Antea Group

Van stad tot land, van water tot lucht; de adviseurs en ingenieurs van Antea Group dragen in Nederland sinds jaar en dag bij aan onze leefomgeving. We ontwerpen bruggen en wegen, realiseren woonwijken en waterwerken. Maar we zijn ook betrokken bij thema's zoals milieu, veiligheid, assetmanagement en energie. Onder de naam Oranjewoud groeiden we uit tot een allround en onafhankelijk partner voor bedrijfsleven en overheden. Als Antea Group zetten we deze expertise ook mondiaal in. Door hoogwaardige kennis te combineren met een pragmatische aanpak maken we oplossingen haalbaar én uitvoerbaar. Doelgericht, met oog voor duurzaamheid. Op deze manier anticiperen we op de vragen van vandaag en de oplossingen van de toekomst. Al meer dan 60 jaar.

---

## Contactgegevens

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

**[www.anteagroup.nl](http://www.anteagroup.nl)**

### Copyright © 2020

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