

VOORSTEL AAN DE RAAD VAN DE GEMEENTE CRANENDONCK

Registratienummer	51845/950574
Datum Presidium	24 januari 2019
Datum raadsvergadering	26 februari 2019
Datum B&W besluit	15 januari 2019
Portefeuillehouder	F. van der Wiel
Programma	Wonen en leven
Behandelend ambtenaar	Hans van der Ven

Onderwerp:
woningbouwontwikkeling Burg. Wijtestraat e.o.

Aan de raad

Voorstel:

1. in te stemmen met de verkoop van 740 m2 gemeentegrond om niet , omdat dit de inbreng van de gemeente is voor het totaal;
2. in te stemmen met het opstarten van de procedure tot wijziging van het bestemmingsplan voor de bouw van één woning op het perceel Bosch ongenummerd, kadastraal bekend gemeente Budel, sectie K, nr. 1228 ged. onder de navolgende voorwaarden:
 - Ten behoeve van deze woning moet een voldoende geluidwerende voorziening worden getroffen op de toekomstige eigendomsgrens van het bouwperceel en het perceel Bosch 2;
 - De woning moet zowel georiënteerd zijn op de Bosch als op de Burg. Wijtestraat;
 - De bouw moet binnen 5 jaar gerealiseerd zijn;
 - Wat stedenbouwkundige vormgeving betreft moet de woning passen in de omgeving;
 - Wat duurzaamheid betreft moet worden voldaan aan de in de Woonvisie vermelde duurzaamheidseisen.
3. in te stemmen met het opstarten van de procedure tot wijziging van het bestemmingsplan voor het perceel Bosch 2, kadastraal bekend gemeente Budel, sectie K, nr. 1299, waarbij het houden van vee niet langer wordt toegestaan en de wijzigingsbevoegdheid voor de bouw van 5 woningen vervalt.

Motivering:

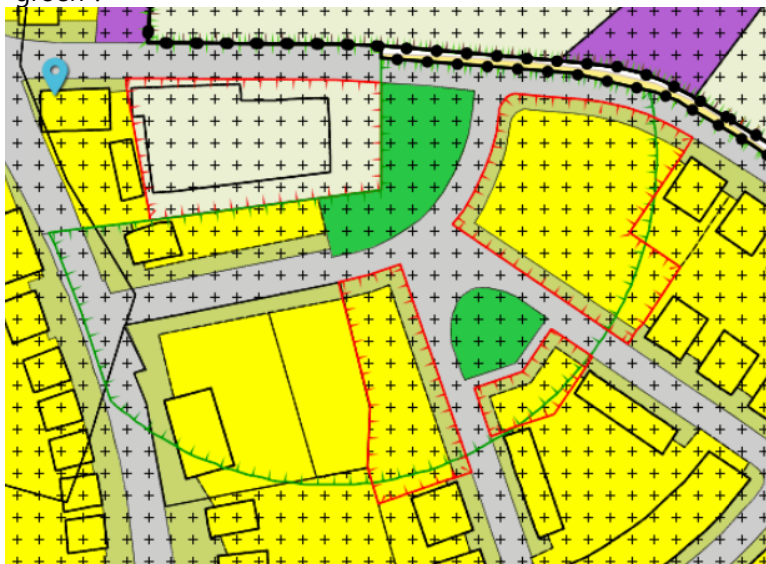
Aanleiding

Door de invoering van de zgn. Lader voor duurzame verstedelijking is het nauwelijks mogelijk om uitbreidingsplannen te realiseren. Om toch te voorzien in de woningbehoefte binnen de kern Budel zijn diverse locaties bekeken, die realisatie van woningen binnen afzienbare tijd mogelijk zouden kunnen maken. Eén van deze potentiële locaties is gelegen aan de Burg. Wijtestraat.

Op het perceel Bosch 2 is een agrarisch bedrijf gevestigd met de mogelijkheid voor het houden van dieren. Als gevolg hiervan is over omliggende gronden (die in eigendom van de gemeente en woCom zijn) een belemmeringencirkel gelegen waardoor het niet mogelijk is binnen die cirkel woningen te bouwen. Met de eigenaar van het agrarisch bedrijf is overleg gevoerd en overeenstemming bereikt om deze cirkel weg te nemen (lees het houden van dieren te stoppen) waardoor het mogelijk wordt de binnen deze cirkel gelegen gronden te bebouwen.

Vigerend bestemmingsplan

Door u is op 15 december 2015 het bestemmingsplan "kom Budel" vastgesteld. Dit bestemmingsplan vigeert inmiddels. Het perceel heeft een agrarische bestemming met een wijzigingsbevoegdheid op grond waarvan bij volledige beëindiging van de bedrijfsactiviteiten er 5 woningen op het perceel mogen worden gebouwd. Aangrenzend is een perceel gemeentegrond gelegen met de bestemming "groen".

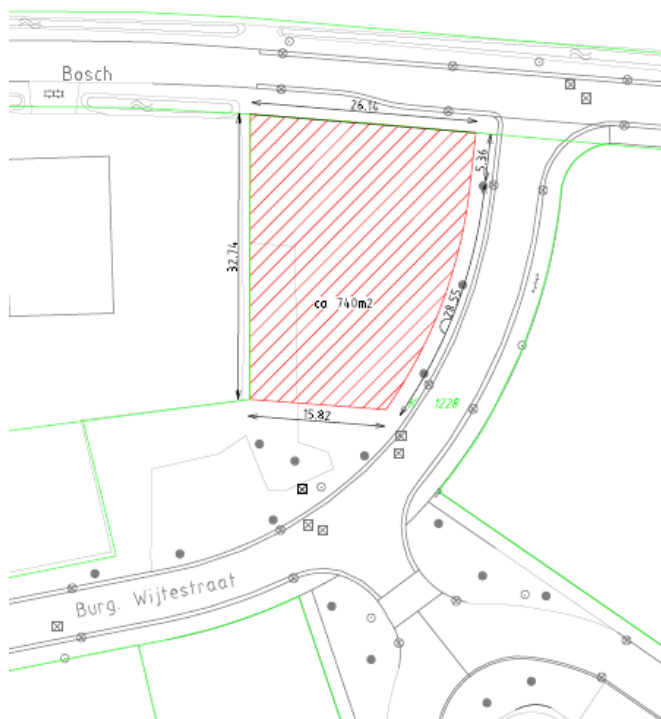


Onderhandelingsresultaat

Na diverse gesprekken en onderzoeken o.a. door de ODZOB is overeengekomen, dat het houden van dieren wordt beëindigd waardoor de belemmeringencirkel vervalt. Aangezien betrokkene de bedrijfsgebouwen wil behouden voor het akkerbouwbedrijf is overeengekomen, dat de wijzigingsbevoegdheid vervalt en de gemeente om niet 740 m² van het aangrenzend perceel gemeentegrond overdraagt voor de bouw van één woning.

Wat betreft de afweging om de gemeentegrond om niet over te dragen wordt verwezen naar het onderdeel financiële consequenties). De levering van de grond om niet wijkt af van het door u vastgestelde beleid in de nota Grondbeleid en van het bij de vaststelling van de programmabegroting 2018 vastgestelde bedrag voor de verkoop van openbaar groen.

Onderstaand is het te verkopen perceelsgedeelte weergegeven.



Verordening ruimte

In de Verordening ruimte Noord-Brabant (geconsolideerde versie per 15 juli 2017) is de planlocatie aangeduid als "bestaand stedelijk gebied". De bouw van een woning op de beoogde locatie is daarmee in overeenstemming.

Structuurvisie Landelijke Klasse & Woonvisie 2018-2030

De Structuurvisie gaat voornamelijk in op woningbouwontwikkelingen van meerdere woningen. In de themakaart Wonen en Leven staat beschreven, dat in de kern Budel wordt ingezet op inbreidingslocaties en de uitbreidingslocaties. Gemeentebreed wordt er ingezet op duurzaamheid en kwaliteit. De volgende punten uit de Structuurvisie horen daarbij:

- De ontwikkeling wordt ruim, groen en met kwaliteit opgezet
- De woningen zijn levensloopbestendig
- Kiezen voor kwaliteit; ruimte groene dorpse milieus
- Leegstand tegengaan en inzet op transformatie

In de Woonvisie 2018-2030 wordt ingezet op:

- het transformeren van de bestaande woonvoorraad
- inspelen op behoefte aan maatwerk én meer woningen voor één- en tweepersoonshuishoudens aansluiten bij de uitgangspunten van de Nota Omdenken voor transformatie en woningbouwplannen
- slim en flexibel bouwen.

De bouw van de woning maakt onderdeel uit van afspraken, die gemaakt zijn voor gedeeltelijke beëindiging van een agrarisch bedrijf waarbij het woon- en leefklimaat voor de omgeving aanzienlijk verbetert door het wegnemen van een milieucirkel. Deze kwalitatieve verbetering voldoet daarmee aan de doelstellingen van de Structuurvisie en de Woonvisie 2018-2030.

Nota Omdenken

In de Nota Omdenken zijn toetsingscriteria opgenomen waar een ruimtelijk initiatief aan getoetst moet worden als er één of meer woningen worden toegevoegd aan de woningvoorraad van de gemeente. In bijlage 1 is de toetsing opgenomen. De gedeeltelijke beëindiging van het agrarisch bedrijf betekent een toename van de ruimtelijke kwaliteit en de leefbaarheid.

Uitgangspunten voor herontwikkeling

Voor de te realiseren woning gelden de volgende uitgangspunten:

- Ten behoeve van deze woning moet een voldoende geluidwerende voorziening worden getroffen op de toekomstige eigendomsgrens van het bouwperceel en het huidige perceel van koper;
- De woning moet zowel georiënteerd zijn op de Bosch als op de Burg. Wijtestraat;
- De bouw moet binnen 5 jaar gerealiseerd zijn;
- Wat stedenbouwkundige vormgeving betreft moet de woning passen in de omgeving;
- Wat duurzaamheid betreft moet worden voldaan aan de in de Woonvisie vermelde duurzaamheidseisen.

Deze worden voor zo ver nodig en mogelijk verwerkt in het bestemmingsplan en de af te sluiten overeenkomst.

Bestemmingsplanherziening

Bij het opstellen van het nieuwe bestemmingsplan moet worden aangetoond, dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Daarbij moeten milieu-aspecten zoals akoestiek, bodem, water, archeologie, flora en fauna etc. nader worden onderzocht.

In dit nieuwe plan wordt gelijktijdig de bestemming van het agrarisch bedrijf aangepast overeenkomstig de gemaakte afspraken.

Consequenties:

Financiële:

De gemeente levert 740 m² gemeentegrond om niet en stelt een nieuw bestemmingsplan op ten behoeve waarvan ook nog enkele onderzoeken moeten worden gehouden (bodem, archeologie, flora en fauna, planschaderisico e.d.). Door het wegnemen van de belemmeringencirkel wordt het voor de gemeente mogelijk om bouwgrond te verkopen. De grond is al bouw- en woonrijp. Voor de gemeente betekent dit, dat er inkomsten kunnen worden gegenereerd (verkoop van in totaal 4.944 m² bouwgrond). Het verschil tussen de opbrengst indien sociale woningbouw wordt gerealiseerd (ca. 1,1 mln) of niet sociale woningbouw (ca. 1,3 mln) bedraagt ca. € 220.000.

Tegenover de verwachte inkomsten staan nog uitgaven t.b.v. het op te stellen bestemmingsplan (incl onderzoeken ca. € 25.000), aanleg trottoir, aanleg groen/bomen, e.d. De boekwaarde voor de Burg. Wijtestraat bedraagt € 4.940 (ambtelijke uren). De verwachting is dan ook, dat de grondexploitatie met een positief resultaat afgesloten kan worden. Hieraan ligt op dit moment geen haalbaarheidsberekening aan ten grondslag. In de totale context is het leveren van gemeentegrond om niet een voldoende compensatie voor het inleveren van de belemmeringencirkel en vier bouwtitels.

De gemaakte en toekomstige kosten worden ondergebracht in een nieuw te openen grondexploitatie "Burg. Wijtestraat". Het openen van een grondexploitatie is een bevoegdheid van de gemeenteraad. Daarvoor wordt een apart raadsvoorstel voorgelegd aan de raad.

In het kader van de P&C-cyclus wordt de gemeenteraad (in ieder geval jaarlijks) geïnformeerd over de voortgang van het project en de daarbij behorende grondexploitatie. Eveneens is er op dat moment, indien noodzakelijk, de mogelijkheid om de grondexploitatie bij te stellen.

Juridische:

De gemaakte afspraken worden vastgelegd in een koopovereenkomst en vervolgens vertaald in een wijziging van het bestemmingsplan voor het perceel Bosch 2 én het perceelsgedeelte, dat verkocht wordt.

Om de gemeentelijke grond te ontwikkelen is in het geldende bestemmingsplan "kom Budel" een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Voor het perceel van woCom geldt op basis van het vigerende bestemmingsplan eveneens een wijzigingsbevoegdheid.

Beleidsmatige:

Met WoCom is in de prestatieafspraken voor 2018 al overeengekomen, dat de corporatie huurwoningen realiseert op de gronden die in eigendom zijn van de corporatie en binnen de belemmeringencirkel van het agrarisch.

Voor de komende jaren ligt het accent wat betreft de woonbehoefte met name op kleinere en levensloopbestendige woningen. Ook sociale woningbouw moet gerealiseerd worden. Veelal moet worden ingezet op de ontwikkeling van binnenstedelijke locaties en de herontwikkeling van bestaand vastgoed. Met name het realiseren van sociale woningbouw is dan een uitermate lastige opgave. Deze opgave kan wel gerealiseerd worden op de grond in het onderhavige projectgebied, die – na ondertekening van de overeenkomst – in ontwikkeling kan worden genomen. In het door ons vastgestelde woningbouwprogramma 2017-2020 zijn voor het gebied in totaal 20 sociale woningen opgenomen.

Het voorliggende voorstel wijkt af van de door u vastgestelde nota Grondbeleid.

Strategische Visie:

Het initiatief is in overeenstemming met de strategische visie wat betreft de volgende focuspunten:

- het afstemmen van het woningaanbod op de behoefte per kern (met name voor jongeren en ouderen); diversiteit en kwaliteit boven kwantiteit
- het streven naar het behoud van het inwoneraantal om het voorzieningenniveau op peil te kunnen houden.

Communicatie/burgerparticipatie:

Wij gaan na besluitvorming door uw raad in overleg met omwonenden om de mogelijkheden te onderzoeken voor een optimale benutting en ontwikkeling van de beschikbare uit te geven grond.

Commissiebehandeling: Ja

Wij stellen U voor om bijgaand in concept opgemaakt besluit vast te stellen.

Met vriendelijke groet,

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN CRANENDONCK,
De secretaris, De burgemeester,

ir. J.A.G.M. van Aaken

F.A.P. van Kessel