VOORSTEL AAN DE RAAD VAN DE GEMEENTE CRANENDONCK

Registratienummer	995381/1046740
Datum Presidium	15 augustus 2019
Datum raadsvergadering	17 september 2019
Datum B&W besluit	9 juli 2019
Portefeuillehouder	F. van der Wiel
Programma	Wonen en leven
Behandelend ambtenaar	Bram Daamen

Onderwerp:
Vaststelling bestemmingsplan Meemortel ong. Budel

Aan de raad

Voorstel:

1. **De Nota zienswijzen en de hierin opgenomen wijzigingen vast te stellen;**
2. **Het bestemmingsplan 'Meemortel ong. Budel' met planidentificatie NL.IMRO.1706.BPBG3063-ONT1 (na vaststelling NL.IMRO.1706.BPBG3063-VAS1) gewijzigd vast te stellen en conform de artikelen 1.2.1 tot en met 1.2.5 Bro in elektronische vorm vast te leggen;**
3. **Geen exploitatieplan ex artikel 6.12, lid 1 Wet ruimtelijke ordening vast te stellen, omdat het verhaal van kosten anderszins verzekerd is, doormiddel van een anterieure overeenkomst.**
4. **De resterende bijdrage kwaliteitsverbetering van het landschap (€ 44.322,48) te labelen voor de sloop aan de Berg 14 te Budel.**

Motivering:

Inleiding en eerdere besluitvorming

In januari 2018 is een principeverzoek ontvangen van Crijns Rentmeesters bv, namens de initiatiefnemers. Op dit principeverzoek is op 24 april 2018 positief besloten door het college. Daarop hebben de initiatiefnemers op 13 juni 2018 een formeel verzoek ingediend.

Op 11 september 2018 is positief besloten door uw raad om een bestemmingsplanwijziging door te voeren voor het realiseren van 1 woning aan de Meemortel ong. (kadastraal bekend gemeente Budel, sectie K, nummer 1127) en twee Ruimte-voor-Ruimte woningen aan de Voorterdijk ong. (kadastraal bekend gemeente Budel, sectie H, nummer 728, 930, 928 en 840) onder de volgende voorwaarden:

1. een goede stedenbouwkundige, landschappelijke en architectonische inpassing wordt gewaarborgd;
2. de woningen levensloopbestendig en duurzaam gebouwd worden en energieneutraal functioneren;
3. de afstand van de woningen tot de zijdelingse perceelgrenzen bedraagt minimaal 3 meter;
4. er worden per woning minimaal twee parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd;
5. er wordt een anterieure overeenkomst met initiatiefnemer afgesloten waarin onder andere planschade en kostenverhaal wordt vastgelegd.

Deze vereisten worden, afhankelijk van de mogelijkheden hiertoe, opgenomen in het bestemmingsplan, beeldkwaliteitplan, en de anterieure- of exploitatieovereenkomst. Ten behoeve van

de groene inrichting van de percelen wordt tevens een landschappelijk inpassingsplan opgesteld. Zie ook bijlage 1 voor het besluit.

Hoewel in dit formeel verzoek is gevraagd medewerking te verlenen aan het opstellen van een bestemmingsplan voor het oprichten van één woning aan de Meemortel ong. in het kader van de provinciale regeling 'Kwaliteitsverbetering in bebouwingsconcentraties binnen het zoekgebied verstedelijking' (Artikel 8.2 Verordening ruimte) alsmede aan het mogelijk maken van twee Ruimte-voor-Ruimte woningen aan de Voorterdijk ong. te Budel, is nu door initiatiefnemers gekozen om de bestemmingsplanprocedure voor de woning aan de Meemortel ong. separaat te voeren van de bestemmingsplanprocedure aan de Voorterdijk. Daarom ligt nu enkel het bestemmingsplan voor om de woning aan de Meemortel ong. te kunnen realiseren. De bebouwing aan de Voorterdijk is inmiddels wel gesloopt.



Figuur 1: Ligging initiatieflocatie met ten westen de locatie Voorterdijk ong. en ten oosten de locatie Meemortel ong.

Vooroverleg
Het voorontwerp bestemmingsplan is aan de gebruikelijke vooroverlegpartners toegezonden waaronder de provincie Noord-Brabant en het Waterschap De Dommel. Waterschap De Dommel heeft laten weten in te stemmen met het ontwerp bestemmingsplan mits het perceel voorzien wordt van een waterberging. De provincie Noord-Brabant heeft in haar vooroverlegreactie aangegeven geen bezwaar te hebben mits voldaan wordt aan de regels uit de Verordening ruimte.

Ontwerp bestemmingsplan
Op 23 april 2019 heeft uw college ingestemd met ontwerpbestemmingsplan en zijn alle omliggende eigenaren per brief geïnformeerd. Tevens is een omgevingsdialoog gevoerd (zie bijlage 2).
Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf donderdag 25 april 2019 voor een periode van zes weken ter inzage gelegen. Er is 1 zienswijze ingediend door de provincie NB (zie bijlage 3).

Nota van zienswijzen
Er is een nota van zienswijzen opgesteld en het bestemmingsplan is op onderdelen aangepast (zie bijlage 4). Het voorliggende plan voldoet aan de door de provincie gestelde eisen.

Ambtshalve wijzigingen
Er zijn ambtshalve geen opmerkingen geweest die hebben geleid tot wijzigingen van het plan.

Kostenverhaal
De ontwikkeling die in dit bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt, betreft een ontwikkeling als bedoeld in artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening juncto artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening. Op basis hiervan is de gemeenteraad verplicht een exploitatieplan op te stellen, tenzij de kosten

anderszins verzekerd zijn. In dit specifieke geval zijn de kosten anderszins verzekerd, namelijk met een anterieure overeenkomst, hier is onder andere de bijdrage fonds bovenwijkse voorzieningen in opgenomen en wordt tevens de planschade geregeld, evenals aanvullende voorwaarden voor de kwalitatieve ruimtelijke inpassing. Verder heeft de initiatiefnemer op eigen kosten het bestemmingsplan opgesteld en de daarbij behorende haalbaarheidsonderzoeken uitgevoerd.
De zakelijke beschrijving van de overeenkomst is tegelijkertijd met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd.

Bijdrage kwaliteitsverbetering van het landschap
Om de woning aan de Meemortel ong. mogelijk te maken is voor de benodigde kwaliteitsverbetering substantieel gesloopt en gesaneerd.
Dit betreft de sanering van de stallen die in gebruik zijn geweest voor de veehouderij aan Voorterdijk ong. en een deel aan Berg 4a, waarbij in totaal zo'n 2280 m² stallen en 1400 m² erfverharding wordt gesaneerd. Verder wordt een deel van de stallen van de Berg 14 te Budel gesloopt en gesaneerd ten behoeve van de realisatie van de nieuwe woning aan de Meemortel ong.. Hiervoor zijn separaat afspraken gemaakt tussen initiatiefnemers van de Meemortel ong. en de Berg 14. Omdat de sloop van Berg 14 nog niet rond is wordt het bedrag voor deze sloop in het gemeentelijk fonds voor kwaliteitsverbetering gestort en voorgesteld dit bedrag te labelen ten behoeve van de sloop aan de Berg 14.

Vervolgprocedure
Na vaststelling wordt het bestemmingsplan voor eenieder gedurende 6 weken ter inzage gelegd. Degenen die tijdig een zienswijze bij u kenbaar hebben gemaakt, alsmede belanghebbenden die aantonen dat ze redelijkerwijze niet in staat zijn geweest overeenkomstig art. 3.8 Wro een zienswijze bij u kenbaar te maken, kunnen beroep bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State instellen. Diegenen die beroep hebben ingesteld kunnen binnen de beroepstermijn een verzoek om voorlopige voorziening bij de Voorzitter van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State indienen.

Communicatie
De bekendmaking van het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan vindt zeven weken na de vaststelling plaats. De kennisgeving wordt geplaatst in de Grenskoerier, de Staatscourant en geschiedt langs elektronische weg. Tevens geschiedt kennisgeving aan belanghebbenden, welke eerder als vooroverlegpartners zijn benaderd. Gelijktijdig worden het besluit en de daarbij behorende stukken digitaal beschikbaar gesteld.

Consequenties:

Financiële:
De financiële consequenties zijn afgedekt.

- De initiatiefnemer heeft voor eigen rekening en risico het bestemmingsplan opgesteld, de daarbij behorende haalbaarheidsonderzoeken uitgevoerd en de procedure gevoerd.
- De initiatiefnemer betaalt legeskosten voor de bestemmingsplanprocedure en de hogere waarde procedure op basis van de legesverordening 2018 (€13.595,15)

- In de anterieure overeenkomst worden de overige kosten en risico's voor de gemeente die betrekking hebben op de uitvoering van het woningbouwproject afgedekt (planschade) en wordt een bijdrage fonds ruimtelijke kwaliteit geregeld, evenals de de afdracht kwaliteitsverbetering van het landschap en de landschappelijke inpassing.

Juridische:
Tegen het raadsbesluit staat beroep open bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Beleidsmatige:
Het bestemmingsplan is in lijn met gemeentelijk en provinciaal beleid.

Strategische Visie:
Op de ontwikkeling is het thema "Wonen + Leven" van toepassing; het behoud en versterken van het groene en rustieke karakter van Cranendonck. De ontwikkeling zorgt met de sloop van stallen en een financiële bijdrage ten behoeve van landschappelijke kwaliteitsverbetering per saldo voor een groene impuls. De woning op het perceel wordt tevens landschappelijk ingepast.

Communicatie/burgerparticipatie:
Er is een omgevingsdialoog gevoerd met omwonenden, zie bijlage 2.

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