

Bijlage 2: Toetsing kaders “Nota Omdenken” Meemortel/Voorterdijk Budel

Ieder verzoek tot toevoeging van een of meerdere woningen wordt getoetst aan de kaders, zoals vastgesteld door de gemeenteraad op 21 juni 2016.

Verzoek: Sloop agrarische bebouwing en sanering asbest en oppervlakte verharding ten behoeve van de bouw van 1 woning op basis van de provinciale regeling ‘Kwaliteitsverbetering in bebouwingsconcentraties binnen het zoekgebied verstedelijking’ aan de Meemortel ong. in Budel. En daarnaast 2 Ruimte-voor-Ruimte woningen te realiseren aan de Voorterdijk ong. te Budel.

1. Woningbehoefte (middel)lange termijn

Er is behoefte aan alle typen woningen en segmenten, vooral goedkope en middeldure huurwoningen (voor ouderen in de buurt van voorzieningen voor starters) en goedkopere koopwoningen. De planlocatie ligt in het buitengebied en is geschikt voor vrijstaande (ruime) koop of huurwoningen in het duurdere segment op een eigen bouwperceel. Hieraan is ook beperkt behoefte nabij de kernen Budel en Maarheeze.

De gemeente realiseert woningbouw in het buitengebied alleen wanneer er sprake is van kwaliteitsverbetering. Het gaat hier om Ruimte voor Ruimte kavels die ontwikkeld worden op de locatie van de huidige leegstaande stallen waardoor per saldo de bebouwing in het buitengebied wordt verminderd en ruimtelijke kwaliteit (doorzichten) wordt toegevoegd. De rood voor groen locatie aan de Meemortel ligt tegen de dorpskern aan en leent goed voor de realisatie van een ruim opgezette grondgebonden woning.

Conclusie: In Budel is behoefte aan alle segmenten. De woningbouwplannen past daarmee in de woningbehoefte.

2. Ruimtelijke kwaliteit

Het plan betekent een afname van het bebouwd oppervlak aan de Voorterdijk.

De woningen staan in een lint en worden landschappelijk en stedenbouwkundig ingepast zodat doorzichten vanaf de weg ontstaan. Dit zal nog nader worden uitgewerkt. Dit geldt ook voor de woning aan de Meemortel. Een goede landschappelijke inpassing en kwaliteitsverbetering zijn een voorwaarden om woningen in het buitengebied te mogen realiseren. En tevens een voorwaarden voor het verkrijgen van Ruimte-voor-Ruimte titels.

Conclusie:

De woningbouw zorgt voor een toename van ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied. Een goede ruimtelijke (stedenbouwkundige/landschappelijke) inpassing is een voorwaarde en zal verder worden uitgewerkt en vastgelegd in het (ontwerp) bestemmingsplan.

3. Bijdrage aan transformatie en het oplossen van ongewenste leegstand

Het betreft een transformatie van agrarisch percelen met bebouwing aan de Voorterdijk en Berg 4a naar 2 Ruimte-voor-Ruimte woningen. De voormalige veehouderij aan de Voorterdijk staat leeg. Aan de Meemortel wordt een agrarisch perceel bebouwd en wordt geen leegstand opgelost.

Conclusie: er wordt bijdrage geleverd tot transformatie en het oplossen van ongewenste leegstand aan de Voorterdijk.

4. Bijdrage aan het oplossen van de woonzorgbehoefte en specifieke doelgroepen bedienen

Het is nog onduidelijk of de initiatiefnemer zich richt tot een specifieke doelgroep. De woningen worden wel levensloopbestendig.

Conclusie: Het betreft de bouw van een duurzame grotere levensloopbestendige woning en twee ruimte voor ruimte woningen in het buitengebied. Het plan draagt op dit punt niet bij.

5. Bijdrage aan sociale cohesie

Sociale cohesie worden in de beleidsnota Omdenken beschreven als “het stimuleren van ontmoeten en delen”.

Conclusie: Dit punt is niet van toepassing. Het plan draagt aan dit punt niet bij.

6. Bijdrage aan duurzaamheid

De initiatiefnemer dient de woningen energieneutraal en levensloopbestendig te bouwen en tevens rekening te houden met klimaatadaptatie. Dit conform het gemeentelijk beleid. Deze duurzaamheidsambitie wordt anterior geborgd. De initiatiefnemer heeft al gezegd dat hij in ieder geval graag zonnepanelen wil realiseren. Tevens draagt de bouw van Ruimte voor Ruimte woningen bij aan het saneren van (oude) stallen en verminderen van stikstofdepositie in de provincie Brabant.

Conclusie: De woningen zullen bijdragen aan duurzaamheidsdoelstellingen van de gemeente.

7. Juridisch-planologische status

Er is nog geen besluit genomen over het al dan niet meewerken aan onderhavig initiatief. Ook instemming met het verzoek heeft geen juridisch-planologische status. Er is geen wijzigingsbevoegdheid op het perceel vastgelegd. Enkel een onherroepelijk bestemmingsplan is juridisch planologisch bindend.

Conclusie: Het plan heeft nog geen juridisch-planologische status.

8. Financiën

Initiatiefnemer betaalt leges voor het behandelen van het principeverzoek en eventuele formele verzoek. Hij laat op eigen initiatief en kosten een bestemmingsplan opstellen en eventuele bijbehorende onderzoeken uitvoeren. Er wordt een anterieure overeenkomst gesloten om eventuele planschadevergoeding en aanvullende (advies)kosten te verhalen. Tot slot wordt een bijdrage aan het fonds bovenwijkse voorzieningen c.q. fonds ruimtelijke kwaliteit gevraagd.

Conclusie: De financiële consequenties worden afgedekt, de gemeente loopt financieel geen risico.