

VOORSTEL AAN DE RAAD VAN DE GEMEENTE CRANENDONCK

Registratienummer	2021-160191
Datum Presidium	
Datum raadsvergadering	5 oktober 2021
Datum B&W besluit	21 september 2021
Portefuillehouder	Waarnemend wethouder Kuppens
Programma:	Wonen en leven
Behandeld ambtenaar	Lincy Maas & Alexander Verbruggen

Onderwerp:

Formeel verzoek bestemmingsplanwijziging 't Hool ong. (naast 4a) te Soerendonk

Aan de raad

Voorstel:

In te stemmen met het formeel verzoek (bijlage 1) om medewerking te verlenen aan een partiële herziening van het bestemmingsplan 'Buitengebied' ten behoeve van de realisatie van één Ruimte voor Ruimte woning op het perceel gelegen aan 't Hool ong. (naast 4a) te Soerendonk, kadastraal bekend als gemeente Soerendonk, sectie G nummer 264, onder de volgende voorwaarden:

1. de provincie met de bouw van de Ruimte voor Ruimte woning akkoord gaat;
2. een goede stedenbouwkundige, landschappelijke en architectonische inpassing wordt gewaarborgd. Hieronder wordt verstaan dat een groene inrichting van de Ruimte voor Ruimte kavel aansluit bij het omliggende landschap;
3. aangesloten wordt op verkaveling, korrelgrootte, bouwmassa, bouwhoogte, bouwvolume en architectuur van het omliggende gebied en bebouwing;
4. de woning levensloopbestendig en duurzaam gebouwd wordt en energieneutraal functioneert;
5. (agrarische) ontwikkelingsmogelijkheden van bedrijven in de nabijheid niet worden beknot;
6. er een anterieure overeenkomst met initiatiefnemer afgesloten wordt waarin onder andere planschade en kostenverhaal wordt vastgelegd.

Deze vereisten worden, afhankelijk van de mogelijkheden hiertoe, opgenomen in het bestemmingsplan, beeldkwaliteitsplan, en de anterieure- of exploitatieovereenkomst. Ten behoeve van de groene inrichting van het perceel wordt tevens een landschappelijk inpassingsplan opgesteld.

Motivering:

Aanvraag

Op 27 februari 2018 is een principeverzoek ontvangen van Adriaan van den Heuvel Makelaars Adviseurs, namens de initiatiefnemer. Op 3 juli 2018 heeft het college besloten dat onder voorwaarden in principe medewerking kan worden verleend aan het initiatief (bijlage 4). De volgende voorwaarden zijn hieraan verbonden:

- de provincie met de bouw van de Ruimte voor Ruimte woning akkoord gaat;
- een goede landschappelijke en architectonische inpassing wordt gewaarborgd.
Hieronder wordt verstaan dat een groene inrichting van de Ruimte voor Ruimte kavel aansluit bij het omliggende landschap. Hiertoe kunnen aanvullende eisen worden gesteld inzake het behoud van eventueel aanwezige natuurwaarden, beplanting en elementen;
- aangesloten wordt op verkaveling, korrelgrootte, bouwmassa, bouwhoogte, bouwvolume en architectuur van het omliggende gebied en bebouwing;
- (agrarische) ontwikkelingsmogelijkheden van bedrijven in de nabijheid niet worden beknot;
- de woning levensloopbestendig en energieneutraal wordt gebouwd.

Op 18 januari 2021 heeft initiatiefnemer een formeel verzoek bij de gemeenteraad ingediend om een bestemmingsplanprocedure te starten met het verzoek medewerking te verlenen aan een partiële herziening van het bestemmingsplan 'Buitengebied' ten behoeve van de realisatie van één Ruimte voor Ruimte woning op het perceel gelegen aan 't Hool ong. (naast 4a) te Soerendonk. Na instemming met het formele verzoek door de gemeenteraad zal worden getoetst of aan alle gestelde voorwaarden wordt voldaan.



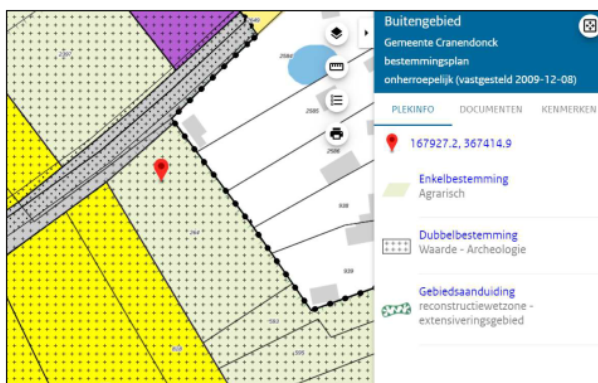
Figuur 1: Ligging plangebied: ten zuiden van de kern Soerendonk, in het buitengebied van de gemeente Cranendonck

Inhoud initiatief

Beoogd wordt om ter plaatse van 't Hool ong. (naast 4a) één woning op te richten in het kader van de provinciale regeling 'Ruimte voor Ruimte'. Het plangebied kent een oppervlakte van circa 2.065 m². Initiatiefnemer zal na verkrijgen van principemedewerking van de gemeenteraad een door de provincie geaccordeerde bouwtitel Ruimte voor Ruimte aankopen.

Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatste van het plangebied 't Hool ong. (naast 4a) is het bestemmingsplan 'Buitengebied' van de gemeente Cranendonck vigerend. Het plangebied is bestemd als 'Agrarisch' met de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' en de gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone – extensiveringsgebied'.



Figuur 2: Uitsnede van het vigerende bestemmingsplan ter plaatse van het plangebied. Het bestemmingsplan 'Herziening Buitengebied' brengt enkele wijzigingen aan in de bestemmingsregels. In het bestemmingsplan 'Herziening Buitengebied' zijn aan het plangebied de gebiedsaanduidingen 'overig – bebouwingsconcentraties' en 'wro-zone – ontheffingsgebied schuilhutten' toegekend. Inhoudelijk heeft het bestemmingsplan 'Herziening Buitengebied' geen rechtstreekse wijzigingen voor het plangebied tot gevolg. Wel biedt de gebiedsaanduiding 'overige - bebouwingsconcentraties' mogelijkheden voor toepassing van de Ruimte voor Ruimte regeling.

De realisatie van een Ruimte voor Ruimte woning is binnen de regels van de vigerende bestemmingsplannen niet rechtstreeks mogelijk. Derhalve dienen de vigerende bestemmingsplannen ter plaatse van de initiatieflocatie te worden herzien om de beoogde herontwikkeling mogelijk te maken.

Toets verzoek:

Provinciale verordening

De locatie 't Hool ong. (naast 4a) is in de Interim omgevingsverordening aangewezen als gelegen binnen het 'Landelijk gebied' en specifiek binnen het 'Gemengd landelijk gebied' met de aanduidingen 'Beperkingen veehouderij' en 'Stalderingsgebied'.

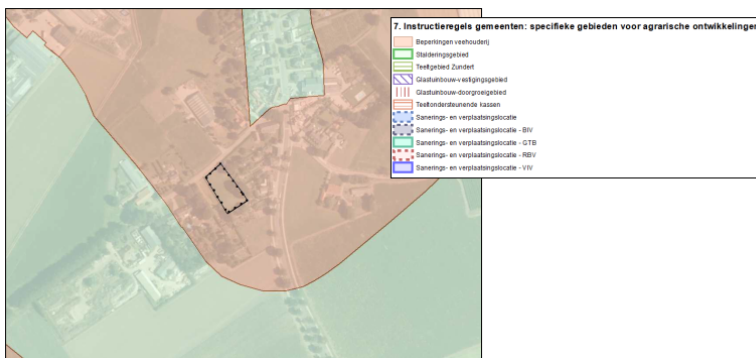
Conform artikel 3.80 van de Interim omgevingsverordening van de provincie Noord-Brabant kan woningbouw enkel plaatsvinden:

- na aanlevering van een bouwtitel Ruimte voor Ruimte;
- binnen een 'bebouwingsconcentratie';
- als er geen sprake is van een aanzet tot stedelijke ontwikkeling.

De locatie aan 't Hool ong. (naast 4a) is gelegen binnen een bebouwingsconcentratie. Beoogd wordt om ter plaatse één woning op te richten. Derhalve is geen sprake van een aanzet tot stedelijke ontwikkeling en past de ontwikkeling binnen de verordening ruimte.



Figuur 3: Aanduiding plangebied op themakaart 6: basiskaart Landelijk gebied



Figuur 4: Aanduiding plangebied op themakaart 7: specifieke gebieden voor agrarische ontwikkelingen

Voor de beoogde Ruimte voor Ruimte woning moet 1000 m² aan stallen worden gesloopt en dient een omvang van 3.500 kg. fosfaatrechten uit de markt te worden gehaald. De initiatiefnemer heeft echter geen sloopmeters en fosfaat. Derhalve zullen de benodigde bouwtitels door de initiatiefnemer aangekocht worden bij de Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte B.V.

Door aankoop van een bouwtitel Ruimte voor Ruimte is zeker gesteld dat er sprake is van een milieu- en kwaliteitswinst. Ook zal sprake zijn van zorgvuldig ruimtegebruik en een kwaliteitsverbetering.

Het initiatief kan aan alle eisen uit de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant voldoen. Indien u instemt met het formeel verzoek zal in het op te stellen bestemmingsplan worden geborgd dat aan de voorwaarden wordt voldaan.

Visie bebouwingsconcentraties

Het plangebied is in de 'Visie bebouwingsconcentraties gearceerd als 'RvR-woning mogelijk', zie ook 'RvR toets' (bijlage 5).



Figuur 5: Kaart uit de 'Visie bebouwingsconcentraties', bebouwingsconcentratie 't Hooi

Beleid van de gemeente

Onderhavig initiatief is getoetst aan de relevante beleidsdocumenten van de gemeente Cranendonck, zoals de Visie Cranendonck 2009-2024, Landelijke Klasse! Structuurvisie 2024 Gemeente Cranendonck, Woonvisie 2018-2030 en het Ontwikkelperspectief buitengebied Cranendonck. Zoals uit het bijgevoegde formeel verzoek blijkt, voldoet het initiatief aan de gemeentelijke beleidsstukken.

De beoogde woning wordt zowel stedenbouwkundig als landschappelijk ingepast in de omgeving, waarbij wordt aangesloten bij de reeds bestaande bebouwing in de omgeving. Alle zijn zaken die bijdragen aan een mooi en duurzaam buitengebied.

Milieuaspecten

Bij de uitwerking van het bestemmingsplan moet aangetoond worden dat sprake is van goede ruimtelijke ordening. Daarbij moeten milieuaspecten zoals geluid, ecologische waarden, bodem, water, archeologie, ect. worden onderzocht.

Stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing

De nieuwe woning wordt stedenbouwkundig en landschappelijk ingepast. De stedenbouwkundige randvoorwaarden dan wel een inpassingsplan worden opgenomen in het bestemmingsplan. Onderhavige locatie heeft tevens voldoende ruimte om parkeren op eigen terrein te kunnen realiseren.

Consequenties:

Financiële:

De leges voor de verdere bestemmingsplanprocedure (partiële herziening) bedragen € 8513,90 (prijspeil 2021; realisatie van één Ruimte voor Ruimte woning zoals bedoeld in artikel 2.8.2.1.2 van de tarieventabel behorende bij de Legesverordening). De leges voor het in behandeling nemen van het principeverzoek (€ 424,95 prijspeil 2018) worden, volgens bepaling uit de Legesverordening, in mindering gebracht op de totale legeskosten. Dit betekent dat het totaal aan leges voor de gehele procedure € 8.088,95 bedragen.

Via een anterieure overeenkomst wordt onder andere het kostenverhaal (zoals planschade en bijdrage aan het fonds ruimtelijke kwaliteit) geborgd. Op dit moment zijn deze bedragen nog niet definitief bekend. Verder wordt in de anterieure overeenkomst ook de waterberging en de landschappelijke inpassing geregeld.

Juridische:

Na besluit op het formele verzoek kan de bestemmingsplanprocedure opgestart worden. Afwijzing van het verzoek is vatbaar voor bezwaar en beroep.

Beleidsmatige:

Het verzoek voldoet aan het beleid verwoord in de relevante gemeentelijke en provinciale beleidsdocumenten.

Strategische Visie:

Op de ontwikkeling is het thema “Wonen + leven” van toepassing. Het focuspunt “het afstemmen van het woningaanbod op de behoefte per kern, diversiteit en kwaliteit boven kwantiteit”, “het streven naar behoud van het inwoneraantal” en revitalisering van het buitengebied hebben op deze ontwikkeling betrekking.

Communicatie/burgerparticipatie:

Initiatiefnemer zal door middel van een buurtdialogoog sonderen wat de buurt vindt van het initiatief. Het verslag van de buurtdialogoog zal als bijlage bij het op te stellen bestemmingsplan worden gevoegd.

Duurzaamheid:

Het voorstel bevat de voorwaarde dat de woning levensloopbestendig en duurzaam gebouwd wordt en energieneutraal functioneert.

Uw besluit zal door middel van een brief aan initiatiefnemer worden meegedeeld.

Commissiebehandeling: Nee

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,

E. Jacobs F.A.P. van Kessel