

VOORSTEL AAN DE RAAD VAN DE GEMEENTE CRANENDONCK

Registratienummer	2022-206495
Datum raadsvergadering	8 februari 2022
Datum B&W besluit	18 januari 2022
Portefeuillehouder	Frans Kuppens
Programma:	Burgers en Bedrijven
Behandeld ambtenaar	Paul Steggink

Onderwerp: Formeel verzoek Burg. van Houtstraat ong. (naast 51) te Budel

Aan de raad

Voorstel:

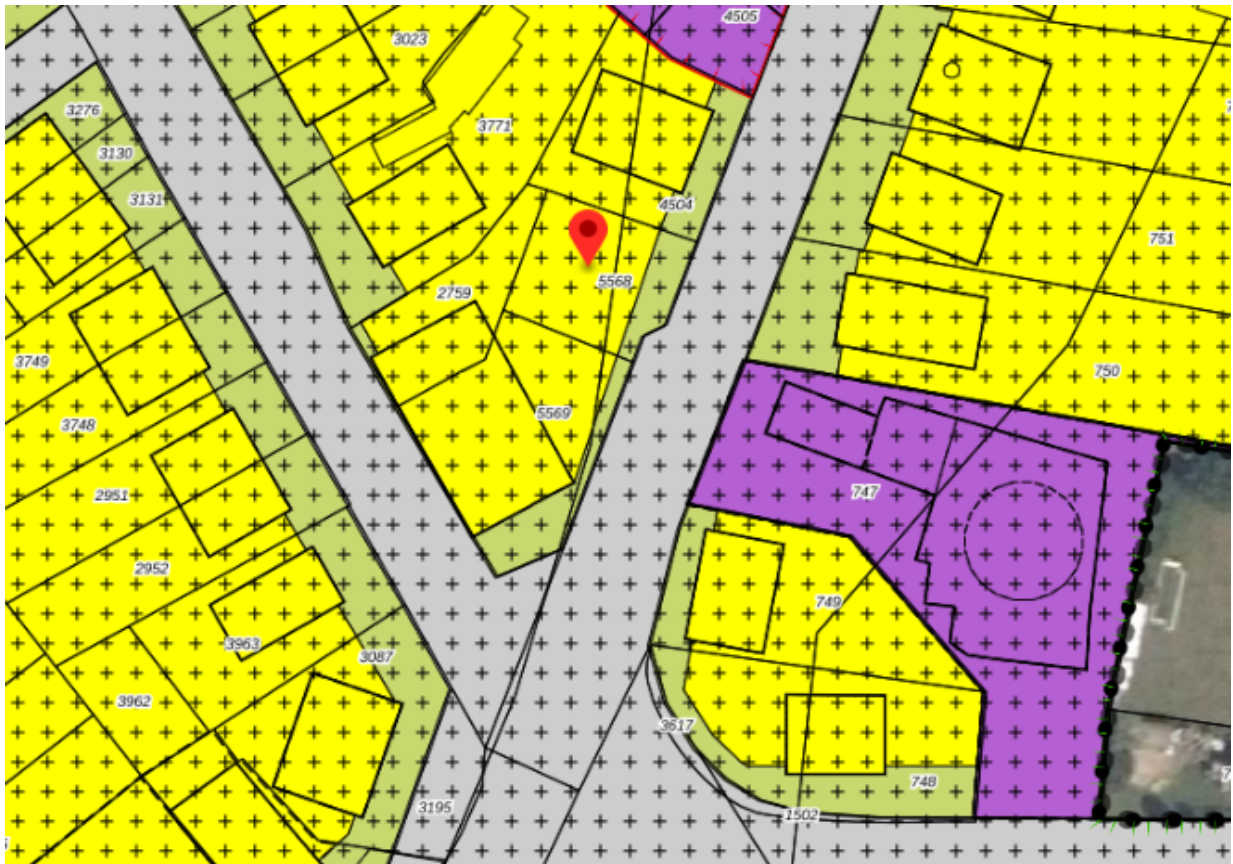
Instemmen met het formeel verzoek om medewerking te verlenen aan een partiële herziening van het bestemmingsplan 'Budel en Budel-Dorplein' door het toevoegen van een bouwvlak ten behoeve van de realisatie van één woning binnen de bestemming 'Wonen' aan de Burgemeester van Houtstraat ong. (naast 51) te Budel, onder de volgende voorwaarden:

1. de woning wordt stedenbouwkundig ingepast in de omgeving;
2. de woning wordt door de gecombineerde Welstandscommissie getoetst voordat een omgevingsvergunning bouw wordt afgegeven;
3. de afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen van het bouwvlak bedraagt minimaal 3 meter;
4. op eigen terrein worden 2 parkeerplaatsen gerealiseerd;
5. de woning wordt levensloopbestendig gerealiseerd;
6. een omgevingsdialoog wordt gevoerd met omwonenden;
7. met initiatiefnemer wordt een anterieure exploitatieovereenkomst afgesloten waarin o.a. planschade en afdracht aan Fonds Ruimtelijk Kwaliteit is vastgelegd.

Motivering:

Op 9 maart 2020 ontving de gemeente namens de initiatiefnemer een formeel verzoek. (bijlage 1 en 2). In dit verzoek wordt medewerking gevraagd de bestemming van het perceel Burgemeester van Houtstraat ong. te Budel gedeeltelijk te wijzigen van 'Horeca' naar 'Wonen' en 'Tuin'. Dit formeel verzoek betreft de tweede fase van een transformatie van een voormalige horecalocatie dat wordt omgezet naar 'Wonen'. Eerst is het bestaande pand aan Burg. van Houtstraar 51 (perceel F 5569) omgebouwd tot drie woningen, en in deze tweede fase wordt de voormalige bijbehorende parkeerplaats ingericht voor één woning.

Om dit mogelijk te maken dient een bouwvlak te worden toegevoegd voor de realisatie van één woning. Inmiddels is op 20 juli 2021 het bestemmingsplan 'Budel en Budel-Dorplein' vastgesteld waarbinnen de Horeca-bestemming reeds is omgezet naar 'Wonen' en 'Tuin'. Om deze reden ziet het verzoek enkel nog op het toevoegen van een bouwvlak voor één woning op het perceel.



Afbeelding 1 – Huidige situatie in het bestemmingsplan 'Budel en Budel-Dorplein'

Planlocatie:

De planlocatie betreft Burgemeester van Houtstraat ongenummerd, noordelijk van nummer 51, kadastraal bekend als gemeente Budel Sectie F nummer 5568. Het plangebied heeft een oppervlakte van ca. 325 m². De locatie is momenteel een -met hekwerk afgezet- braakliggend terrein tussen de huidige woningen aan weerskanten van de te realiseren woning. Dit terrein is de voormalige parkeerplaats behorende bij het voormalige café de Meulen (nu omgezet naar woningen).



Afbeelding 2 – planlocatie, gezien vanaf de Burg. van Houtstraat

Beoogde ontwikkeling:

De initiatiefnemer beoogt twee woningen te realiseren op een perceel tussen de Goorstraat 4 en Damenweg ongenummerd te Maarheeze, kadastraal bekend als gemeente Soerendonk, sectie B, nummer 3419.

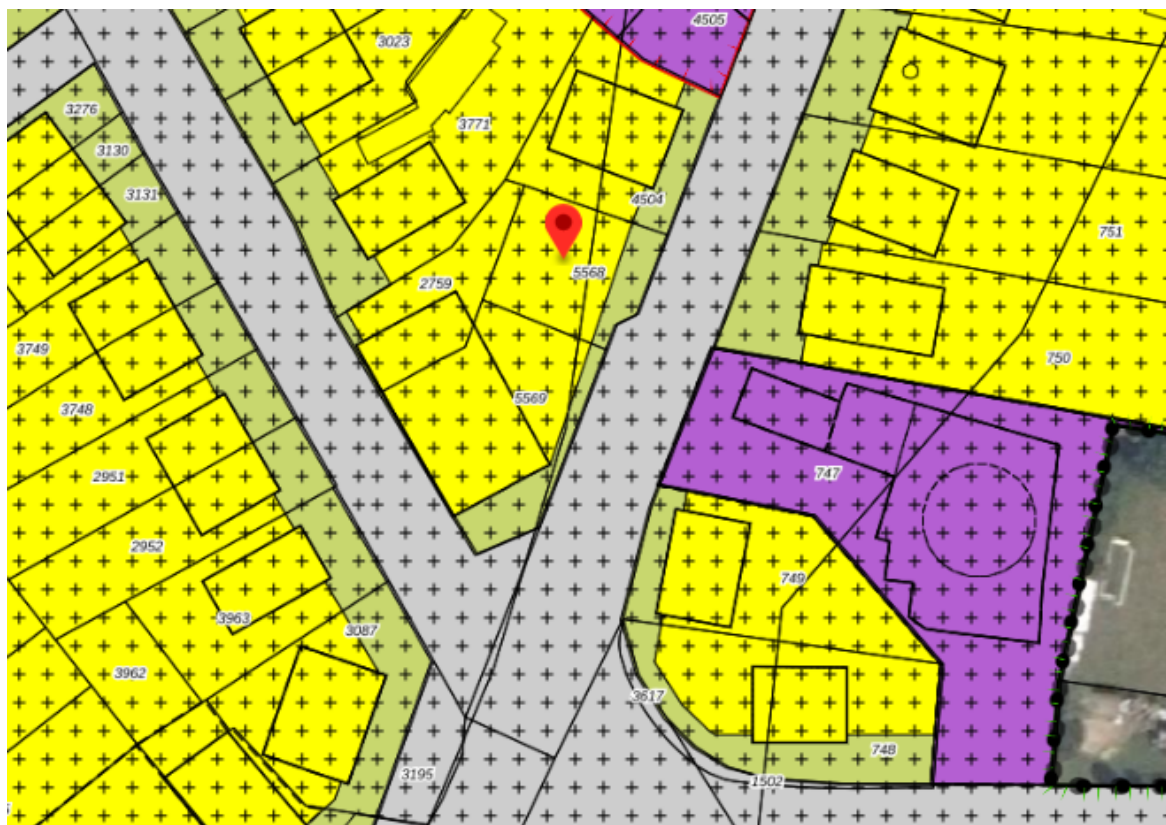


Afbeelding 3 – Luchtfoto met het perceel

Op 9 maart 2020 ontving de gemeente namens de initiatiefnemer een formeel verzoek waarin medewerking werd gevraagd de bestemming van het perceel Burgemeester van Houtstraat 51 te Budel gedeeltelijk te wijzigen van 'Horeca' naar 'Wonen' en 'Tuin', Eerst is het bestaande pand aan

Burg. van Houtstraat 51 (perceel F 5569) omgebouwd tot drie woningen, en in deze tweede fase wordt de voormalige bijbehorende parkeerplaats ingericht voor één woning. Het formeel verzoek dat nu aan u voorligt betreft de tweede fase van een transformatie van deze voormalige horecalocatie welke wordt omgezet naar 'Wonen'. Om dit mogelijk te maken dient een bouwvlak te worden toegevoegd op het reeds gevormde perceel F 5568 voor de realisatie van één woning.

Inmiddels is op 20 juli 2021 het bestemmingsplan 'Budel en Budel-Dorplein' vastgesteld waarbinnen de Horeca-bestemming reeds is omgezet naar 'Wonen' en 'Tuin'. Om deze reden ziet het verzoek enkel nog op het toevoegen van een bouwvlak voor één woning op het perceel.



Afbeelding 1 – Huidige situatie in het bestemmingsplan 'Budel en Budel-Dorplein'

Planlocatie:

De planlocatie betreft Burgemeester van Houtstraat ongenummerd, noordelijk van nummer 51, kadastraal bekend als gemeente Budel Sectie F nummer 5568. Het plangebied heeft een oppervlakte van ca. 325 m². De locatie is momenteel een -met hekwerk afgezet- braakliggend terrein tussen de huidige woningen aan weerskanten van de te realiseren woning. Dit terrein is de voormalige parkeerplaats behorende bij het voormalige café de Meulen (nu omgezet naar woningen).



Afbeelding 2 - (Lucht)foto's van het perceel F 5568

Beoogde wijziging:

De initiatiefnemer vraagt het college medewerking te verlenen om (de horecabestemming van het perceel te wijzigen naar "wonen" en "tuin" en) een bouwvlak toe te voegen voor één woning.

Door de aanwezigheid van een molenbiotoop kan de nokhoogte niet hoger zijn dan 4 meter. Daarnaast is door de aanwezigheid van een monumentaal pand aan de overzijde van de straat, de locatie welstandsplichtig. Deze beperkingen hebben in de informele voorafstemming met de stedenbouwkundige en een oriënterende behandeling in de gecombineerde Welstandscommissie geleid tot de impressie en schets zoals op de volgende pagina weergegeven.





Afbeelding 3 en 4 - schets en impressie woning (maximaal 4 meter hoog)

1) Eerdere besluitvorming:

Het onderhavig perceel F 5568 is verzelfstandigd na eerst onderdeel te zijn geweest van het voormalige café De Meulen (horecabestemming). Dit café is middels een omgevingsvergunning omgezet naar 3 woningen en het perceel is gesplitst in de twee percelen F 5568 en F 5569. Het perceel F 5568 is bij de herziening van bestemmingsplan 'Budel en Budel-Dorplein' op 20 juli 2021 omgezet naar een woon- en tuinbestemming.

Het formeel verzoek voor het toevoegen van een woning is op 10 november 2020 aan uw college voorgelegd. Het verzoek is o.a. door u aangehouden i.v.m. het ontbreken van een voldoende kwalitatieve invulling van de locatie.

Op 3 maart 2021 is hiervoor een ambtelijke memo aan wethouder Van der Wiel gericht welke als bijlage 3 is toegevoegd. Door de wijzigingen in de portefeuilles in 2021 is in afstemming met wethouder Kuppens voor dit plan tot heldere randvoorwaarden gekomen;

- realiseer een starterswoning met beperkte oppervlaktes,
- Verberg optisch dat de woning één bouwlaag betreft door toepassing van een zadeldak.
(max. hoogte 4 meter).

Door steller is in samenspraak met de adviseur van de initiatiefnemer, de stedenbouwkundige beleidsadviseur en een toetsende behandeling van verscheidene schetsen door de gecombineerde Welstandcommissie, gekomen tot een passende en uitvoerbare invulling van de locatie. Het plan is hiermee voldoende uitgewerkt om verder in procedure te gaan.

Redenen om medewerking te verlenen aan het initiatief:

Regiekamer

Het initiatief is verschillende keren in de regiekamer behandeld. De eerste keer was in 2018. Eerst is het bestaande pand aan Burg. van Houtstraar 51 (perceel F 5569) omgebouwd tot drie woningen,

en in deze tweede fase wordt de voormalige bijbehorende parkeerplaats ingericht voor één woning.

In de afgelopen jaren is er vooral discussie gevoerd over de inpasbaarheid van een woning in relatie tot het molenbiotoop en de welstandsverplichting. Dit plan is het resultaat van deze verschillende afwegingen.

Inpasbaarheid en omgeving:

De ontwikkeling betreft de bouw van één levensloopbestendige woning met één bouwlaag. Door de aanwezige molenbiotoop mag de nokhoogte niet hoger zijn van 4 meter. Het realiseren van één woning past in de bestaande ruimtelijke structuur van de straat. Daarnaast biedt het bouwen van één woning voldoende ruimte voor het realiseren van groen en tuin op het perceel. Parkeren wordt op eigen terrein gerealiseerd. De uitwerking van het ontwerp-bestemmingsplan op detailniveau (o.a. inpassing groen) behoeft wel nog verdere aandacht. Dit wordt in het vervolgproces geregeld met initiatiefnemer. Via de planregels en de te sluiten anterieure overeenkomst zal worden geregeld dat een en ander zal voldoen aan de geldende beeldkwaliteitseisen op deze locatie.

Voor dit specifieke plan heeft intensief contact plaatsgevonden met de stedenbouwkundige en gecombineerde Welstandscommissie. Voordat een Omgevingsvergunning Bouw kan worden verstrekt zal de gecombineerde Welstandscommissie een definitieve goedkeuring op het bouwplan moeten geven.

Woonvisie: 2018 – 2030

In de Woonvisie 2018-2030 en Structuurvisie Cranendonck spreken over kiezen voor kwaliteit. Wonen in Cranendonck is voor alle inwoners gezond, passend en goed. De bestaande woningvoorraad is uitgangspunt voor de visie. Aandacht wordt gericht op verbetering en transformatie van bestaande locaties naar kwaliteit en invulling die past bij de vraag van de toekomst en inspeelt op stabilisatie van de behoefte. Iedere toevoeging is een kwalitatieve, duurzame aanvulling op de segmenten in een specifieke kern of het buitengebied. Daarbij is er specifiek tekort aan woningen voor zorgbehoevenden en huur-en koopwoningen voor starters of ouderen. Het voorliggende plan gaat over het mogelijk maken van één levensloopbestendige woning.

De locatie is gelegen in Kom Budel. Momenteel betreft het separaat perceel een omheind, braakliggend terrein tussen woningen in. De ontwikkeling is een transformatie van een binnenstedelijke locatie waarmee een bebouwingslint wordt ingevuld.

Provincie:

De ontwerp-omgevingsverordening Noord-Brabant heeft onderhavige locatie aangeduid als 'stedelijk gebied'. In gebieden die binnen 'stedelijk gebied' vallen is het mogelijk een nieuwe woning mogelijk te maken als uit de verantwoording blijkt dat de ontwikkeling in verhouding staat tot de harde plancapaciteit van de gemeente. Dit is in de Verordening opgenomen om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen. De plannen passen in de harde plancapaciteit. Daarnaast is er in de gemeente Cranendonck voldoende behoefte aan woningen.

Toelichting voorwaarden:

Om medewerking te verlenen aan het formeel verzoek stellen wij voorwaarden. Zie het raadsvoorstel voor de voorwaarden en de toelichting daarop.

Uitvoerbaarheid t.a.v. milieuaspecten:

Bij de uitwerking van het ontwerp-bestemmingsplan moet aangetoond worden dat sprake is van goede ruimtelijke ordening. Daarbij moeten milieuaspecten zoals geluid, bedrijvenzoneringen, bodem, water, archeologie, etc. worden onderzocht.

Conclusie

Het advies is om medewerking te verlenen aan het planologisch mogelijk maken van één starterswoning op deze locatie, met in acht neming van de opmerkingen om te komen tot een optimale stedenbouwkundige inpassing van het initiatief. Met het initiatief wordt één starterswoning gerealiseerd in het centrum van Budel. Aan dit type woning is behoefte in de gemeente.

Consequenties:

Financiële:

De financiële consequenties zijn afgedekt. De initiatiefnemer stelt op eigen kosten het bestemmingsplan op en voert op eigen kosten de daarbij behorende haalbaarheids-onderzoeken uit. Initiatiefnemer betaalt leges ter hoogte van € 8.513,90 voor een formeel verzoek.

Voorts wordt een anterieure overeenkomst gesloten tussen gemeente en initiatiefnemer. In de anterieure overeenkomst worden de overige kosten en risico's voor de gemeente die betrekking hebben op de uitvoering van het project afgedekt (zoals planschade en bijdrage fonds ruimtelijke kwaliteit). Daarnaast wordt in de overeenkomst afgesproken hoe om te gaan met de groene uitstraling van het perceel.

Juridische:

Uw formeel besluit is een besluit in de zin van artikel 1:3 van de Algemene wet bestuursrecht. Tegen uw besluit staat bezwaar open.

Beleidsmatige:

Hoewel de inschatting gemaakt wordt dat het initiatief passend is in de geldende wet- en regelgeving, dient door de initiatiefnemer in de vervolgfase nader te worden onderbouwd dat en hoe het initiatief voldoet aan Rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid.

Communicatie/burgerparticipatie:

Initiatiefnemer heeft in het kader van het op te stellen bestemmingsplan een buurtdialoog gevoerd. De resultaten van de buurtdialoog zijn overwegend positief en worden meegenomen worden in de procedure om tot een vastgesteld bestemmingsplan te komen.

Uw besluit zal schriftelijk aan initiatiefnemer worden medegedeeld.

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