

VOORSTEL AAN DE RAAD VAN DE GEMEENTE CRANENDONCK

Registratienummer	2021-174636
Datum raadsvergadering	8 februari 2022
Datum B&W besluit	18 januari 2022
Portefeuillehouder	F. Kuppens
Programma:	Wonen en Leven
Behandeld ambtenaar	Sandu Nlessen

Onderwerp: woningbouw 't Routje 1 te Budel Dorplein

Aan de raad

Voorstel:

Instemmen met het formeel verzoek om medewerking te verlenen aan een partiële herziening van het bestemmingsplan 'Budel en Budel-Dorplein' ten behoeve van de realisatie van twee woningen alsmede de verbouw van een bestaande woning tot vier sociale koop- of huurappartementen. Dit alles heeft betrekking op het perceel plaatselijk bekend als 't Routje 1 te Budel-Dorplein, kadastraal bekend als gemeente Budel 02, sectie G, nummer 340. Dit onder de volgende voorwaarden:

1. De afstand tot de zijdelingse perceelgrenzen van de nieuwbouw bedraagt minimaal 3 meter;
2. Het bouwplan voldoet aan de CROW-normen inzake parkeren;
3. Parkeren vindt plaats op eigen terrein;
4. Het plan als integraal geheel wordt gerealiseerd, zijnde twee levensloopbestendige woningen en vier sociale koop- of huurappartementen;
5. Er dient groencompensatie plaats te vinden bij het resterende groen op het perceel;
6. Het resterende groen op het perceel wordt versterkt;
7. De nieuw te bouwen woningen zijn energieneutraal;
8. In de toelichting van het bestemmingsplan wordt kenbaar gemaakt hoe met de reacties uit de omgeving (omgevingsgesprek) wordt omgegaan;
9. Er wordt een anterieure overeenkomst met initiatiefnemer afgesloten. Hierin wordt onder andere planschade en afdracht Fonds Ruimtelijke Kwaliteit vastgesteld.

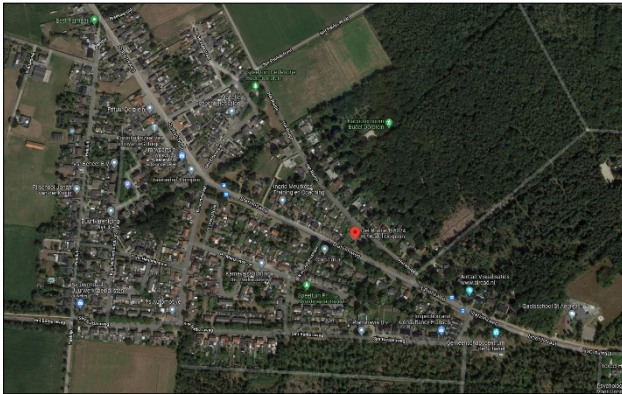
Motivering:

In het kader van de behoefte aan sociale woningbouw is op deze locatie de haalbaarheid onderzocht om sociale woningbouw te realiseren in samenwerking met Stichting WoCom. Het bleek niet haalbaar vanuit de woningcorporatie en vanwege de stedenbouwkundige inpassing. Daarop zijn eventuele andere mogelijkheden onderzocht. Samen met de initiatiefnemer is het voorstel verder uitgewerkt. Hiervoor is een bestemmingsplanwijziging noodzakelijk.

De locatie betreft Routje 1 te Budel-Dorplein. Het perceel staat kadastraal bekend als gemeente Budel 02 sectie G nummer 340. De locatie ligt in de spie waar de Stationsweg en 't Routje bij elkaar komen. Momenteel staat daar een woning. De tuin loopt over in openbaar toegankelijk groen (bomen).

Beoogde ontwikkeling:

Er is vanuit stedenbouwkundig oogpunt onderzocht welke ruimte nodig is voor woningbouw. Het toevoegen van twee woningen zoals voorgesteld wordt passend geacht. De bestaande woning zelf wordt verbouwd tot vier appartementen.



In het onderzoek is tevens gekeken naar natuurwaarde van het groen. Het groen dat moet wijken voor de nieuwbouw van twee woningen is van beperkte kwaliteit en bovendien vindt er kwalitatieve groencompensatie en verbetering plaats in het overige deel van de spie. Het ruimtelijk voorstel is tot stand gekomen in overleg tussen de initiatiefnemer en de gemeente (stedenbouw, parkeren, water en openbaar groen). Ook heeft de initiatiefnemer aangegeven dat is onderzocht of de bodem geschikt is voor wonen, dat bleek het geval. Voor een nadere toelichting wordt verwezen naar de bijlage.

Type woningen:

Het bouwplan bestaat uit twee levensloopbestendige koopwoningen en het uitgangspunt voor de vier appartementen is sociale huur / koop. Realisatie van deze ontwikkeling kan mede bijdrage aan de doorstroming binnen de woningmarkt.

Conclusie:

Op voorhand is de verwachting dat er bij de verdere voorbereiding van de bestemmingsherziening er inhoudelijk geen onoverkomelijke belemmeringen zijn. De initiatiefnemer zal de haalbaarheid moeten motiveren in de toelichting van het bestemmingsplan. Door de initiatiefnemer is reeds onderzocht of vanuit het thema bodem woningbouw mogelijk is.

Consequenties:

Financiële:

De aanvrager betaalt leges voor het behandelen van het formeel verzoek conform de legesverordening (prijsspeil 2021). Via een anterieure overeenkomst wordt het kostenverhaal (o.a. planschade en bijdrage Fonds ruimtelijke kwaliteit) geborgd. Op dit moment zijn de bedragen nog niet definitief bekend. Tevens wordt bij een anterieure overeenkomst de waterberging en landschappelijke inpassing geregeld.

De initiatiefnemer laat voor eigen risico en kosten het bestemmingsplan opstellen en de daarbij behorende haalbaarheidsonderzoeken uitvoeren.

Juridische:

Het besluit ziet enkel toe op politiek-bestuurlijke borging om de benodigde procedure voor te breiden. Na besluit op het formeel verzoek kan de bestemmingsplanprocedure opgestart worden. Afwijzing van het verzoek door de gemeenteraad is vatbaar voor bezwaar en beroep. Na instemming volgen de formele besluiten (college en raad) in het kader van de wettelijk voorgeschreven procedure.

Beleidsmatige:

De ontwikkeling is in lijn met de 'Woonvisie 2018-2030', 'Structuurvisie Cranendonck'.

Strategische:

Het plan past binnen het thema 'wonen en leven', met name binnen de focuspunten 'het afstemmen van het woningaanbod op de behoefte per kern, diversiteit en kwaliteit boven kwantiteit' en het 'streven naar behoud van het inwoneraantal'.

Communicatie/burgerparticipatie:

Vanuit de omgeving is een brief gestuurd naar de gemeente(raad) waarin zorgen zijn aangegeven over de voorgenomen ontwikkeling aan het 't Routje 1 (ingekomen 11 februari 2021, zie bijlage). Deze brief is gestuurd nadat de initiatiefnemer de buurt had geïnformeerd over de voorgenomen ontwikkeling (omgevingsdialoog). De betrokken omwonenden zijn inmiddels geïnformeerd overeenkomstig bijgevoegde antwoordbrief.

Mede n.a.v. de brief van de omwonenden zijn er aanpassingen doorgevoerd in het plan (bijvoorbeeld een parkeeroplossing op eigenterrein en een verbetering van de inrichting voor het openbaar groen). De initiatiefnemer heeft recent de omgeving opnieuw geïnformeerd en uitgenodigd voor een toelichting op het aangepaste plan. Een deel van de omwonenden zien verbetering, een ander deel van de omwonenden kan zich niet vinden in het plan (NB: Het aangepaste plan is aanleiding geweest voor een bewoner om de gemeenteraad te wijzen op de eerder verstuurde brief namens meerdere omwonenden (ingekomen 20 oktober 2021, zie bijlage). Ook deze bewoner heeft onder een begeleidend schrijven bijgevoegde antwoordbrief ontvangen.)

De initiatiefnemer is tijdig met de omgevingsdialoog gestart. N.a.v. de brief is gekomen tot een aangepast plan, en de initiatiefnemer heeft recent de omgeving opnieuw geïnformeerd en uitgenodigd voor een toelichting op het aangepaste plan. De verslagen van de omgevingsdialoog zijn als bijlage toegevoegd. Er mag vanuit worden gegaan dat er in het kader van de ruimtelijke procedure zienswijze worden ingediend, en mogelijk ook beroep, ondanks de aanpassingen naar aanleiding van opmerkingen uit de omgeving.

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,

E. Jacobs

F.A.P. van Kessel