

VOORSTEL AAN DE RAAD VAN DE GEMEENTE CRANENDONCK

Registratienummer	2022-203672
Datum raadsvergadering	8 februari 2022
Datum B&W besluit	18 januari 2022
Portefeuillehouder	F. Kuppens
Programma:	
Behandeld ambtenaar	Marieke van Schipstal

Onderwerp: Formeel Verzoek Bosch ong. (tussen 60 en 62) te Budel

Aan de raad

Voorstel:

Formeel medewerking verlenen aan het initiatief om de op het perceel Bosch ongenummerd, naast nummer 60, (kadastraal bekend gemeente Budel sectie K nummer 1384), planologisch de realisatie van één Ruimte voor Ruimte woning mogelijk te maken, middels een partiële herziening van het bestemmingsplan 'Buitengebied', onder de volgende voorwaarden;

1. Er een anterieure overeenkomst wordt gesloten;
2. De provincie met de bouw van de Ruimte voor Ruimte woning akkoord gaat;
3. Een goede stedenbouwkundige, landschappelijke en architectonische inpassing wordt overeengekomen en gewaarborgd;
4. Er kwaliteitsverbetering van het landschap plaatsvindt;
5. De ruimte-voor-ruimte woning een maximale nok- en goothoogte kent van respectievelijk 8 en 5 meter, een maximale inhoudsmaat van 900 m³ en een maximum van 90 m² aan erfbebouwing;
6. De woning levensloopbestendig en duurzaam gebouwd wordt en energieneutraal functioneert;
7. De thans aanwezige opstal (oude stal) wordt verwijderd;
8. De (agrarische) ontwikkelmogelijkheden van bedrijven in de nabijheid niet worden beknot.

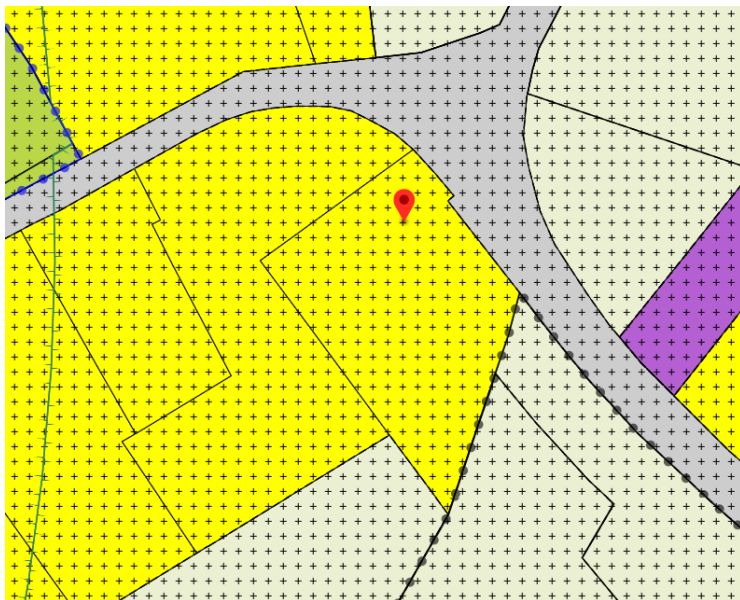
Motivering:

Op 18 maart 2021 heeft Everhage B.V. namens initiatiefnemers een principe verzoek ingediend bij de gemeente Cranendonck. Het verzoek ziet op het ter plaatse van het perceel Bosch ong. (tussen nummer 60 en 62) realiseren van één woning, op te richten in het kader van de provinciale regeling 'Ruimte voor Ruimte'. Initiatiefnemers zijn eigenaar van het aangrenzende perceel Bosch 58 te Budel. Het beoogde perceelgedeelte kent een oppervlakte van circa 1.325 m², zoals in figuur 1 rood gekleurd weergegeven.



Figuur 1; Ligging plangebied, in het buitengebied van Budel

Ter plaatse van het plangebied is het bestemmingsplan 'Buitengebied' van de gemeente Cranendonck vigerend. Het plangebied heeft de bestemming 'Wonen' met de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' en de gebiedsaanduidingen 'milieuzone – grondwaterbeschermingsgebied', 'overig – bebouwingsconcentratie' en 'reconstructiewetzone – verwevingsgebied'. Het perceel maakt bestemmingsplan technisch deel uit van het perceel Bosch 60 (zie figuur 2). Het toevoegen van een woning is niet rechteerks mogelijk aangezien al een woning op het bouwvlak aanwezig is.



Figuur 2; Uitsnede plankaart van het bestemmingsplan 'Buitengebied' ter plaatse van plangebied

Het plangebied is opgenomen in de Visie Bebouwingsconcentraties Cranendonck, rond de brink Bosch-Boschdijk-Boschdijkdwarsstraat. Onderstaande afbeeldingen (figuur 3 en 4) uit de Visie Bebouwingsconcentraties geven blauw omcirkeld de ligging van het plangebied weer op de zonerings- en analysekaarten.



Figuur 3 en 4; Blauw omcirkeld het plangebied op de zonerings- en analysekaart uit de Visie Bebouwingsconcentraties Cranendonck

Uit de Visie Bebouwingsconcentraties Cranendonck blijkt dat binnen het plangebied, onder voorwaarde (oranje kleur), de ontwikkeling van een ruimte-voor-ruimte woning mogelijk is. In de Visie is ten behoeve van de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit voor deze bebouwingsconcentratie onder andere aangegeven dat;

- Oriëntatie op de open ruimte en de relatie met het omliggende landschap een uitgangspunt is;
- Het wenselijk is dat de ruimtelijke samenhang van de bebouwingsconcentratie wordt verbeterd, hetgeen gerealiseerd kan worden door de elementen van de bebouwingsconcentratie sterker aan te zetten; waarbij beplanting bij de vormgeving van het ruimtelijk ontwerp een sterke invloed kan hebben;
- De brink door de nieuwe bebouwing versterkt dient te worden;
- Het herbestemmen van het plangebied het vereiste van een kwaliteitsverbetering met zich meebrengt.

Voor het voorliggende initiatief zijn daarnaast de 'Beleidsregels Ruimte voor Ruimte gemeente Cranendonck 2009' van belang. Een aantal beleidsregels als opgenomen in dit beleid, zijn als voorwaarden aan dit formeel besluit gekoppeld. Zo mag de ruimte-voor-ruimte woning een maximale nok- en goothoogte van resp. 8 en 5 meter mag hebben, een maximale inhoud van 900 m³ en een maximaal oppervlakte van 90 m² aan erfbebouwing.

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.

Het plangebied Bosch ong. (tussen nummer 60 en 62) is gelegen binnen een bebouwingsconcentratie. Het plangebied is in de Visie bebouwingsconcentraties Cranendonck gearceerd als 'RvR-woning onder voorwaarden mogelijk'. 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 het provinciaal beleid. Voor een 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 zal de benodigde bouwtitel door de initiatiefnemer aangekocht worden. 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, wat als voorwaarde is opgenomen is opgenomen bij dit formeel besluit. Het initiatief lijkt aan alle eisen uit de Interim

omgevingsverordening Noord-Brabant te voldoen. In het op te stellen bestemmingsplan worden geborgd dat aan de voorwaarden wordt voldaan.



Figuur 5; huidig aanzicht



Figuur 6: Visuele frontbreedte van het zijaanzicht

De Visie Bebouwingsconcentraties Cranendonck stelt eisen aan het perceel waarop de ruimte-voor-ruimte woning wordt gerealiseerd. Zo moet de frontbreedte van de kavel minimaal 25 meter bedragen. Bij het plangebied is dit, op gelijke hoogte met de woning Bosch 60, slechts ca 20 meter. De kadastrale grens loopt echter schuin, in de breedte weg. De visuele frontbreedte is daarmee breder, zie figuur 6. Voorgesteld wordt, om in afwijking van het vereiste in de Visie Bebouwingsconcentraties Cranendonck, toch medewerking te verlenen aan het initiatief. De toevoeging van de ruimte-voor-ruimte woning en de daarbij behorende landschappelijke inpassing, waarmee de Brink wordt versterkt, zijn daarbij het belangrijkste argument. Deze visuele versterking van de Brink, is een genoemde en gewenste ruimtelijke ontwikkeling in de Visie Bebouwingsconcentraties Cranendonck. Verder wordt stedenbouwkundig het zijaanzicht zwaarder aangezet, waardoor de visuele frontbreedte van het perceel wordt vergroot, zie figuur 6. Daarnaast zal de nokrichting van het hoofdgebouw haaks op de weg liggen, waardoor zijdelings voldoende zicht naar het achterliggende landschap is. Dit is opgenomen in het Erfinrichting- en beeldkwaliteitsplan Bosch ong. als opgenomen als bijlage 6. Dit plan is ambtelijk al wel op erfinrichting beoordeeld en positief bevonden, maar nog niet op beeldkwaliteit.

Consequenties:

Financiële:

De leges voor de verdere bestemmingsplanprocedure (partiële herziening) bedragen € 8.513,90 (Prijspel 2021; eenvoudige herbestemming zoals bedoeld in artikel 2.8.2.1.2 van de tarieventabel behorende bij de Legesverordening). De leges die voor het principe verzoek in rekening zijn gebracht, worden conform artikel 2.8.2.2.1 van de Legesverordening, hierop in mindering gebracht.

Via een anterieure overeenkomst wordt onder andere het kostenverhaal zoals planschade en de landschappelijke inpassing geregeld. Tevens zal in de anterieure overeenkomst de fondsafdracht, op basis van de 'Nota Fonds Ruimtelijke Kwaliteit', worden geborgd. Op basis van deze nota bedraagt de bijdrage voor het toevoegen van een vrije sector woning > 600 m³ een bedrag van € 6.986,91.

Juridische:

Het formele besluit van de gemeenteraad is een besluit als bedoeld in artikel 1:3 van de Algemene wet bestuursrecht. Tegen het formele besluit van de gemeenteraad staat bezwaar en beroep open.

Beleidsmatige:

Naar aanleiding van het formele verzoek is de inschatting gemaakt dat het initiatief passend is in de geldende wet- en regelgeving. Initiatiefnemer dient in het op te stellen bestemmingsplan nader te onderbouwen dat en hoe het initiatief voldoet aan de huidige wet- en regelgeving en het gemeentelijk beleid.

Strategische:

Het initiatief moet voldoen aan het Ontwikkelperspectief Cranendonck. Deze toets is reeds uitgevoerd bij dit formeel verzoek en als bijlage 2 opgenomen. In het op te stellen bestemmingsplan wordt opgenomen hoe binnen het initiatief wordt omgegaan met duurzaamheid in het kader van het ontwikkelperspectief. De woning zal in ieder geval levensloopbestendig en duurzaam ontworpen worden en energieneutraal gaan functioneren.

Communicatie/burgerparticipatie:

- Initiatiefnemer heeft het initiatief gepresenteerd en toegelicht aan omwonenden van het perceel. De reacties op het initiatief waren overwegend positief. Met de opmerkingen van de eigenaar van het perceel Bosch 60 te Budel is thans rekening gehouden door de situering van de beoogde RvR woning. Met het voorbehoud, dat door een ondernemer uit de omgeving is gemaakt dat de RvR-woning geen mogelijke belemmering mag zijn voor zijn bedrijfsvoering, wordt bij de verdere uitwerking van het plan meegenomen.
- Uw besluit zal in een brief aan de initiatiefnemer kenbaar worden gemaakt.

Commissiebehandeling:

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