

Het college van burgemeester
en wethouders van Cranendonck
Postbus 2090
6020 AB BUDEL



Brabantlaan 1
Postbus 90151
5200 MC 's-Hertogenbosch
Telefoon (073) 681 28 12
Fax (073) 614 11 15
info@brabant.nl
www.brabant.nl
Bank ING 67.45.60.043
Postbank 1070176

VERZONDEN 04 AUG. 2006

Onderwerp

Bestemmingsplan "Woongebieden Budel"

Datum

1 augustus 2006

Ons kenmerk

1157751/1214943

Uw kenmerk

2299790/2299817

Contactpersoon

H. Verputten

Directie

ROH

Telefoon

(073) 6812406

Fax

(073) 6807654

Bijlage(n)

diversen (pak A + besluit)

E-mail

hverputten@brabant.nl

Geacht college,

Aan het door de raad van uw gemeente bij besluit van 20 december 2005 vastgestelde bestemmingsplan "Woongebieden Budel" hebben wij heden gedeeltelijk goedkeuring verleend om redenen in ons besluit, waarvan hierbij een afschrift gaat, vermeld.

Wij verzoeken u voor de naleving van het bepaalde in artikel 28, lid 6, van de Wet op de Ruimtelijke Ordening zorg te dragen en ons de bewijsstukken daarvan toe te zenden.

Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan, alsmede de daarbij behorende stukken gaat hierbij in enkelvoud.

Voorzover ons besluit strekt tot onthouding van goedkeuring delen wij u mede dat de raad ingevolge de Wet op de Ruimtelijke Ordening bevoegd is tegen onze beslissing beroep in te stellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, Postbus 20019, 2500 EA 's-Gravenhage. Dit dient te geschieden binnen de termijn van zes weken waarin ons besluit door u ter inzage wordt gelegd.

Ingevolge de bepalingen van de Wet op de Ruimtelijke Ordening treedt ons besluit inzake goedkeuring daags na afloop van de beroepstermijn van zes weken in werking. Wij wijzen u erop dat de raad bevoegd is om binnen de beroepstermijn, naast het beroepschrift, een verzoek om voorlopige voorziening in te dienen bij de voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Het provinciehuis is vanaf het centraal station bereikbaar met stadsbus, lijn 61 en 64, halte Provinciehuis of met de treintaxi.

Indien de raad, of een andere belanghebbende, van deze mogelijkheid gebruik maakt, treedt ons besluit niet in werking voordat op een dergelijk verzoek is beslist.

Datum

1 augustus 2006

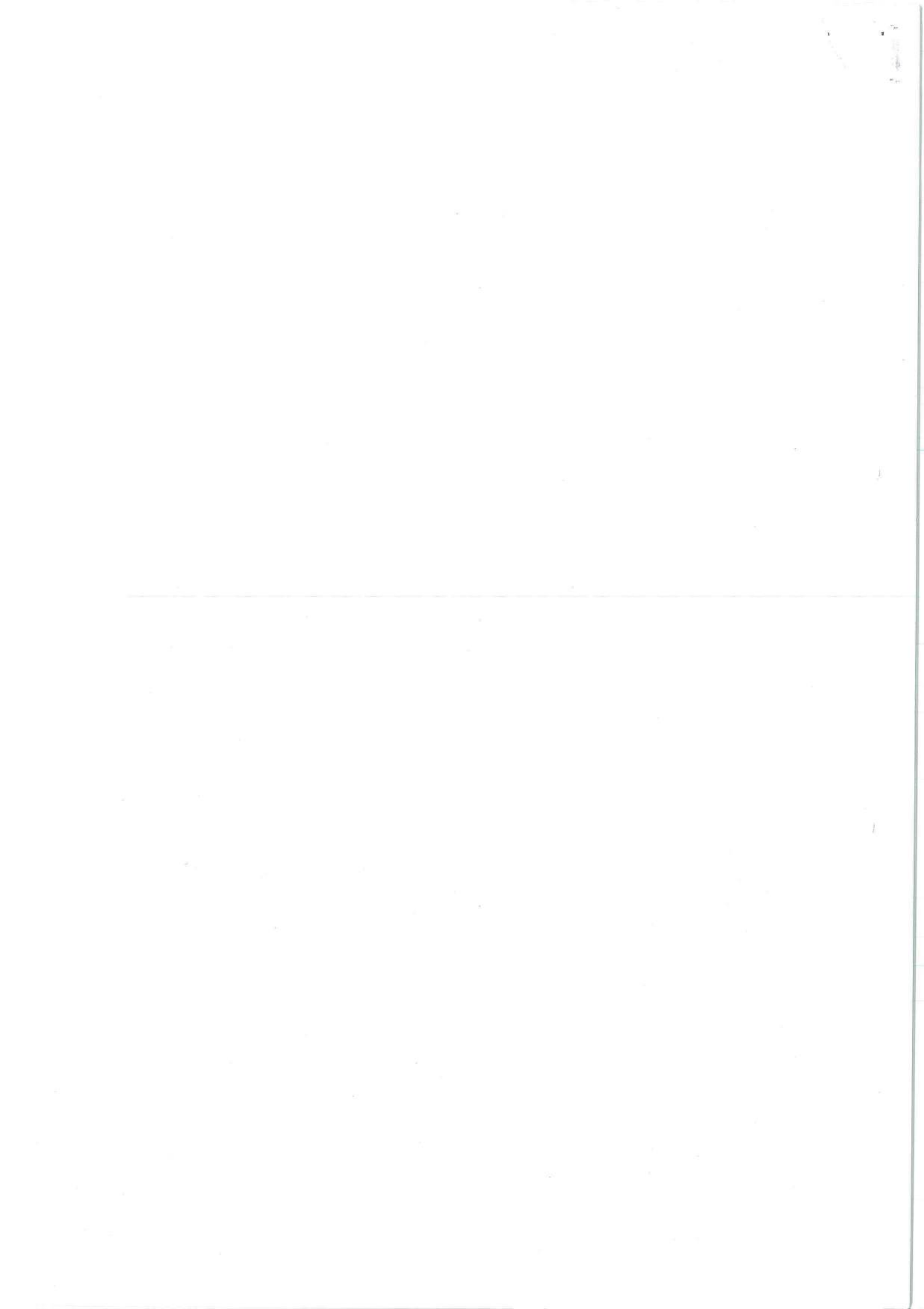
Ons kenmerk

1157751/1214943

Overeenkomstig het door Gedeputeerde
Staten van Noord-Brabant genomen besluit,
namens deze,



✓ir. M.A. Brinksma,
wnd. bureauhoofd Ruimtelijke Ontwikkeling Zuid-Oost



Brabantlaan 1
Postbus 90151
5200 MC 's-Hertogenbosch
Telefoon (073) 681 28 12
Fax (073) 614 11 15
info@brabant.nl
www.brabant.nl
Bank ING 67.45.60.043
Postbank 1070176

Onderwerp

Bestemmingsplan "Woongebieden Budel"

Nummer

1157751

Directie

ROH

Beslissing van Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant van 1 augustus 2006 nummer 1157751, over de goedkeuring van het bestemmingsplan "Woongebieden Budel" van de gemeente Cranendonck.

1. Behandelingsprocedure

1.1 De raad van de gemeente Cranendonck heeft op 20 december 2005 het bestemmingsplan "Woongebieden Budel" vastgesteld. Burgemeester en wethouders van die gemeente hebben bij brief van 10 januari 2006, die wij op 13 januari 2006 hebben ontvangen, dit bestemmingsplan aan ons ter goedkeuring ingezonden.

1.2 Artikel 10:31 van de Algemene wet bestuursrecht bepaalt dat, tenzij bij wettelijk voorschrift anders is bepaald, wij binnen dertien weken na de verzending ter goedkeuring ons besluit omtrent goedkeuring bekend dienen te maken aan de gemeenteraad. Ingevolge artikel 28 lid 2 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening bedraagt deze termijn zes maanden, te rekenen vanaf de afloop van de termijn van terinzagelegging van het vastgestelde plan, indien daartegen tijdig bedenkingen zijn ingebracht.

1.3 Artikel 28 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening bepaalt verder nog, dat wij de Provinciale Planologische Commissie horen, voordat wij beslissen over de goedkeuring van een bestemmingsplan. De Provinciale Planologische Commissie heeft ons op 26 juli 2006 over de goedkeuring van dit plan advies uitgebracht.

De Commissie kan met het ontwerp-besluit instemmen behoudens het voorstel tot onthouding van goedkeuring aan de bestemming 'Woondoeleinden I' voor het perceel tussen Adriaan Groenewegenlaan 24 en 26.

Het provinciehuis is vanaf het centraal station bereikbaar met stadsbus, lijn 61 en 64, halte Provinciehuis of met de treintaxi.



De Commissie overweegt hierbij dat in de AWB-reactie de gemeente voldoende zekerheid geeft voor een stedenbouwkundig verantwoorde invulling van het perceel, nu een sloopvergunning is aangevraagd ten behoeve van de bestaande garage en carport. De Commissie adviseert op dat punt om goedkeuring te verlenen.

Voor onze reactie hierop verwijzen wij naar onze overwegingen onder par. 2.

- 1.4 Blijkens de stukken is de procedure, die in de Wet op de Ruimtelijke Ordening is voorgeschreven met betrekking tot het bestemmingsplan, geheel gevolgd.
- 1.5 Tegen het bestemmingsplan hebben bij ons bedenkingen ingebracht:
1. H.P.H. van Beers, Rembrandtlaan 7, 6021 JN Budel;
 2. J.L.A. Duisters, Dorpsstraat 10, 6021 HC Budel;
 3. ARAG Rechtsbijstand, Postbus 230, 3830 AE Leusden, namens J.C.G. Huijers, Adriaan Groenewegenlaan 24, 6021 JM Budel;
 4. E. Neeskens, De Putter 1, 6021 ZV Budel;
 5. P.J.J. Vos, Patrijslaan 12, 6021 ZS Budel en J.P.R.C. Vos, Nieuwstraat 69, 6021 HR Budel;
 6. H.P. Vlassak, Veerse Meer 41, 5032 TV Tilburg;
 7. Van den Boomen Advocaten (Mr. R. Keuken), Postbus 193, 5580 AD Waalre, namens J. van der Meulen, Wollenhoekstraat 8, 6021 JJ Budel.

Op grond van artikel 27 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening kunnen zij die hun zienswijze tijdig bij de gemeenteraad kenbaar hebben gemaakt alsmede belanghebbenden die kunnen aantonen dat zij redelijkerwijze niet in staat zijn geweest overeenkomstig artikel 23 hun zienswijze bij de gemeenteraad kenbaar te maken, gedurende de daarvoor gestelde termijn van terinzagelegging bij ons bedenkingen tegen het bestemmingsplan inbrengen. Voorzover de gemeenteraad bij de vaststelling van het bestemmingsplan daarin wijzigingen heeft ingebracht ten opzichte van het ontwerp, kan eenieder gedurende de daarvoor gestelde termijn van terinzagelegging bij ons bedenkingen inbrengen tegen de aldus gewijzigd vastgestelde onderdelen van het bestemmingsplan.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft blijkens de publicatie in de Staatscourant met ingang van 7 april 2005 tot en met 4 mei 2005 ter inzage gelegen. Het (gewijzigd) vastgesteld bestemmingsplan heeft met ingang van 13 januari 2006 gedurende vier weken en derhalve tot en met 9 februari 2006 ter inzage gelegen.

Blijkens de stukken kunnen de reclamanten onder 1.5.1, 1.5.3, 1.5.5, 1.5.6 en 1.5.7 in hun bedenkingen worden ontvangen.

Reclamant onder 1.5.2 heeft bij ons een bedenking ingediend ten aanzien van de bestemming van het pand Dorpsstraat 10. Reclamant wenst de bestemming gewijzigd in de bestemming 'Gemengde doeleinden'. Wij constateren dat deze bedenking niet als zienswijze bij de gemeenteraad is ingediend en dat deze bedenking zich ook niet richt op de ten opzichte van het ontwerp door de gemeenteraad aangebrachte wijzigingen. In het bedenkingenschrift voert reclamant als verschoonbare reden aan dat er lange tijd onduidelijkheid was over het plangebied waarbinnen de genoemde locatie zou vallen. Het pand zou aanvankelijk als liggend in het centrumgebied zijn aangemerkt en pas in een later stadium in het plangebied van het onderhavige bestemmingsplan zijn opgenomen. Wij zijn van mening dat bovenstaande argumenten geen verschoonbare redenen zijn om geen zienswijze in te dienen bij de gemeenteraad. Wij laten de ingediende bedenking dan ook buiten beschouwing.

Reclamant onder 1.5.4 heeft bij ons een bedenking ingediend ten aanzien van een particulier bouwinitiatief voor woningbouw op vier naast elkaar liggende percelen aan de Marktstraat. Wij constateren dat deze bedenking niet als zienswijze bij de gemeenteraad is ingediend en dat deze bedenking zich ook niet richt op de ten opzichte van het ontwerp door de gemeenteraad aangebrachte wijzigingen.

Ons is van verschoonbare redenen om geen zienswijze in te dienen bij de gemeenteraad niet gebleken. Wij laten de ingediende bedenking dan ook buiten beschouwing.

1.6 Reclamanten en het gemeentebestuur van Cranendonck zijn in de gelegenheid gesteld om op 10 april 2006 hun standpunt mondeling nader toe te lichten tegenover een vertegenwoordiger van ons college. Van deze gelegenheid hebben reclamanten onder 1.5.1 t/m 1.5.7 en het gemeentebestuur gebruik gemaakt.

1.7 Op grond van artikel 10:30 van de Algemene wet bestuursrecht vindt gehele of gedeeltelijke onthouding van goedkeuring niet plaats dan nadat aan het bestuursorgaan dat het besluit heeft genomen, gelegenheid tot overleg is geboden. Indien het bestuursorgaan van deze gelegenheid gebruik heeft gemaakt, verwijst de motivering van het goedkeuringsbesluit naar hetgeen in het overleg aan de orde is gekomen. Naar aanleiding van ons voornemen tot onthouding van goedkeuring aan (onderdelen van) dit bestemmingsplan is het gemeentebestuur in de gelegenheid gesteld tot het voeren van overleg als bedoeld in artikel 10:30 van de Algemene wet bestuursrecht.



Het gemeentebestuur heeft van de gelegenheid gebruik gemaakt door middel van een schriftelijke reactie d.d. 14 juli 2006. Wij zullen de bevindingen van dit overleg vermelden onder paragraaf 2.

2. *Beoordeling van het bestemmingsplan*

Het plangebied van het bestemmingsplan betreft bijna de gehele kom van Budel, met uitzondering van het centrum en de nieuwe wijk Boschakker. Ook het bedrijventerrein Meemortel is buiten het plangebied gelaten. Voor de in het plangebied aanwezige functies (wonen, bedrijven/kantoren, maatschappelijke voorzieningen, detailhandel, horeca en commerciële dienstverlening) wordt middels het bestemmingsplan voorzien in een eenduidige en uniforme juridische regeling voor het toegestane gebruik en de toegestane bebouwing. Als zodanig is het plan overwegend een beheersplan.

Wel zijn er een aantal herstructureringsplannen in opgenomen en voorziet het plan middels een aantal wijzigingsbevoegdheden in een verdere verdichting van de kern Budel. Verder biedt het plan aan de randen van het plan wat mogelijkheden voor lichte milieucategorieën 1 en 2, ondergeschikt aan wonen, en ondersteunt zo de menging van lichte bedrijfsactiviteiten met wonen.

Wij hebben geconstateerd dat wij bij besluit van 5 oktober 2005 ontheffing hebben verleend op grond van de Wet geluidhinder voor de op termijn via een directe woonbestemming dan wel via een wijzigingsbevoegdheid te realiseren woningen binnen het plangebied.

Een aanzienlijk deel van het plangebied is gelegen in de beschermingszones rondom het zeer kwetsbare waterwingebied tussen de kernen Budel en Soerendonk. Het streekplan bepaalt dat in de beschermingszones als algemene beleidslijn geldt dat bij nieuwbouw, vervangende nieuwbouw en uitbreiding van bestaande bebouwing de risico's voor de kwaliteit van het grondwater zo klein mogelijk dienen te blijven en dat er indien nodig aanvullende, beschermende maatregelen worden getroffen, die redelijkerwijs nodig zijn om grondwatervervuiling te voorkomen. Een en ander moet blijken uit een watertoets, waarbij het waterwinbedrijf wordt betrokken. Ons is gebleken dat er tussen de gemeente Cranendonck en Brabant Water overleg is gevoerd en dat Brabant Water heeft geconstateerd dat, nu het plan in hoofdzaak conserverend van aard is, met name de inbreidingsplannen voor 70 woningen aandacht behoeven. Deze woningen zijn in het plan opgenomen middels wijzigingsbevoegdheden, die ieder afzonderlijk watertoetsplichtig zijn.

Wij constateren verder dat via de Provinciale Milieuverordening het verrichten van een aantal handelingen binnen het plangebied aan

beperkingen is onderworpen. Nu het in hoofdzaak een conserverend plan betreft en in de wijzigingsbevoegdheden expliciet wordt aangegeven dat er geen sprake mag zijn van milieuhygiënische belemmeringen kunnen wij het onderhavige plan in overeenstemming met de bepalingen in het streekplan ten aanzien van de beschermingszones rondom zeer kwetsbare waterwinningen.

Wij verzoeken de gemeente in het kader van de vast te stellen wijzigingsplannen voor woningbouw tijdig contact te leggen met zowel Brabant Water als de provincie als waterbeheerder.

Bij besluit van 7 maart 2006 hebben wij een verklaring van geen bezwaar verleend voor het vergroten van de binnen het plangebied gelegen decorette aan de Anton Mathijssenstraat 33. Ons is gebleken dat de met de verklaring van geen bezwaar toegestane bebouwings- en gebruiksmogelijkheden niet passen in de voorschriften van het onderhavige plan. Immers, detailhandel is op grond van artikel 5.3.2 slechts toegestaan op de begane grondlaag van het hoofdgebouw, terwijl de maximale toegestane oppervlakte aan bijgebouwen, indien de oppervlakte van de strook grond achter de achtergevelrooilijn van het hoofdgebouw meer bedraagt dan 200 m², op grond van artikel 5.2.2. onder g. 100 m² mag bedragen. Op basis van de verleende verklaring van geen bezwaar en de vrijstelling kan detailhandel plaatsvinden buiten het hoofdgebouw. Het bijgebouw overschrijdt de oppervlakte van 100 m². Uit informatie van de gemeente is gebleken dat men voornemens is het aldus niet toegestane gebruik en de overmaat aan bijgebouwen onder het overgangsrecht te brengen. Wij zijn van mening dat de middels de vrijstelling verkregen rechten op een correcte wijze doorvertaald moeten worden in de voorschriften, i.c. een directe bestemming die het huidige gebruik en de huidige bebouwing mogelijk maakt. Wij onthouden derhalve goedkeuring aan de bebouwingsregeling en gebruiksregeling voor het perceel Anton Mathijssenstraat 33. Wij hebben het desbetreffende plandeel met rood omlijnd.

Wij hebben geconstateerd dat in de artikelen 3.2.1 en 4.2.1 onder b. is opgenomen dat 'Woningen waarvoor een hogere grenswaarde is vastgesteld en waarvoor op de plankaart de aanduiding 'beperkte bouw-mogelijkheid' is opgenomen, mogen worden gebouwd mits de voorwaarden die gesteld zijn in de ontheffingsbeschikking Wet geluidhinder d.d. 5 oktober 2005 (zoals deze in de bijlagen bij deze voorschriften is opgenomen) in acht genomen worden'. Verder is op de plankaart in de legenda de aanduiding '* Beperkte bouw-mogelijkheid (p.m.)' opgenomen. Ons is echter gebleken dat deze aanduiding niet op de plankaart is opgenomen, zodat noch aan de desbetreffende onderdelen van deze artikelen als aan de opname van de aanduiding in de legenda een juridische betekenis kan worden toegekend. Wij zien derhalve reden om



goedkeuring te onthouden aan de bepalingen van de artikelen 3.2.1 en 4.2.1 onder b. en aan de aanduiding * beperkte bouwmogelijkheid (p.m.) op de plankaart. Deze laatste hebben wij op de plankaart met blauw omlijnd.

Wij constateren dat het gebied aan de Dammerstraat/Grootschoterweg binnen de bestemming Groendoeleinden en aangeduid met wijzigingsbevoegdheid 10 een (middel)hoge indicatieve archeologische waarde heeft, zoals aangeduid op de Cultuur Historische Waardenkaart (CHW). Conform het streekplan dienen hier, bij voorgenomen ontwikkelingen waarbij het bodemarchief verstoord kan worden, de archeologische waarden door middel van een verkennend en waarderend vooronderzoek in kaart te worden gebracht. Voor eenmaal vastgestelde archeologische waarden geldt in principe dat deze moeten worden beschermd op de plaats waar ze worden aangetroffen (= in situ).

In het plan ontbreekt een archeologisch vooronderzoek voor deze locatie. Het ontbreken van een archeologisch vooronderzoek is in strijd met ons beleid.

Wij onthouden derhalve goedkeuring aan de bepalingen in artikel 24 onder 5 ten aanzien van wijzigingsbevoegdheid 10 (Dammerstraat/Grootschoterweg), te weten de zinsneden 'en 10', 'en ten behoeve van de wijziging van de bestaande bestemming binnen het 'gebied met wijzigingsbevoegdheid 10' in 'Maatschappelijke doeleinden', en '- 20 woningen in 'gebied met wijzigingsbevoegdheid 10' zijn toegestaan'. De wijzigingsbevoegdheid, die nieuw is ten opzichte van het voorontwerp, voorziet in nieuwe bouw- en gebruiksmogelijkheden, voor o.a. 20 woningen, zonder dat de consequenties voor de archeologische waarden in beeld (moeten) worden gebracht en in de belangenafweging (moeten) worden betrokken.

Op grond van dezelfde argumenten waren wij in ons concept-besluit ook voornemens om goedkeuring te onthouden aan de woonbestemming oostelijk van Europalaan-Noord nr. 45. De woonbestemming, die ook nieuw is ten opzichte van het voorontwerp, voorziet in nieuwe rechtstreekse bouw- en gebruiksmogelijkheden, voor 10 woningen, zonder dat de consequenties voor de archeologische waarden in beeld zijn gebracht en in de belangenafweging zijn betrokken. In haar AWB-reactie geeft de gemeente aan dat deze locatie in het verleden bebouwd was met een flatgebouw waardoor de grond ter plaatse reeds is verstoord.

Gelet op deze historie van het plangebied, is de eis van een archeologisch vooronderzoek niet langer zinvol. Wel dient men bij bodemverstorende activiteiten alert te zijn op de aanwezigheid van archeologische waarden. In dit geval geldt, conform artikel 47 van de Monumentenwet, de meldingsplicht. De melding kan ook plaatsvinden bij het provinciaal Meldpunt Archeologische Bodemvondsten Noord-Brabant.

In haar AWB-reactie verzoekt de gemeente voorts om de woningbouw-mogelijkheid op het perceel gelegen aan de Adriaan Groenewegenlaan tussen de nummers 24 en 26 intact te laten (zie onder 3.2). De gemeente onderbouwt haar verzoek met de mededeling dat initiatiefnemer voor de bouw van de woning de intentie heeft om aan de voorwaarde van de gemeente tot sloop te voldoen en om deze intentie te bekrachtigen inmiddels een sloopvergunning heeft aangevraagd om de bestaande garage en carport te kunnen slopen.

De Provinciale Planologische Commissie (zie onder 1.3) steunt de gemeente hierin. De Commissie is van mening dat de gemeente voldoende zekerheid geeft voor een stedenbouwkundig verantwoorde invulling van het perceel, nu een sloopvergunning is aangevraagd ten behoeve van de garage en carport.

Een aanvraag voor een sloopvergunning vormt echter onvoldoende waarborg dat de bouwwerken ook daadwerkelijk gesloopt zullen worden.

Ook een verleende sloopvergunning schept geen verplichting om tot sloop over te gaan. In vergelijkbare situaties (bijvoorbeeld de verplichte sloop van bedrijfsgebouwen in het geval van het omzetten van een agrarische bestemming naar een bestemming woondoeleinden) wordt medewerking pas verleend zodra de vereiste sloop heeft plaatsgevonden dan wel via een zekerstelling, in de vorm van een overeenkomst, de sloop is gewaarborgd.

De AWB-reactie van de gemeente vormt derhalve onvoldoende aanleiding om ons besluit op dit onderdeel te herzien. Op dit onderdeel wijken derhalve af van het advies van de Commissie.

3. *Beoordeling van de bedenkingen*

De ingediende bedenkingen worden hierna samengevat weergegeven. Dit betekent niet, dat die onderdelen van de bedenkingen, die niet expliciet worden genoemd, niet bij onze beoordeling zouden worden betrokken. De bedenkingen worden in hun geheel beoordeeld.

3.1 *Bedenkingen van H.P.H. van Beers, Rembrandtlaan 7, 6021 JN Budel*

Samenvatting

De bedenkingen van reclamant richten zich op de wijziging van de bestemming van het perceel ten noorden van de Adriaan Groenewegenlaan 3. Hij is van mening dat het mogelijk maken van woningbouw op bedoeld perceel strijdig is met eerder gemaakte afspraken en de uitgangspunten van het bestemmingsplan en verwijst daarbij naar het kaartbeeld op pagina 13 van de toelichting. Verder vreest hij verlies aan privacy en waardedaling van zijn eigen woning, ook in het licht van de

aanpassing van de achtergrens van de bouwblokken aan de Adriaan Groenewegenlaan. Reclamant is van mening dat de informatievoorziening naar de burgers erg gebrekkig is geweest. Bovendien heeft hij bezwaren tegen het verwijderen van de bomen op het perceel en wijst daarbij in het bijzonder op een procedure die momenteel loopt tegen het illegaal verwijderen van bomen op het perceel.

Beoordeling

Uit provinciaal planologisch oogpunt achten wij het benutten van een inbreidingslocatie voor woningbouw zoals onderhavige een positieve ontwikkeling aangezien dit aansluit bij de uit het streekplan voortvloeiende doelstelling van concentratie van verstedelijking. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt achten wij de locatie ten noorden van de Adriaan Groenewegenlaan 3 geschikt voor woningbouw.

Ten aanzien van de door reclamant gevreesde aantasting van de privacy en waardevermindering van de woning overwegen wij dat in onze ogen de privacy van reclamant niet onevenredig aangetast wordt door de geplande woningbouw. Indien reclamant van mening is dat de waarde van zijn woning vermindert door de geplande woningbouw, bestaat op grond van artikel 49 WRO de mogelijkheid om een verzoek om planschadevergoeding in te dienen bij het gemeentebestuur.

Wij kunnen dan ook instemmen met de opgenomen bestemmingsregeling voor de percelen ten westen van het perceel van reclamant en achten de ingediende bedenkingen derhalve ongegrond.

Voor wat betreft de door reclamant aangehaalde gebrekkige informatievoorziening merken wij op dat wij van mening zijn dat ons uit de publicaties en de informatievoorziening ten aanzien van de procedure met betrekking tot het voorliggende bestemmingsplan niet is gebleken dat deze onjuist of onzorgvuldig is geweest. Derhalve kan niet worden gesteld dat reclamant in zijn belangen is geschaad.

Wij zijn van mening dat de aspecten rondom de verwijdering van bomen op het perceel onderdeel uitmaken van een procedure die in het kader van de onderhavige bestemmingsplanprocedure niet ter discussie staat. Wij achten de ingediende bedenkingen op dit punt dan ook ongegrond.

3.2 Bedenkingen van J.C.G. Huijers, Adriaan Groenewegenlaan 24, 6021 JM Budel

Samenvatting

Reclamant heeft bezwaren tegen de mogelijkheid die het bestemmingsplan biedt om een woning te realiseren op perceel kadastraal aangeduid met 1725, naast zijn woning. Hiermee wordt het open karakter van de wijk aangetast. In de toelichting van het plan is in dat kader opgenomen dat het

aanzicht van de omgeving niet mag veranderen. Reclamant vreest dat de voorwaarde die de gemeenteraad heeft gesteld aan de geplande woning, nl. verwijdering van de gerealiseerde overkapping en garage op het perceel Adriaan Groenewegenlaan 24, niet reëel is. Verdichting van de bebouwing is in strijd met de planologische uitgangspunten die de gemeenteraad zelf heeft neergelegd in het plan. Verder is reclamant van oordeel dat het raadsbesluit voor wat betreft de weerlegging van de zienswijzen in strijd is met artikel 3:2 en 3:4 van de Awb.

Nummer
1157751

Beoordeling

In zijn algemeenheid achten wij uit provinciaal planologisch oogpunt het benutten van een inbreidingslocatie voor woningbouw zoals onderhavige een positieve ontwikkeling aangezien dit aansluit bij de uit het streekplan voortvloeiende doelstelling van concentratie van verstedelijking.

Echter, uit de nota beantwoording zienswijzen maken wij op dat het verwijderen van een garage en de overkapping op het perceel Adriaan Groenewegenlaan 26 voorwaarde is voor een verantwoorde invulling van het perceel tussen de nrs. 24 en 26. Nu de eigenaar van Adriaan Groenewegenlaan 26 een familielid betreft van de initiatiefnemer voor het bouwplan voor het perceel kadastraal aangeduid met 1725, acht de gemeente het voldoen aan deze voorwaarde uitvoerbaar. Wij zijn echter van mening dat het verwijderen van deze bouwwerken op geen enkele wijze gegarandeerd wordt of gegarandeerd kan worden. De garage en de overkapping betreffen vergunde bouwrechten. Niet in valt te zien waarom in het concrete geval deze bestaande rechten niet gerespecteerd zouden dienen te worden in het onderhavige plan. Indien niet voldaan wordt aan de voorwaarde is er in onze ogen geen sprake van een stedenbouwkundig verantwoorde opvulling van het perceel, temeer daar de op te richten bebouwing dient te voldoen aan de bebouwingstypologie 'open bebouwing'. In paragraaf 2 hebben wij naar aanleiding van de AWB-reactie van de gemeente ten aanzien van dit onderdeel reeds overwogen dat de aanvraag van de initiatiefnemer voor een sloopvergunning voor de bestaande garage en carport onvoldoende waarborg biedt dat de bouwwerken ook daadwerkelijk gesloopt zullen worden.

Wij zien derhalve reden om goedkeuring te onthouden aan de bestemming 'Woondoeleinden 1' voor het perceel tussen Adriaan Groenewegenlaan 24 en Adriaan Groenewegenlaan 26. Wij hebben het betreffende plandeel met blauw omlijnd. Verder onthouden wij goedkeuring aan de zinsnede 'Adr. Groenewegenlaan, ten zuiden van nummer 24 1 woning', zoals opgenomen in bijlage 3 bij de voorschriften. De bedenking achten wij gegrond.

3.3 *Bedenkingen van P.J.J. Vos, Patrijslaan 12, 6021 ZS Budel en J.P.R.C. Vos, Nieuwstraat 69, 6021 HR Budel*

Nummer

1157751

Samenvatting

Reclamanten hebben bezwaren tegen de kantoorbestemming van het pand Cranendoncklaan 68. Door deze bestemming is een woonfunctie ter plaatse niet mogelijk terwijl de omgeving het pand uitermate geschikt maakt als woning. De ruimtelijke uitstraling van het pand rechtvaardigt een woonbestemming. Reclamant heeft bezwaren tegen de reactie op de ingebrachte zienswijzen. Zo wordt de afstand van het pand tot de weg betwist en zijn er geen problemen rondom de verkoop van het pand. Reclamant is van mening dat het raadsbesluit niet voldoende is gemotiveerd aangezien er geen planologische argumenten in worden genoemd die een woonbestemming onmogelijk maken. Een woonfunctie zou in de ogen van reclamant, gelet op de vermindering van het aantal verkeersbewegingen, een verbetering betekenen ten opzichte van de kantoorfunctie. Reclamant wijst op twee in de directe omgeving gelegen percelen, Adriaan Groenewegenlaan 3 en tussen Groenewegenlaan 24 en 26, die wel een woonbestemming hebben gekregen.

Beoordeling

Het perceel Cranendoncklaan 68 heeft in het onderhavige plan de bestemming 'Kantoren' gekregen die recht doet aan het huidige feitelijke gebruik, nl. een kantoorfunctie voor een elders gevestigd kinderdagverblijf. Gelet op de omgeving, met in hoofdzaak panden met een woonfunctie, zijn wij van mening dat de argumenten die de gemeente gebruikt om aan te geven dat een woonfunctie ter plaatse niet gewenst is, niet geheel valide zijn. Immers, gelet op de milieuaspecten overlast en ontsluiting ligt een woonfunctie ter plaatse voor de hand. Wij zien niet in dat de overlast van een kleinschalig kantoor op de omliggende percelen minder zal zijn dan die van een woning. Een woonfunctie ter plaatse achten wij derhalve aanvaardbaar. Aangezien op het perceel thans een kantoor is gevestigd zien wij echter geen reden om goedkeuring te onthouden aan de bestemming 'Kantoordoeleinden' op het perceel Cranendoncklaan 68. De ingediende bedenkingen achten wij derhalve ongegrond. De gemeente wordt in overweging gegeven om in het kader van de artikel 30 WRO herziening van dit plan dan wel middels een andere procedure de mogelijkheden van een woonfunctie nogmaals te bezien.



3.4 Bedenkingen van H.P. Vlassak, Veerse Meer 41, 5032 TV Tilburg

Nummer
1157751*Samenvatting*

Reclamant is mede-eigenaar van het pand Burgemeester van Houtstraat 72. Reclamant is van mening dat het plan ten onrechte niet voorziet in de mogelijkheid om op het perceel twee vrijstaande woningen op te richten, dit terwijl voor deze twee woningen inmiddels bouwvergunningen zijn verleend.

Beoordeling

Wij constateren dat de door reclamant aangeduide locatie in het onderhavige bestemmingsplan de bestemming 'Woondoeleinden 2 (W2)' heeft. De op de plankaart met deze bestemming aangeduide gronden zijn onder andere bestemd voor wonen. Voor het bouwen van hoofdgebouwen geldt onder andere dat nieuwbouw van woningen niet is toegestaan, met uitzondering van vervangende nieuwbouw of nieuwbouw op de percelen zoals genoemd in bijlage 3 (Lijst nieuwbouwmogelijkheden). Wij constateren in dit verband dat het perceel Burgemeester van Houtstraat 72 niet voorkomt op deze lijst.

Wij zijn van mening dat, in tegenstelling tot hetgeen reclamant aangeeft, er geen sprake is van verleende bouwvergunningen, in die zin dat deze direct recht geven op het bouwen van woningen. Het betreft hier immers op 29 december 2004 verleende bouwvergunningen 1^e fase.

Het begrip 'nieuwbouw' is niet gedefinieerd in de begripsbepalingen, wel is hierin opgenomen dat de bestaande situatie ten aanzien van bebouwing betreft, zoals aanwezig op het tijdstip van de ter-inzage-legging van het ontwerpplan, dan wel die mag worden gebouwd krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde vergunning. Uit de door de gemeente toegezonden informatie maken wij op dat het aanvragen van de bouwvergunningen voor het realiseren van twee vrijstaande woningen ruimschoots voor de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan heeft plaatsgevonden en dat derhalve deze aangevraagde woningen volgens de juridische regeling in het plan geen nieuwbouw betreffen. Deze woningen behoeven derhalve niet opgenomen te worden in de lijst met nieuwbouwmogelijkheden zoals opgenomen in bijlage 3 van de voorschriften. Wij zijn dan ook van mening dat het initiatief van reclamant op basis van het voorliggende plan zonder meer realiseerbaar is. Wij achten de ingediende bedenking dan ook ongegrond.



3.5 *Bedenkingen van J. van der Meulen, Wollenhoekstraat 8, 6021 JJ Budel*

Nummer

1157751

Samenvatting

Reclamant richt zijn bedenkingen tegen artikel 4.2.2. van de planvoorschriften die bepalingen bevat over het maximaal toelaatbaar aantal vierkante meters aan bijgebouwen. Ambtshalve heeft de gemeenteraad besloten om de regeling in het ontwerpbestemmingsplan aan te passen, als gevolg waarvan volgens reclamant het opgenomen maximum aan bijgebouwen voor het gehele perceel geldt en niet slechts voor het gedeelte achter de achtergevelrooilijn. Als gevolg van deze wijziging bestaan er voor reclamant geen mogelijkheden om een illegaal opgerichte berging gelegaliseerd te krijgen, terwijl de Adviescommissie adviseerde om wel een bouwvergunning af te geven voor de berging.

Beoordeling

Wij constateren dat het perceel Wollenhoekstraat 8 in het onderhavige plan de bestemming 'Woondoeleinden 2 (W2)' heeft en dat op grond van de bepalingen in artikel 4.2.2. de totale gezamenlijke oppervlakte aan aan- en uitbouwen en bijgebouwen 90 m² mag bedragen. Immers, de oppervlakte van het perceel van reclamant achter de achtergevelrooilijn van het hoofdegebouw bedraagt meer dan 200 m² waardoor de in artikel 4.2.2 onder g. opgenomen totaal toegestane oppervlakte aan aan- en uitbouwen en bijgebouwen mag worden vermeerderd tot in totaal maximaal 90 m². Tussen gemeente en reclamant bestaan geen verschillen van inzicht over de oppervlakte van het perceel van reclamant achter de achtergevelrooilijn en over de totale oppervlakte aan bijgebouwen die thans op het gehele perceel aanwezig is, nl. 155 m².

De gemeenteraad heeft de regeling ten aanzien van de aan- en uitbouwen en bijgebouwen in artikel 4.2.2. ten opzichte van het ontwerpplan bij de vaststelling van het plan aangepast. Als gevolg van deze aanpassing kan de thans aanwezige bebouwing niet meer gelegaliseerd worden. Namens reclamant is tijdens de hoorzitting op 10 april jl. aangevoerd dat het niet legaliseren van deze bebouwing in strijd is met een uitspraak van de rechtbank 's-Hertogenbosch d.d. 2 januari 2006 inzake de weigering van een bouwvergunning voor een berging op het perceel van reclamant. Uit deze uitspraak valt op te maken dat de bebouwing op het perceel op basis van de regeling in het ontwerpplan inderdaad mogelijk zou zijn geweest, echter van strijdigheid met de uitspraak achten wij in het geval van de in het plan opgenomen regeling geen sprake nu de gemeenteraad om moverende redenen het bestemmingsplan op dit onderdeel gewijzigd heeft vastgesteld. Vanuit provinciaal stedenbouwkundig oogpunt kunnen wij instemmen met de in het plan opgenomen regeling en de ten opzichte

van het ontwerpplan aangebrachte wijzigingen. De in het ontwerpplan opgenomen regeling suggereerde dat er twee bebouwingsregelingen zouden zijn voor aan- en uitbouwen en bijgebouwen, nl. bebouwing voor de achtergevelrooilijn en bebouwing achter de achtergevelrooilijn. Het wijzigen van de in het ontwerpplan opgenomen regeling achten wij in deze voorstelbaar en aanvaardbaar. Wij zien geen redenen voor de gemeente Cranendonck om voor het perceel specifiek een andere regeling op te nemen, waarmee de op het perceel aanwezige bebouwing positief bestemd wordt. Wij achten de ingediende bedenking dan ook ongegrond.

4. *Beslissing*

Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant,

gelet op de Wet op de Ruimtelijke Ordening,

Besluiten:

- 4.1 - goedkeuring te verlenen aan het bestemmingsplan "Woongebieden Budel", vastgesteld door de raad van de gemeente Cranendonck op 20 december 2005, behoudens aan de volgende gedeelten van het plan:
- A. ten aanzien van de plankaart, de met blauwe en rode lijnen aangegeven plangedeeltes;
 - B. ten aanzien van de planvoorschriften, de volgende bepalingen:
 - de artikelen 3.2.1 en 4.2.1 onder b;
 - de zinsnede 'Adr. Groenewegenlaan, ten zuiden van nummer 24 1 woning', zoals opgenomen in bijlage 3 bij de voorschriften;
 - de zinsneden 'en 10', 'en ten behoeve van de wijziging van de bestaande bestemming binnen het gebied met wijzigingsbevoegdheid 10' in 'Maatschappelijke doeleinden', en '20 woningen in gebied met wijzigingsbevoegdheid 10' zijn toegestaan' in artikel 24 onder 5.
- 4.2 de bedenkingen gedeeltelijk gegrond, gedeeltelijk ongegrond te verklaren en (gedeeltelijk) buiten beschouwing te laten.

Nummer
1157751

5. *Bekendmaken en mededeling aan:*

- de raad van de gemeente Cranendonck;
- degenen die bij ons bedenkingen hebben ingediend;
- de Provinciale Planologische Commissie;
- de inspecteur van de Ruimtelijke Ordening te Eindhoven.

's-Hertogenbosch, 1 augustus 2006,

Overeenkomstig het door Gedeputeerde
Staten van Noord-Brabant genomen besluit,
namens deze,



✓ir. M.A. Brinksma,
wnd. bureauhoofd Ruimtelijke Ontwikkeling Zuid-Oost