

VOORSTEL AAN DE RAAD VAN DE GEMEENTE CRANENDONCK

Registratienummer	
Datum raadsvergadering	23 februari 2010
Datum B&W besluit	17 februari 2010
Portefeuillehouder	F. Walkate
Behandelend ambtenaar	V. Herzberg
Tel.nr. en e-mail adres	431247 en v.hertzberg@cranendonck.nl

Onderwerp:

Gewijzigd vaststellen bestemmingsplan Kom Budel-Dorplein

Aan de raad

Voorstel :

1. de ingediende zienswijzen ontvankelijk te verklaren;
2. in te stemmen met de 'Nota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Kom Budel-Dorplein', inclusief de als bijlage bijgevoegde uitsnede van de Majoor Greenhall 114, Majoor Greenhall ongenummerd en Parkdreef 112;
3. de zienswijzen onder 2, 14, 16, 17, 22 gegrond te verklaren, de zienswijzen onder 7, 9, 11, 13, 20, 21 gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond te verklaren en de zienswijzen onder 1, 3, 4, 5, 6, 8, 10, 12, 15, 18, 19 ongegrond te verklaren;
4. mede gelet op de zienswijzen ambtshalve aanpassingen door te voeren;
5. gewijzigd vast te stellen het bestemmingsplan Kom Budel-Dorplein overeenkomstig de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte bescheiden.
6. Geen exploitatieplan vast te stellen nu de kosten anderszins verzekerd zijn.

Motivering :

1. Inleiding

Bestemmingsplan Kom Budel-Dorplein betreft de actualisering van de vigerende bestemmingsplannen:

- 'Dorplein West', vaststelling gemeenteraad 29-01-1976, goedkeuring gedeputeerde staten 16-03-1977.
- 'Dorplein West -kom', vaststelling 14-11-1985, goedkeuring gedeputeerde staten, 06-06-1986.
- 'Dorplein Oost', vaststelling gemeenteraad 17-12-1981, goedkeuring gedeputeerde staten 10-08-1982.
- 'Dorplein Oost 1^e Partiële herziening', vaststelling gemeenteraad 11-04-1991, goedkeuring gedeputeerde staten 18-07-1991.

1.1 Doelstelling

Doel van het bestemmingsplan Kom Budel-Dorplein is het opstellen van een eenduidige en uniforme juridische regeling voor het toegestane gebruik en de toegestane bebouwing binnen het plangebied.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het bestemmingsplan Kom Budel-Dorplein heeft betrekking op de gronden van zowel de westelijke als de oostelijke kom.

2. Procedure

2.1 Voorontwerpbestemmingsplan

Op grond van de gemeentelijke inspraakverordening heeft het voorontwerpbestemmingsplan Kom Budel-Dorplein voor een ieder vanaf 11 december 2008 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Op 6 januari 2009 is een informatieavond gehouden.

Ongeveer gelijktijdig is het voorontwerpbestemmingsplan ingevolge art. 3.1.1 Bro aan de betrokken vooroverleginstanties toegestuurd. Hiertoe zijn reacties ontvangen van:

Provincie Noord-Brabant, Regionale Brandweer, Rijksdienst voor Archeologie, Cultuurlandschap en Monumenten (tegenwoordig Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed).

De resultaten van de inspraak- en vooroverlegprocedure zijn in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen in hoofdstuk 8 van de toelichting.

2.2 Ontwerpbestemmingsplan

De inspraakreacties en de reacties van het vooroverleg op het voorontwerpbestemmingsplan Kom Budel-Dorplein zijn verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan Kom Budel-Dorplein. Hierdoor is het ontwerpbestemmingsplan op een aantal punten aangepast. Degenen die in het kader van het voorontwerpbestemmingsplan Kom Budel-Dorplein een reactie hebben gegeven, hebben van de verwerking hiervan in het ontwerpbestemmingsplan Kom Budel-Dorplein bericht gekregen.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft ingevolge art. 3.8 Wro juncto afdeling 3.4 Awb, met ingang van 6 augustus 2009 gedurende 6 weken voor een ieder ter inzage gelegen.

3. Termijn van ter inzage legging en ingediende zienswijzen

Van 6 augustus 2009 tot 17 september 2009 heeft het ontwerpbestemmingsplan Kom Budel-Dorplein voor een ieder ter inzage gelegen. De publicatie van deze ter inzage legging heeft plaatsgevonden in de Grenskoerier en Staatscourant van 5 augustus en is tevens via elektronische weg op de gemeentelijke website kenbaar gemaakt. Naar aanleiding van deze publicatie zijn 22 zienswijzen kenbaar gemaakt.

3.1 Ingediende zienswijzen

Van de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen is door de volgende personen gebruik gemaakt:

- 1 ARAG Rechtsbijstand namens dhr. A. Duisters te Budel-Dorplein
- 2 Dhr. T.D.J. Bernds en mevr. J. Bernds-Schipper te Budel-Dorplein
- 3 Dhr. R. en mevr. I. van Dok te Budel-Dorplein
- 4 Mevr. M. van Dommelen te Budel-Dorplein
- 5 Mevr. C. Duisters te Budel-Dorplein
- 6 Dhr. W. Duisters te Budel-Dorplein
- 7 De Gasunie te Groningen
- 8 H. Geurtjens te Budel-Dorplein
- 9 Dhr. H. Hoebe te Budel-Dorplein
- 10 A. Mennen te Budel-Dorplein
- 11 Dhr. Oomen te Budel-Dorplein
- 12 PHS2 advocaten & belastingadviseurs namens A.A.M. Timmermans te Budel-Dorplein
- 13 Provincie Noord-Brabant te 's-Hertogenbosch
- 14 R-Consult namens H.P. Broers te Budel-Dorplein
- 15 R-Consult namens dhr. M. Davits te Budel-Dorplein
- 16 R-Consult namens C.M.O.H.A. Govers te Hamont-Achel
- 17 R-Consult namens dhr. W.W.J. Liplijn te Soerendonk
- 18 Dhr. H. Tchorobay te Budel-Dorplein
- 19 Dhr. P. Timmermans te Budel-Dorplein
- 20 Mevr. P. Timmermans-Martens te Budel-Dorplein
- 21 R.T. Verweij te Budel-Dorplein
- 22 Waterschap De Dommel 56 te Boxtel

3.2 Ontvankelijkheid zienswijzen

Alle 22 zienswijzen zijn binnen de termijn van zes weken ingediend en dienen derhalve ontvankelijk verklaard te worden.

3.3 Inhoud en beoordeling zienswijzen

Ten aanzien van de inhoud en beoordeling van de zienswijzen is de 'Nota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Kom Budel-Dorplein' opgesteld. In deze nota is een samenvatting en de beoordeling van de zienswijzen en vervolgens zijn de gevolgen voor het plan in beeld gebracht. De zeven zienswijzen welke betrekking hebben op het opnemen van de aanduiding theetuin in de Tuinbestemming aan de Sepulchrestraat 166 zijn gezamenlijk beantwoord.

Wij stellen voor in te stemmen met de opgenomen beantwoording van de zienswijzen en deze nota als onderdeel van dit voorstel te beschouwen.

Betreffende de gegrond- dan wel ongegrondverklaring stellen wij voor in te stemmen met de hierna volgende beoordeling van de zienswijzen:

- Zienswijzen 2, 14, 16, 17, 22 gegrond verklaren;
- Zienswijzen 7, 9, 11, 13, 20, 21 gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond verklaren;

- Zienswijzen 1, 3, 4, 5, 6, 8, 10, 12, 15, 18, 19 ongegrond verklaren.

3.4 Wijzigingen naar aanleiding van zienswijzen

De nota zienswijzen is als bijlage toegevoegd. Hierin is de beantwoording van de zienswijze te vinden, en hierbij worden per zienswijze de voorgestelde wijzigingen vermeld.

3.5 Ambtshalve wijzigingen

Naast aanpassingen die volgen uit de ingediende zienswijzen, zijn de volgende ambtshalve wijzigingen doorgevoerd in het bestemmingsplan:

Toelichting

1. Toevoegen paragraaf 'Economische uitvoerbaarheid'.
2. In de paragraaf 'Gemeentelijk Beleid' de Strategische Visie meenemen.
3. Voor de bouwmogelijkheid aan de Peeldijk 48 is na menig verzoek geen enkel haalbaarheidsonderzoek ontvangen. Het is hierdoor niet mogelijk de bouwmogelijkheid in het bestemmingsplan te handhaven. Alle onderdelen in de toelichting die verwijzen naar deze bouwmogelijkheid worden verwijderd.
4. Opnemen in de toelichting: de bouwmogelijkheden Peeldijk naast 7 (1 woning), Peeldijk naast 12 (1 woning), Stationsweg tussen 52 en 58 (2 woningen) en Stationsweg naast 91 (2 woningen). Tevens alle onderzoeken welke zijn uitgevoerd opnemen in de bijlagen.

Regels

1. Artikel 20 Algemene ontheffingsregels onder a zinsdeel "met dien verstande dat deze ontheffing niet van toepassing is op de toegestane maximale goothoogte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen" verwijderen.
2. Bijlage 1 van de regels: de Staat van Bedrijfsactiviteiten aanpassen aan de aangepaste versie, zoals hierbij als bijlage gevoegd.
3. Voor de bouwmogelijkheid aan de Peeldijk 48 is na menig verzoek geen enkel haalbaarheidsonderzoek ontvangen. Het is hierdoor niet mogelijk de bouwmogelijkheid in het bestemmingsplan te handhaven. Deze wordt verwijderd uit de Lijst nieuwbouwmogelijkheden in Bijlage 2 van de regels.
4. Toevoegen in de lijst van nieuwbouwmogelijkheden: Peeldijk naast 7 (1 woning), Peeldijk naast 12 (1 woning), Stationsweg tussen 52 en 58 (2 woningen) en Stationsweg naast 91 (2 woningen).

Verbeelding

1. Ter plaatse van de Rector van Nestestraat 179 en 198 de bestemming aan de zijanten van de woningen hetzelfde bestemmen als de de situatie van de woningen aan de Rector van Nestestraat 188 en 189. Dit geldt voor zowel de percelen aan de zijkant van de woningen, als het eerste gedeelte van de weg.
2. De woning aan de Sepulchrestraat 167a een eigen bouwvlak toekennen.
3. Ter plaatse van de Gebr. Looijmanslaan nr. 40 staat nu een goot en nokhoogte van 3 meter. Het noordelijke gedeelte, alsmede nr. 46 wijzigen in goothoogte 5 en nokhoogte 8. Het zuidelijke gedeelte wijzigen in goothoogte 3 en nokhoogte 5.

4. Ter plaatse van de woningen aan de Parkdreef en de Majoor Greenhallweg de maximale goot- en nokhoogte aanpassen aan de bestaande situatie van bungalows met één bouwlaag en een flauwe kap: Goothoogte maximaal 3 meter, nokhoogte 5 meter.
5. Bestemming Tuin beperken aan de zijkant van de woning aan de Kon. Julianalaan 2. Het op de kadasterkaart aangegeven bijgebouw binnen de bestemming Wonen trekken, zodat deze niet onder het overgangsrecht komt te vallen.
6. Voor de bouwmogelijkheid aan de Peeldijk 48 is na menig verzoek geen enkel haalbaarheidsonderzoek ontvangen. Het is hierdoor niet mogelijk de bouwmogelijkheid in het bestemmingsplan te handhaven. Het bouwvlak wordt verwijderd van de verbeelding. De bestemming Wonen blijft hier wel gehandhaafd. D.m.v. een partiële herziening kan het bouwvlak na voltooiing van de haalbaarheidsonderzoeken weer worden toegevoegd.
7. Toevoegen van de bouwvlakken voor Peeldijk naast 7 (1 woning), Peeldijk naast 12 (1 woning), Stationsweg tussen 52 en 58 (2 woningen) en Stationsweg naast 91 (2 woningen). De woningen aan de stationsweg kunnen zowel vrijstaand als twee-aaneen gebouwd worden.
8. In de verbeelding die bouwmogelijkheden verwerken waar in de tijd tussen 10 december 2009 en 23 februari 2010 (ten tijde dat geen aanhoudingsplicht geldt) een bouwvergunning voor is verleend.
9. De bouwvlakken van de woningen aan de Majoor Greenhallweg 114 en de Parkdreef 112 vergoten zodat de hoofdgebouwen van de beide woningen er binnen vallen. Het betreft vergroting van de bouwvlakken met 1 á 2 meter in de lengterichting.

3.6 Vervolprocedure

Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan wordt onverwijld langs elektronische weg aan de Gedeputeerde Staten en het Ministerie van VROM toegezonden, waarna Gedeputeerde Staten en het Ministerie van VROM 6 weken de mogelijkheid hebben een reactieve aanwijzing te geven.

Binnen 7 weken na vaststelling van het bestemmingsplan wordt het gewijzigde bestemmingsplan, met indien van toepassing het aanwijzingsbesluit, bekend gemaakt en voor een ieder gedurende 6 weken ter inzage gelegd. Degenen die tijdig een zienswijze bij de gemeenteraad kenbaar hebben gemaakt, alsmede belanghebbenden die aantonen dat ze redelijkerwijze niet in staat zijn geweest overeenkomstig art. 3.8 Wro een zienswijze bij de gemeenteraad kenbaar te maken, kunnen beroep bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State instellen. Diegenen die beroep hebben ingesteld kunnen binnen de beroepstermijn een verzoek om voorlopige voorziening bij de Voorzitter van de afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State indienen. Tegen de bij vaststelling aangebrachte wijzigingen kan een ieder beroep instellen.

Tegen het aanwijzingsbesluit kan beroep worden ingesteld door belanghebbenden bij de Afdeling Bestuursrechtspraak Raad van State (artikel 8.2 lid 1 onder d Wro). De Afdeling beslist binnen een termijn van 12 maanden na afloop van de beroepstermijn (artikel 8.2 lid 3 Wro).

3.7 Kostenverhaal

De ontwikkelingen die in dit bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt, betreffen ontwikkelingen als bedoeld in artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening juncto artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening. Op basis hiervan is de gemeenteraad verplicht een exploitatieplan op te stellen, tenzij de kosten anderszins verzekerd zijn. In dit specifieke geval zijn de kosten anderszins verzekerd, omdat middels een planschadeovereenkomst met betreffende eigenaren van bouwmogelijkheden tot overeenstemming is gekomen. De raad wordt gevraagd te besluiten om geen exploitatieplan vaststellen omdat de kosten anderszins verzekerd zijn, namelijk op de volgende manier:

1. De financiële haalbaarheid van de vigerende bouwmogelijkheden zijn automatisch gewaarborgd omdat het vigerende mogelijkheden zijn. Er kan zo bijvoorbeeld geen planschade ontstaan.
2. De financiële haalbaarheid van de woning aan de Majoor Greenhallweg ongenummerd is gewaarborgd middels het ondertekenen van een planschadeovereenkomst door de aanvrager. Dit document wordt als bijlage toegevoegd. Inzake een bijdrage aan het fonds bovenwijkse voorzieningen wordt gevraagd om te besluiten om deze bijdrage niet van toepassing te verklaren op de Majoor Greenhallweg. Reden hiertoe is, dat het hier een verzoek betreft –artikel 19 uit 2008- , waarbij ten tijden van de aanvraag door de gemeente Cranendonck nog niet gewerkt werd met dit fonds of een andere bijdrage die hiermee in vergelijking staat. In eerdere actualisaties van komplannen is het fonds bovenwijkse voorzieningen eveneens niet toegepast.
3. De financiële haalbaarheid van de woningen aan de St. Barbaraweg is tijdens de artikel 19 procedure reeds is aangetoond. Deze procedures zijn reeds gelopen en binnen deze bestemmingsplanprocedure kan hiervoor geen planschade meer ontstaan.

Naast de bouwmogelijkheden aan de St. Barbaraweg, de Majoor Greenhallweg en de vigerende bouwmogelijkheden zijn geen ontwikkelingen in het bestemmingsplan opgenomen waar een exploitatieplan of overeenkomst voor van toepassing is.

3.8 Communicatie

Betrokkenen die een zienswijze hebben ingediend worden per brief op de hoogte gesteld van uw raadsbeslissing. Daarnaast wordt het besluit gepubliceerd in Grenskoerier, Staatscourant en op de website van de gemeente.

Consequenties :

Financiële :
geen

Juridische :
Tegen het raadsbesluit staat beroep open bij de Raad van State.

Beleidsmatige :
geen

Commissie-behandeling : adviescommissie 9 februari 2010

Wij stellen U voor om bijgaand in concept opgemaakt besluit vast te stellen.

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN CRANENDONCK,	
De secretaris,	De burgemeester,
Drs. P.A.G. Machielsen	B.P. Meinema