

NOTA VAN WIJZIGING AAN DE RAAD VAN DE GEMEENTE CRANENDONCK

Registratienummer	
Datum raadsvergadering	23 februari 2010
Datum B&W besluit	9 februari 2010
Portefeuillehouder	Frank Walkate
Behandelend ambtenaar	Viola Herzberg
Tel.nr. en e-mail adres	1247, v.herzberg@cranendonck.nl

Onderwerp:

Aanpassingen nota van zienswijzen en verbeelding bestemmingsplan Kom Budel-Dorplein

Aan de raad

Toelichting:

Er worden vier punten van wijziging voorgesteld:

1. Bouwvlakken Majoor Greenhallweg 114 en Parkdreef 112

De bouwvlakken van de woningen aan de Majoor Greenhallweg 114 en de Parkdreef 112 zijn te klein ingetekend. Gevraagd wordt om de beide bouwvlakken iets te vergroten zodat de hoofdgebouwen van de beide woningen er binnen vallen. Het betreft vergroting van de bouwvlakken met 1 á 2 meter in de lengterichting. Deze aanpassing is verbeeld in bijlage 1.

2. Bouwvlak Majoor Greenhallweg ongenummerd

Gevraagd wordt om het bouwvlak op het perceel aan de Majoor Greenhallweg ongenummerd te baseren op het bouwvlak van Majoor Greenhallweg nr. 114. Dit betekent dat er een bouwvlak ontstaat van ongeveer 13 bij 16 meter. De in het verleden ingediende tekening voor de realisatie van een woning (15,6 bij 11 meter) past na kanteling van 90 graden in het nu voorgestelde bouwvlak.

Ter verduidelijk van de wijziging wordt een tijdslijn van de gebeurtenissen rond de realisering van een bouwmogelijkheid aan de Majoor Greenhallweg ongenummerd gegeven:

- februari 2008 principebesluit mogelijkheid tot het realiseren van één woning onder aantal voorwaarden procedure artikel 19 WRO. (bijlage 2)
- eind juni (voor ingang Wro 1 juli 2008) bouwaanvraag ingediend door aanvrager samen met bodemonderzoek. Ruimtelijke onderbouwing ontbreekt nog, welke door aanvrager zelf moet worden ingediend.
- 1 juli: inwerkingtreding Wro. Voortaan geen artikel 19 meer maar postzegelplannen.
- December 2008/januari 2009: voorontwerp bestemmingsplan Kom Budel-Dorplein ter visie. Bouwmogelijkheid Majoor Greenhallweg zit hier niet in (want is een procedure artikel 19 WRO).

- Maart 2009: ruimtelijke onderbouwing en overige onderzoeken worden aangeleverd. In overleg met aanvrager is besloten de bouwmogelijkheid te laten meelopen in bestemmingsplanprocedure.
- Ter visie legging ontwerp bestemmingsplan: augustus 2009. Hierin is het bouwvlak gebaseerd op de ingediende tekening.

Bij de overdracht van de stukken van de artikel 19 WRO procedure naar de bestemmingsplanprocedure is reeds geconstateerd dat het plan stedenbouwkundig beter inpasbaar is als het bouwvlak 90 graden gekanteld wordt. De tekening is echter reeds in een eerder stadium akkoord bevonden. Op basis van de akkoord bevonden tekening, is het bouwvlak met de bouwmassa in de breedte aan de weg verwerkt in het ontwerp bestemmingsplan.

Het ontwerp bestemmingsplan heeft vanaf 6 augustus 2009 voor een termijn van zes weken ter visie gelegen. Dit is de eerste keer dat het indienen van een bezwaar tegen het toevoegen van een woning aan de Majoor Greenhallweg mogelijk is. Er zijn drie zienswijzen ingediend tegen de bouwmogelijkheid. Dit is een reden geweest om nogmaals de indeling van het perceel te bestuderen. Ondanks de eerdere goedkeuring van de bouwtekening is hierna besloten om het bouwvlak 90 graden te draaien omdat de inpassing in het straatbeeld beter is. De woning zal bij een goede inpassing voor de omwonenden minder verstoring van het straatbeeld opleveren.

Aangaande de kanteling van het bouwvlak aan de Majoor Greenhallweg ongenummerd is advies ingewonnen bij de monumentencommissie. Mevrouw K. Evers heeft, als lid van de monumentencommissie, aangegeven dat de Rijksdienst en de monumentencommissie in het kader van het beschermd dorpsgezicht vooral belang zullen hechten aan het straatbeeld, en de vraag of de nieuw te bouwen woning hier binnen past. Op de als bijlage 3 bijgevoegde foto's is te zien dat het straatbeeld zeer ruim is opgezet. De smalle gevels zijn naar de weg gekeerd en woningen zijn in de diepte gebouwd. De woning past beter in het beschermd dorpsgezicht als het bouwvlak gekanteld wordt, identiek aan de omliggende woningen. De kanteling is verwerkt in bijlage 1.

3. Bestemming perceel behorende bij Parkdreef 112

Het perceel behorende bij Parkdreef 112, gelegen aan de Hoofdstraat is naar aanleiding van de inventarisatie in 2007 bestemd als 'Bos'. Het vigerend bestemmingsplan Dorplein Oost is vastgesteld in 1981. In bijlage 4 is te zien dat de oude bestemming van het perceel 'Stedelijk Groen' was.

In de nota van zienswijzen vraagt dhr. Hoebe (zienswijze nr. 9) onder andere om het perceel behorende bij Parkdreef nr. 112 te bestemmen als 'Tuin' in plaats van 'Bos'. De heer Oomen (zienswijze nr. 11) heeft ook een zienswijze ingediend, maar hierin géén bezwaar heeft gemaakt tegen de bestemming Bos, is in eerste instantie besloten de bestemming te handhaven. Tijdens de commissiebehandeling van 9 februari 2010 is echter ingesproken door dhr. Oomen. Hieruit is gebleken dat er toch een wens is om de bestemming van het perceel van de Parkdreef 112, gelegen aan de Hoofdstraat te bestemmen als

Tuin in plaats van Bos. In de nota van zienswijzen is dit onder zienswijze nr. 9 alsnog veranderd. Tevens is deze bestemmingswijziging meegenomen in bijlage 1.

4. Fout herstel: verwijderen alinea

Tenslotte wordt een fout te hersteld in de Nota van zienswijzen. Uitstel van de vaststelling van bestemmingsplan Kom Budel-Dorplein betekende dat de bouwmogelijkheid aan de Majoor Greenhallweg alsnog kon worden meegenomen. Bij de aanpassing van de Nota zienswijzen Kom Budel-Dorplein is per abuis de eerste alinea van de reactie op zienswijze nr. 11 niet verwijderd.

Hoogachtend,
BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN CRANENDONCK,
De secretaris, De burgemeester,

drs. P.A.G. Machielsen

B.P. Meinema



Aan: De heer H. Hoeben
Stationsweg 102
6024 BN Budel

Uw brief:	Behandeld door:	Doorkiesnr.:	Budel,
uw brief 15 januari 2008	R. Hilberts	(0495) 431 246	26 februari 2008

Ons kenmerk: 2355317

Betreft: besluit op principe verzoek bouwlocatie

Geachte heer Hoeben,

U heeft op 15 januari 2008 een principe verzoek ingediend voor de bouw van twee seniorenwoningen aan de Maj. Greenhallweg in Budel-Dorplein, kadastraal bekend gemeente Budel, sectie G984.

Principebesluit

Het college heeft besloten dat in beginsel positief te staan tegenover de bouw van één woning op uw perceel middels een artikel 19 procedure onder voorwaarde dat:

- De woning eenzelfde karakteristiek kent als de omliggende woningen aan de Majoor Greenhallweg, dat wil zeggen, één bouwlaag met een flauwe kap;
- De woning georiënteerd is aan de Majoor Greenhallweg;
- Een strook van 10 meter langs de Sint Josephstraat en de zuidelijke helft van het perceel (het deel tegenover Sint Josephstraat 126) de bestemming 'stedelijk groen' behouden.

Overweging

Huidige situatie

Uw perceel ligt tussen de Majoor Greenhallweg en de Sint Josephstraat en is bebost. De Majoor Greenhallweg is een slingerende weg tussen de Sint Josephstraat en de Parkdreef. Aan de Majoor Greenhallweg staan karakteristieke bungalows van één bouwlaag met een kap op ruime beboste percelen. Aan de andere zijde van de Sint Josephstraat staan karakteristieke arbeiderswoningen die behoren bij het historische deel van Budel-Dorplein. Aan de zijde van het onderhavige perceel staan geen woningen aan de Sint Josephstraat, maar zijn alleen bospercelen aanwezig.

Vigerend bestemmingsplan

Het vigerende bestemmingsplan is Dorplein Oost. De bestemming is stedelijk groen. Gronden met deze bestemming zijn bestemd om als groengebied in stand te worden gehouden. De bouw van woningen is niet toegestaan.

Ruimtelijke afweging

De bungalows op de bospercelen aan de Majoor Greenhallweg vormen een karakteristiek deel van Budel-Dorplein. De karakteristiek wordt gevormd door ruime beboste percelen en de bebouwingstypologie van één bouwlaag met flauwe kap. Binnen deze karakteristiek is de bouw van één woning aan de Majoor Greenhallweg goed voorstelbaar. De bouw van twee woningen aan de Majoor Greenhallweg zou een verdichting betekenen die niet past binnen de karakteristiek van ruime bospercelen. De bouw van een of twee woningen aan de Sint Josephstraat past niet binnen de karakteristiek van die straat, omdat er aan de zijde van uw perceel geen bebouwing aanwezig is.

Om de groene karakteristiek van de Sint Josephstraat te behouden dient de woning georiënteerd te zijn op de Majoor Greenhallweg. Aan de Sint Josephstraat dient het perceel de groene uitstraling te behouden. Concreet wil dit zeggen dat een strook van 10 meter langs de Sint Josephstraat en de zuidelijke helft van het perceel (het deel tegenover Sint Josephstraat 126) de bestemming 'stedelijk groen' behouden.

Verder procedure

Voor de verdere verloop van de procedure adviseren wij u een bouwaanvraag in te dienen. De hiervoor benodigde formulieren kunt u opvragen bij de publieksbalie, telefonisch bereikbaar op 0495 - 431 118. Wij adviseren u een kopie van deze brief bij uw bouwaanvraag te voegen. Met het indienen van de bouwaanvraag kan ook de vrijstellingsprocedure opgestart worden.

Volledigheidshalve willen wij u er op wijzen dat er in het kader van de vrijstellingsprocedure nadere onderzoek noodzakelijk kunnen zijn voor een goed verloop van de procedure.

Kosten

Op grond van de legesverordening 2007 bedraagt het tarief voor het doen van naspeuringen, ongeacht het resultaat, in stukken die betrekking hebben op de sector Grondgebied door een ambtenaar €19,70 per kwartier. Ten aanzien van het onderhavige verzoek bedragen de leges € 78,80.

Ter voldoening van deze legeskosten zal te zijner tijd separaat een acceptgiro aan u worden verzonden

Informatie

Mocht u nog vragen hebben dan kunt u tijdens kantooruren contact opnemen met behandelend ambtenaar de heer R. Hilberts, telefoonnummer 0495-431246, normaliter aanwezig op dinsdag en donderdag.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Cranendonck,
namens dezen,

Roel Hilberts
Vakspecialist team Ruimte











VERKLARING

BESTEMMINGEN

EV	EENGEZINSHUIZEN VILLA'S
EB	EENGEZINSHUIZEN BUNGALOWS
EO1	EENGEZINSHUIZEN OPEN BEBOUWING KLASSE 1
EO2	EENGEZINSHUIZEN OPEN BEBOUWING KLASSE 2
EO3	EENGEZINSHUIZEN OPEN BEBOUWING KLASSE 3
EG	EENGEZINSHUIZEN GESLOTEN BEBOUWING
WD	WOONDOELEINDEN
I	BIJZONDERE DOELEINDEN I
II	BIJZONDERE DOELEINDEN II
III	BIJZONDERE DOELEINDEN III
	BEGRAAFPLAATS
	NUTSDOELEINDEN
	VOORTUIN
	ACHTERTUIN
	SPORTDOELEINDEN
	STEDELIJK GROEN
	VERKEERSDOELEINDEN

AANDUIDINGEN

● — ● — ●	GRENS VAN HET PLAN
SECTIE D	BESTAANDE BEBOUWING EN KADASTRALE GEGEVENS
	BESTEMMINGSGRENS
	VOORGEVEL BOUWGRENS
	ACHTERGEVEL BOUWGRENS
	BEBOUWINGSOPPERVLAK
P	PARKEREN
⑧	MAX. AANTAL TOEGESTANE WONINGEN
— . — . — . —	DOORSNEDE DWARSPROFIEL

Artikel 19. Stedelijk groen.

De op de plankaart tot "Stedelijk groen" aangewezen gronden zijn bestemd om als groengebied in stand te worden gehouden, zulks ten behoeve van de volgende doeleinden:

- het behoud of herstel van de landschappelijke waarden;
- de verbetering van het milieu voor de natuurlijke levensgemeenschappen;
- de verbetering van de woonomgeving;
- de recreatie.

Lid A. Het gebruik van de grond voor bebouwing.

Op de tot "Stedelijk groen" bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd de daarbij behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals een monument, bank, afvalbak, wegwijzer en verlichtingsarmaturen, alsmede speelwerktuigen en gebouwtjes, geen woningen zijnde, welke behoren bij een speelvoorziening, met dien verstande dat:

1. het gezamenlijk oppervlak van de gebouwtjes, geen woningen zijnde, niet meer dan 200 m². mag bedragen;
2. niet meer dan 3 gebouwtjes mogen worden gebouwd;
3. de oppervlakte van een gebouwtje niet meer dan 100 m². mag bedragen;
4. de hoogte van een gebouwtje niet meer dan 5 m. mag bedragen;
5. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer dan 3,50 m. mag bedragen.

Lid B. Het gebruik van de grond anders dan voor bebouwing.

I. Het is verboden gronden gelegen binnen de bestemming "Stedelijk groen" te gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met deze bestemming.

Onder strijdig gebruik van de grond wordt ondermeer begrepen het gebruik van de grond:

- a. als staanplaats voor onderkomens, alsmede voor wagens, geschikt en bestemd voor de uitoefening van handel;
- b. als opslagplaats van hout en aannemersmaterialen, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- c. als opslagplaats al dan niet voor verhuur of verkoop van machines, voer-, vaar- of vliegtuigen, welke bruikbaar en niet aan hun oorspronkelijk gebruik onttrokken zijn;
- d. als opslag-, stort-, lozing- of bergplaats van onbruikbare, althans aan hun oorspronkelijk gebruik onttrokken voorwerpen, stoffen of produkten, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- e. voor parkeerdoeleinden.

- II. Burgemeester en Wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in dit lid onder I., indien strikte toepassing ervan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.
De procedureregels als genoemd in artikel 22. zijn hierbij van toepassing.

Lid C. Werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden waarvoor een aanlegvergunning is vereist.

- I. Het is verboden op of in de tot "Stedelijk groen" bestemde gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning (aanlegvergunning) van Burgemeester en Wethouders de navolgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren te doen of te laten uitvoeren:
1. het aanleggen of verharden van wegen, paden, banen, parkeerplaatsen en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen, met uitzondering van:
 - a. fiets- en wandelpaden, met een breedte van niet meer dan 2 m.;
 - b. per bouwperceel, voor zover dit bij een woning behoort, niet meer dan een uitrit met een breedte van niet meer dan 2,50 m.;
 - c. uitritten met een breedte van niet meer dan 3,50 m., ten behoeve van de ontsluiting van de gronden gelegen binnen de bestemmingen "Bijzondere doeleinden I", "Begraafplaats", "Sportdoeleinden" en "Nutsdoeleinden";
 2. het vellen en/of rooien van hoog opgaand houtgewas, of het verrichten van werkzaamheden welke de dood of ernstige beschadiging van dit houtgewas ten gevolge kunnen hebben, voor zover de Boswet of de krachtens die wet vastgestelde voorschriften daarop niet van toepassing zijn.
- II. Het bepaalde in dit lid onder I. is niet van toepassing:
- a. voor werkzaamheden, normale onderhoudswerkzaamheden zijnde;
 - b. voor werkzaamheden binnen het kader van de normale bodemexploitatie en bodemgebruik;
 - c. voor het vellen en/of rooien, danwel beschadigen van houtopstanden bij wijze van verzorging van de aanwezige houtopstanden.
- III. De werken of werkzaamheden als bedoeld onder I. van dit lid zijn slechts toelaatbaar, indien door die werken of werkzaamheden, danwel door de daarvan hetzij direkt, hetzij indirekt te verwachten gevolgen, de in de omschrijving van de bestemming genoemde waarden en de daar genoemde functies van de binnen deze bestemming gelegen gronden niet worden of kunnen worden aangetast.

Lid D. Het gebruik van de opstallen.

- I. Het is verboden opstallen gelegen binnen de bestemming "Stedelijk groen" te gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met deze bestemming. Onder strijdig gebruik van de opstallen wordt ondermeer begrepen het gebruik van de opstallen:
 - a. voor bewoning;
 - b. voor handels- en/of bedrijfsdoeleinden.
- II. Burgemeester en Wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in dit lid onder I., indien strikte toepassing ervan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd. De procedureregels als genoemd in artikel 22. zijn hierbij van toepassing.