

VOORSTEL AAN DE RAAD VAN DE GEMEENTE CRANENDONCK

Portefeuillehouder: – Vervangend PH is
Onderwerp: Vaststellen bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan Kern Schoot
Programma: Wonen en leven
Behandelaar
Zaaknummer 2021-151787
Datum collegevergadering: 31 augustus 2021
Datum raadsvergadering: 21 september 2021

Reg.nr. 2021-047.1

Aan de raad

Voorstel:

1. geen exploitatieplan vast te stellen zoals bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening;
2. de pro-forma zienswijzen tegen het bestemmingsplan 'Kern Schoot' ontvankelijk te verklaren;
3. de voorstellen in de bijgevoegde 'Nota van zienswijze en ambtshalve wijzigingen Kern Schoot' over te nemen en de nota vast te stellen;
4. het bestemmingsplan Kern Schoot', zoals is vervat in de bij dit besluit behorende bestemmingsplan (gewaarmerkt NL.IMRO.1706.BPBSC2004-ONT1 en na vaststelling NL.IMRO.1706.BPBSC2004-VAS1), gewijzigd vast te stellen en op gebruikelijke wijze ter inzage te leggen;
5. het beeldkwaliteitsplan 'Kern Schoot' op grond van het bepaalde in artikel 12 en 12a van de Woningwet gewijzigd vast te stellen als onderdeel van de welstandsnota en op gebruikelijke wijze ter inzage te leggen.

Motivering:*Inleiding*

Op de hoek van de Grootschoterweg en de Pater Ullingsstraat te Budel-Schoot is woningbouwontwikkeling Kern Schoot in voorbereiding. Het gaat om een ontwikkeling van 7 aaneengesloten grondgebonden woningen, maximaal 10 appartementen en 4 aaneengesloten grondgebonden huurwoningen (woCom). Voor deze ontwikkeling is een herziening van het bestemmingsplan in voorbereiding. Het ontwerp-bestemmingsplan 'Kern Schoot' en het ontwerp van het begeleidende beeldkwaliteitsplan hebben beide voor zienswijze ter inzage gelegen van 10 juni tot en met 21 juli 2021. Er is één pro-forma zienswijze ingediend tegen het bestemmingsplan en ambtshalve worden een aantal verbeteringen voorgesteld (zie verderop). Het bestemmingsplan kan gewijzigd worden vastgesteld door de gemeenteraad.

Er is een anterieure overeenkomst (inclusief planschade) gesloten

Artikel 6.12lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening schrijft voor dat een exploitatieplan moet worden vastgesteld voor bepaalde ruimtelijke initiatieven die in een bestemmingsplan planologisch vastgelegd worden. Artikel 6.12 lid 2 bepaalt dat dit niet hoeft als het verhaal van de kosten van grondexploitatie anderszins verzekerd is, als fasering niet noodzakelijk is of als het stellen van eisen of regels niet nodig is. Er is een anterieure overeenkomst gesloten met de twee betrokken ontwikkelaars en woningstichting woCom. In die overeenkomst is voorzien in kostenverhaal van eventuele planschade. Bij dit project is overigens in het verleden afgesproken dat de gemeente op haar kosten het bestemmingsplan opstelt. Deze afspraak wordt gerespecteerd en is meegenomen in de overeenkomst. Verdere kosten zijn anderszins verzekerd en er hoeft geen exploitatieplan te worden vastgesteld.

Er is één reactie ontvangen (pro-forma zienswijze) die opgelost is.

Waterschap De Dommel heeft pro-forma een zienswijze ingediend omdat de waterparagraaf in het ontwerp van het bestemmingsplan nog niet afdoende was. Dit was bekend en actie hierop was in voorbereiding en om het belang formeel te ondersteunen is een reactie ingezonden. In overleg met het waterschap is gekomen tot een vervangende waterparagraaf. De aangepaste paragraaf is opgenomen in de 'Nota van zienswijze en ambtshalve wijzigingen Kern Schoot'. Er is geen zienswijze ontvangen over het beeldkwaliteitsplan.

De voorgestelde aanpassingen verbeteren het bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan

De pro-forma zienswijze is opgelost (zie onder 2). Daarnaast worden een aantal ambtshalve aanpassingen voorgesteld. Deze aanpassingen komen voort uit nadere afstemming over de woningbouwontwikkeling. Het betreft geen grote aanpassingen, maar detailleringen zodat het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan mogelijk maakt wat stedenbouwkundig beoogd wordt. Een overzicht van de aanpassingen is opgenomen in de 'Nota van zienswijze en ambtshalve wijzigingen Kern Schoot'. Verbeteringen van verschrijvingen of een eventuele kleine tekstuele verduidelijking zonder inhoudelijk gevolg zijn daarin niet opgenomen.

Door verwerking van de opmerkingen wordt de haalbaarheid van de ontwikkeling nader verwoord in het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan. Met de indiener van de pro-forma zienswijzen is overeenstemming over de aangepaste paragraaf.

4. Het bestemmingsplan kan gewijzigd worden vastgesteld

Door verwerking van de aspecten die zijn benoemd in de 'Nota van zienswijze en ambtshalve wijzigingen Kern Schoot' wordt de haalbaarheid van de woningbouwontwikkeling nader onderbouwen. Het bestemmingsplan kan gewijzigd worden vastgesteld en verder in procedure worden gebracht. Na gewijzigde vaststelling wordt het bestemmingsplan zes weken voor beroep ter inzage gelegd.

5. Het beeldkwaliteitsplan kan gewijzigd worden vastgesteld.

In geval van een nieuwe woningbouwontwikkeling wordt een beeldkwaliteitsplan opgesteld om de ruimtelijke kwaliteit te kunnen begeleiden. Er zijn geen zienswijzen ontvangen over het beeldkwaliteitsplan. Door verwerking van de aspecten benoemd in de 'Nota van zienswijze en ambtshalve wijzigingen Kern Schoot' kan de beoogde ruimtelijke kwaliteit beter worden begeleid. Het beeldkwaliteitsplan kan gewijzigd worden vastgesteld als onderdeel van de welstandsnota en als kader dienst doen bij het verlenen van de omgevingsvergunning. Het beeldkwaliteitsplan kan verder in procedure worden gebracht.

Consequenties:

Financiële:

Bovenstaand is toegelicht dat er een anterieure overeenkomst (inclusief planschadeclausule) is gesloten met de twee ontwikkelaars en woningstichting woCom. Aanvullend wordt opgemerkt dat in het raadsvoorstel over de bijdrage vanuit het Fonds Ruimtelijke Kwaliteit voor compensatie van De Wereldwijzer reeds was toegelicht dat planeconomisch is beoordeeld dat in dit project sprake is van een onrendabele top (raadsbesluit genomen 20 juli 2021). Daarom is afgezien van het vragen van een bijdrage aan de Fonds Ruimtelijke Kwaliteit. Deze situatie is niet gewijzigd.

De gemeenteraad heeft op 20 juli 2021 ingestemd om middelen uit het Fonds Ruimtelijke Kwaliteit beschikbaar te stellen voor de uitvoering van compenserende maatregelen in relatie tot de parkeeroplossing.

Juridische:

Exploitatieplan

Tegen het besluit om geen exploitatieplan op te stellen kan geen bezwaar worden gemaakt of beroep worden ingesteld. Er is een anterieure overeenkomst gesloten en de zakelijke beschrijving daarvan is op gebruikelijke gepubliceerd.

Bestemmingsplan

Na vaststelling wordt het bestemmingsplan in het kader van de beroepsprocedure gedurende zes weken ter inzage gelegd. Tijdens deze periode kan er door belanghebbenden een voorlopige voorziening worden aangevraagd of beroep worden ingesteld tegen het bestemmingsplan bij de Raad van State. Indien er geen reactie wordt ingediend, dan treedt het bestemmingsplan in werking de dag na dat de beroepstermijn afloopt.

Beeldkwaliteitsplan

Tegen een besluit tot vaststelling van het beeldkwaliteitsplan door de gemeenteraad kan geen bezwaar worden gemaakt of beroep worden ingesteld (artikel 8:3 Awb). Het beeldkwaliteitsplan treedt in werking op de eerste dag na publicatie en zal onderdeel gaan uitmaken van de Welstandsnota.

Beleidsmatige:

Een aspect dat benoemd moet worden is dat momenteel breed gekeken wordt naar de huisvestingsbehoefte van onderwijslocaties in het kader van het Integraal Huisvestingsplan (IHP). Resultaten vanuit het IHP worden meegenomen bij de verdere voorbereiding van de woningbouwontwikkeling op deze locatie.

Strategische:

Het vaststellen van de herziening van het bestemmingsplan is noodzakelijk om de woningbouw mogelijk te maken. Zonder vaststelling op grond van artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening krijgt het bestemmingsplan geen rechtskracht. Het bestemmingsplan vormt de basis voor het verlenen van een omgevingsvergunning.

Communicatie/burgerparticipatie:

De voorbereiding van voorliggende woningbouwontwikkeling kent een wat langere geschiedenis en komt in oorsprong voort uit een burgerinitiatief. De bewoners van Budel-Schoot en Stichting Dorpsplatform Budel-Schoot (ook bekend als Sterk Schoot) hebben zicht getoond als betrokken partijen. Op 28 juni 2021 heeft (binnen de inzagetermijn) online een algemene informatiebijeenkomst plaatsgevonden. Geïnteresseerden van de bijeenkomst zijn tussentijds per e-mail op de hoogte gehouden. Met Sterk Schoot zijn online een aantal bijeenkomsten geweest waarbij de stand van zaken is besproken en vragen zijn beantwoord. Dit zal gedurende de realisatie van het project worden voortgezet.

Het vastgestelde bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan worden overeenkomstig de voorbereidingsprocedure voor beroep ter inzage gelegd.

Commissiebehandeling:

Behandeling in de raadscommissie is voorzien op 21 september 2021.

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.