

DE RAAD VAN DE GEMEENTE CRANENDONCK

Gezien het voorstel van het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Cranendonck d.d. 7 april 2015. *reg. nr. 2015 - 035-2*

Gelet op het bepaalde in artikel 3.8, lid 1, sub e van de Wet ruimtelijke ordening;
Overwegende dat het ontwerp partiële herziening bestemmingsplan 'Hoevestraat en Vennenweg ongenummerd te Gastel' inclusief bijbehorende bijlagen met ingang van 26 november 2014 gedurende een termijn van 6 weken ter inzage heeft gelegen;

dat tegen dit bestemmingsplan twee zienswijzen zijn ingediend;

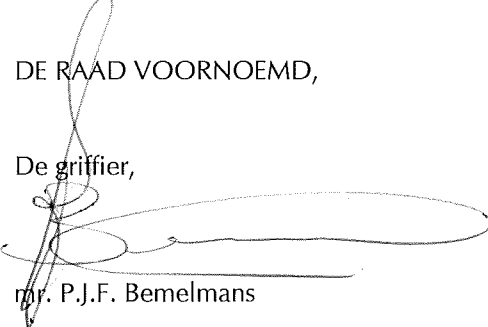
BESLUIT

- A. De ingekomen zienswijze WEL ontvankelijk te verklaren;
- B. De ingekomen zienswijze DEELS gegrond te verklaren;
- C. Het bestemmingsplan 'Hoevestraat en Vennenweg ongenummerd te Gastel' in pdf-formaat (toelichting), html-formaat (regels) en gml (verbeelding) en met planidentificatie NL.IMRO.1706.BPGST4005-ONT1 (na vaststelling NL.IMRO.1706.BPGST4005-VAS1) conform de artikelen 1.2.1 tot en met 1.2.5 Bro in elektronische vorm vast te leggen en gewijzigd vast te stellen en de analoge (papieren) versie in de vorm van toelichting, regels en verbeelding gewijzigd vast te stellen;
- D. Geen exploitatieplan ex artikel 6.12, lid 1 Wet ruimtelijke ordening vast te stellen, omdat het verhaal van kosten anderszins verzekerd is middels een anterieure exploitatieovereenkomst.

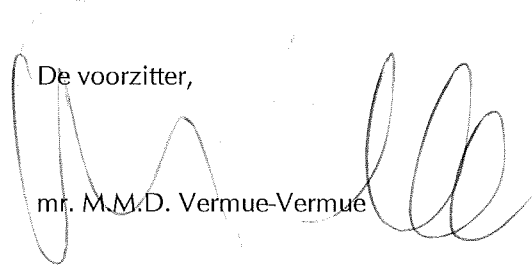
Aldus vastgesteld door de raad van de gemeente Cranendonck
in de openbare vergadering d.d. 12 mei 2015.

DE RAAD VOORNOEMD,

De griffier,


mr. P.J.F. Bemelmans

De voorzitter,


mr. M.M.D. Vermue-Vermue

VOORSTEL AAN DE RAAD VAN DE GEMEENTE CRANENDONCK

Registratienummer	2015-035.1
Datum raadsvergadering	12 mei 2015
Datum B&W besluit	7-4-2015
Portefeuillehouder	C. Meuwissen
Programma	Wonen en leven
Behandelend ambtenaar	Joris Kantelberg

Onderwerp:

Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan Hoevestraat en Vennenweg ongenummerd te Gastel.

Aan de raad

Voorstel:

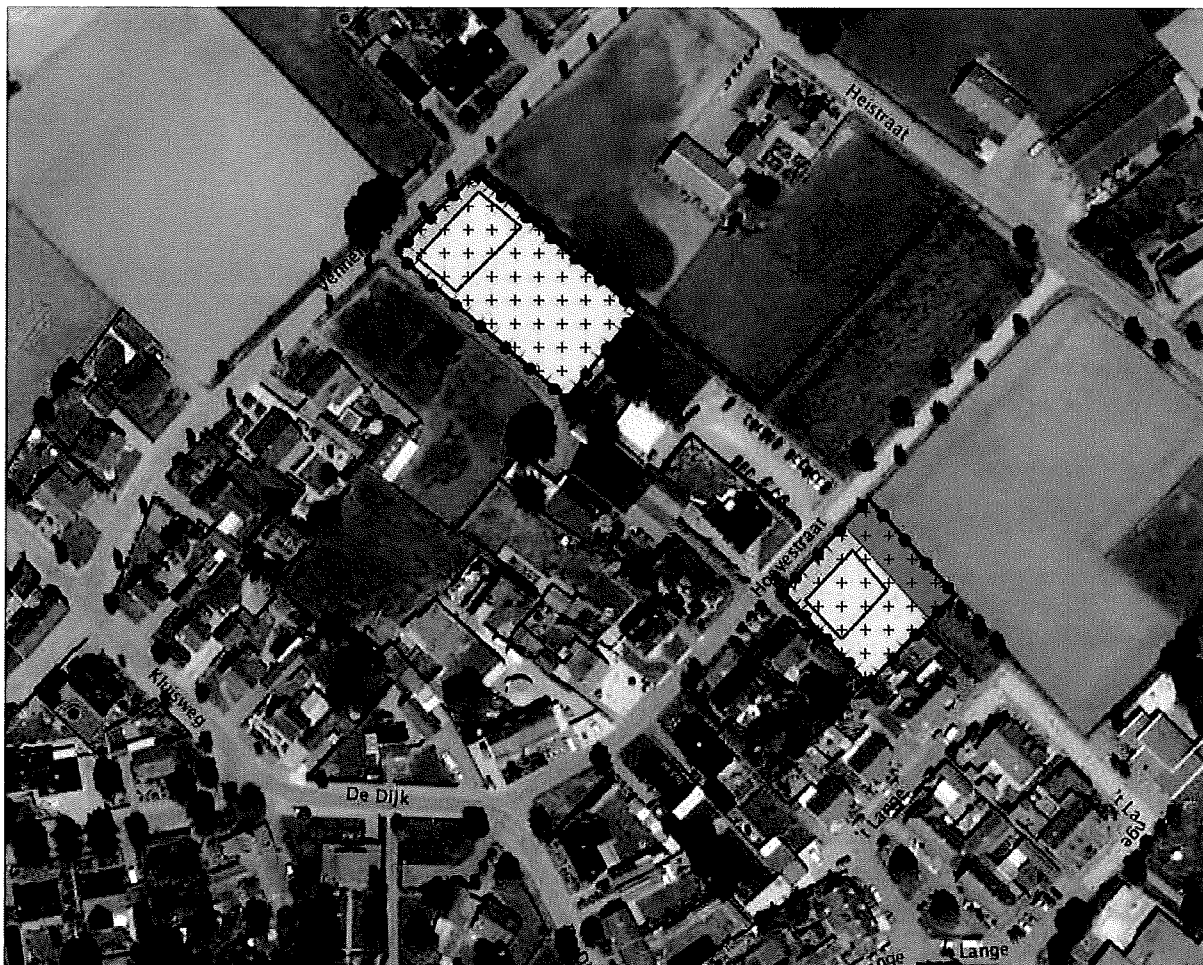
- A. De ingekomen zienswijze WEL ontvankelijk te verklaren;
- B. De ingekomen zienswijze DEELS gegrond te verklaren;
- C. Het bestemmingsplan 'Hoevestraat en Vennenweg ongenummerd te Gastel' in pdf-formaat (toelichting), html-formaat (regels) en gml (verbeelding) en met planidentificatie NL.IMRO.1706.BPGST4005-ONT1 (na vaststelling NL.IMRO.1706.BPGST4005-VAS1) conform de artikelen 1.2.1 tot en met 1.2.5 Bro in elektronische vorm vast te leggen en gewijzigd vast te stellen en de analoge (papieren) versie in de vorm van toelichting, regels en verbeelding gewijzigd vast te stellen;
- D. Geen exploitatieplan ex artikel 6.12, lid 1 Wet ruimtelijke ordening vast te stellen, omdat het verhaal van kosten anderszins verzekerd is middels een anterieure exploitatieovereenkomst.

Motivering:

1. Inleiding

1.1 Aanleiding tot herziening

Initiatiefnemers wensen in totaal maximaal een drietal woningen te realiseren. Conform het vigerende bestemmingsplan is dit niet mogelijk. Het bestemmingsplan heeft betrekking op de realisatie van één woning aan de Vennenweg ongenummerd te Gastel op het perceel kadastraal bekend als gemeente Maarheeze, sectie G, nummer 504 en de realisatie van maximaal twee woningen aan de Hoevestraat ongenummerd te Gastel op het perceel kadastraal bekend als gemeente Maarheeze, sectie G nr. 515.



1.2 Doelstelling

Met de partiële herziening bestemmingsplan 'Hoevestraat en Vennenweg ongenummerd te Gastel.' wordt een planologische basis gelegd voor de realisatie van maximaal drie woningen op de genoemde percelen. Maximaal twee woningen worden gerealiseerd aan de Hoevestraat. Een woning wordt gerealiseerd aan de Vennenweg.

2. Procedure

2.1 Vooroverleg

Op grond van artikel 1.3.1 van het Besluit ruimtelijke ordening moet het bestemmingsplan voor vooroverleg verzonden worden naar verschillende instanties. In het geval van deze ontwikkeling zijn dit de provincie Noord-Brabant, Waterschap De Dommel en Buurtbeheer. De resultaten van de vooroverlegprocedure zijn in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen onder paragraaf 7.2 van de toelichting.

2.2 Ontwerpbestemmingsplan

Vanuit de reacties voortkomende uit het vooroverleg is het ontwerpbestemmingsplan inhoudelijk gewijzigd. Zo is er vanuit de provincie aangegeven de aanduiding 'overige zone – te verwijderen

gemengd landelijk gebied' op te nemen. Tevens is op verzoek van het waterschap de Dommel een voorwaardelijke verplichting opgenomen inzake de waterberging.

3. Termijn van ter inzage legging en ingediende zienswijzen

3.1 Termijn ter inzage legging

Ingevolge art. 3.8 Wro juncto afdeling 3.4 Awb heeft het ontwerp partiële herziening bestemmingsplan 'Hoevestraat en Vennenweg ongenummerd te Gastel' vanaf 27 november 2014 gedurende een periode van 6 weken voor een ieder ter inzage gelegen. De publicatie van deze ter inzage legging heeft plaatsgevonden in de Grenskoerier en Staatscourant van 26 november 2014 en is tevens via elektronische weg op de gemeentelijke website kenbaar gemaakt.

3.2 Ingediende zienswijzen

Gedurende deze periode zijn twee zienswijzen tegen de partiële herziening bestemmingsplan ingediend, te weten door:

1. Hoevestraat 4, 6028 RG, GASTEL, ingekomen op 7 januari 2015;
2. Robbert Schumanssingel 10, 6021 EJ BUDEL, ingekomen op 5 januari 2015, ingetrokken op 17 maart 2015.

3.3 Ontvankelijkheid zienswijzen

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

3.4 Inhoud en beoordeling zienswijzen

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

- zienswijze 1 Deels gegrond, deels ongegrond;
- zienswijze 2 Ingetrokken.

3.5 Wijzigingen naar aanleiding van de zienswijzen

Het bestemmingsplan wordt naar aanleiding van deze zienswijze als volgt aangepast:

Toelichting:

1. Op bladzijde 9 (planbeschrijving locatie Hoevestraat) het woord 'aaneengebouwde' wijzigen in 'geschakelde' (2x).

Regels:

1. Artikel 1.40 wijzigen in: een complex van ruimten, geschikt en bestemd voor de huisvesting van niet meer dan één huishouden waarbij de volgende onderverdeling van toepassing is:
 - a. geschakelde woning: een woning waarvan het hoofdgebouw door middel van bijbehorende bouwwerken met een andere woning is verbonden.
 - b. vrijstaande woning: een woning waarbij het hoofdgebouw geen gemeenschappelijke wand heeft met een bij- of hoofdgebouw van een andere woning.
2. Artikel 5.2.1, lid b, sub 2 wijzigen in: ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – 1' OF één vrijstaande woning OF twee geschakelde woningen zijn toegestaan.
3. Artikel 5.2.1 lid d wijzigen in: de breedte van hoofdgebouwen mag niet meer bedragen dan:
 - a. 15 m voor vrijstaande woningen;
 - b. 8 m voor geschakelde woningen.

Verbeelding:

N.v.t.

3.6 Grenscorrectie Verordening Ruimte

Na de terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan is bij de provincie Noord-Brabant een procedure opgestart tot herbegrenzing van de Verordening ruimte. Dit zoals verwoord in de vooroverlegreactie van de provincie en de procedureregels zoals verwoord in artikel 36.5 van de Verordening Ruimte.

3.7 Ladder van duurzame verstedelijking

Het plan betreft een kleine uitbreiding (maximaal drie woningen) van Gastel. In het kader van de ladder van duurzame verstedelijking is een stedelijke ontwikkeling 'ladderplichting'. Echter maximaal drie woningen wordt volgens de jurisprudentie niet gezien als een stedelijke ontwikkeling in het kader van de ladder van duurzame verstedelijking. Derhalve is de ladder van duurzame verstedelijking niet van toepassing.

4. Kostenverhaal, vervolgprocedure en communicatie

4.1 Kostenverhaal

Voor vergunningplichtige bouwplannen zoals opgenomen in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), dient een exploitatieplan opgesteld te worden. De kosten kunnen anderszins verzekerd worden door het sluiten van een exploitatie overeenkomst. Voor voorliggend initiatief is een exploitatie overeenkomst gesloten. Op grond van artikel 6.24 lid 3 Wro moeten burgemeester en wethouders binnen twee weken na het sluiten van de overeenkomst kennis geven van de overeenkomst in de Grenskoerier. Deze publicatie heeft plaatsgevonden op 26 november 2014.

4.2 Vervolgprocedure

Binnen 7 weken na vaststelling van het bestemmingsplan wordt het vastgestelde bestemmingsplan voor een ieder gedurende 6 weken ter inzage gelegd. Degenen die tijdig een zienswijze bij u kenbaar hebben gemaakt, alsmede belanghebbenden die aantonen dat ze redelijkerwijze niet in staat zijn geweest overeenkomstig art. 3.8 Wro een zienswijze bij u 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.

4.3 Communicatie

De bekendmaking van het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan geschiedt binnen zeven weken na de vaststelling. De kennisgeving wordt geplaatst in de Grenskoerier, de Staatscourant en geschiedt langs elektronische weg. Tevens geschiedt kennisgeving aan de indieners van zienswijzen en belanghebbenden, welke eerder als vooroverlegpartners zijn benaderd. Gelijktijdig zal het besluit en de daarbij behorende stukken digitaal beschikbaar worden gesteld.

Consequenties:

Financiële:

De financiële consequenties zijn afgedekt in de anterieure overeenkomst. Tevens worden er leges in rekening gebracht.

Juridische:

Tegen het raadsbesluit staat beroep open bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Beleidsmatige:
n.v.t.

Strategische Visie:
In het focuspunt 'wonen en leven' worden het afstemmen van het woningaanbod op de behoefte per kern en het streven naar behoud van het inwoneraantal als speerpunt genoemd. Voorliggende ontwikkeling past hierbinnen.

Communicatie/burgerparticipatie
Buurtbeheer is als vooroverlegpartner betrokken geweest bij de procedure van het bestemmingsplan. Daarnaast hebben direct omwonenden bericht ontvangen van de terinzagelegging van het bestemmingsplan.

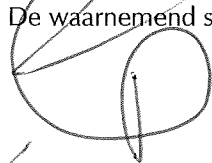
Commissie-behandeling: Ja

Wij stellen U voor om bijgaand in concept opgemaakt besluit, betreffende de gewijzigde vaststelling van bestemmingsplan 'Hoevestraat en Vennenweg ongenummerd te Gastel', vast te stellen.

Met vriendelijke groet,

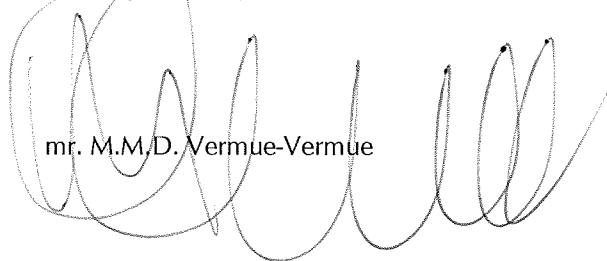
BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN CRANENDONCK,

De waarnemend secretaris,



Mw. drs. H.L.J. Damen-Twardy

De burgemeester,



mr. M.M.D. Vermue-Vermue

Bijlage 1 Zienswijzennota

Nota zienswijzen

'Hoevestraat en Vennenweg ongenummerd te Gastel'

Het ontwerp bestemmingsplan 'Hoevestraat en Vennenweg ongenummerd te Gastel' heeft op grond van artikel 3.8, eerste lid van de Wet ruimtelijke ordening gedurende een termijn van 6 weken, van 27 november 2014 tot en met 7 januari 2015, ter inzage gelegen. Gedurende deze periode heeft eenieder via deze weg de mogelijkheid gekregen op het plan te reageren. Binnen de gestelde termijn zijn 2 zienswijzen ingediend, te weten:

1. Mevr. M. van Mierlo, Robert Schumannsingel 10 te Budel, ingekomen d.d. 5 januari 2015;
2. Fam. van Dijk, Hoevestraat 4 te Gastel, ingekomen d.d. 7 januari 2015.

Alle zienswijzen zijn binnen de gestelde termijn binnengekomen en derhalve ontvankelijk verklaard. Zienswijze nummer 1 is op d.d. 4 maart 2015 ingetrokken. Dit na overleg tussen initiatiefnemer en reclamant. In dit document is derhalve enkel zienswijze 2 samengevat en beantwoord. Tevens is aangegeven wat de gevolgen voor het bestemmingsplan zijn.

Hoevestraat 4 te Gastel

Samenvatting zienswijze

Reclamant is sedert 1974 woonachtig aan de Hoevestraat 4 te Gastel, gelegen direct naast het perceel aan de Hoevestraat waar op basis van het ontwerpbestemmingsplan één vrijstaande danwel twee aaneengebouwde woningen mogelijk worden gemaakt.

- a. Reclamant heeft bezwaar tegen de mogelijkheid van 2 geschakelde woningen, wat volgens reclamant in de praktijk een "2 onder 1-kap woning" zal worden. Hierdoor zou een bouwmassa kunnen ontstaan met een voorgevelbreedte van circa 22 meter. Dit terwijl breedte van woning van reclamant circa 12 meter bedraagt en verderop huizen liggen met een voorgevelbreedte tussen 9 en 12 meter.
- b. Reclamant zou de toegestane maximale goot- en nokhoogte graag afgestemd zien op de woning aan de Hoevestraat 4.
- c. Reclamant geeft aan dat de in het verleden, tegen het ontwerpbestemmingsplan 'Kom Gastel', ingediende bezwaren nog steeds van toepassing zijn en verwijst hierbij naar de destijds ingediende (en bijgevoegde) zienswijze d.d. 22 september 2009. In die zienswijze maakt reclamant bezwaar tegen de toekomstige bebouwing van de agrarische gronden in de Heistraat sluitend aan de Hoevestraat.

Beantwoording zienswijze

- a. De zienswijze impliceert dat reclamant geen moeite heeft met het realiseren van een woonbestemming op het onderhavige perceel aan de Hoevestraat. Wel heeft reclamant bezwaar tegen de invulling met een zogenoemde 2 onder 1-kapper omdat hierbij een bouwmassa met een voorgevelbreedte van circa 22 meter kan ontstaan. Om tegemoet te komen aan de zienswijze van reclamant is in overleg met de initiatiefnemer besloten om de mogelijkheid voor het bouwen van een 2 onder

1-kapwoning te laten vervallen. Het ontwerpbestemmingsplan wordt aangepast zodat ter plekke enkel 1 vrijstaande woning of 2 geschakelde woningen gerealiseerd kunnen worden. Om voldoende duidelijkheid en rechtszekerheid te verschaffen wordt in artikel 1 (begrippen) van de planregels een omschrijving opgenomen van de genoemde woningtypen. De omvang van het bouwvlak blijft ongewijzigd zodat de voorgevelbreedte van een geschakelde woning maximaal 8 meter zal bedragen. Ter beeldvorming wordt verwezen naar de indicatieve schets in de bijlage.

- b. De woning Hoevestraat 4 is gelegen in het plangebied van het bestemmingsplan 'Kom Gastel'. Op basis van de op de verbeelding weergegeven aanduiding, in samenhang met de vigerende planregels, mag de goothoogte maximaal 5 meter en de bouwhoogte maximaal 8 meter bedragen. Deze goot- en bouwhoogte is ook van toepassing op de overige woningen in dit deel van de Hoevestraat. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt ligt het dan ook voor de hand om hierbij aansluiting te zoeken. De maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 5 en 8 meter is juridisch gewaarborgd in de planregels en op de verbeelding van het voorliggend bestemmingsplan.
- c. In het verleden was op het agrarisch gebied tussen de Heistraat en Hoevestraat een uitbreiding van de verstedelijk middels woningbouw voorzien. Op dit moment zijn deze plannen niet actueel en is woningbouw ter plekke vanuit milieuhygiënisch oogpunt ook niet mogelijk. Bovendien maken deze gronden geen deel uit van voorliggend bestemmingsplan. Het is dan ook niet mogelijk om in het kader van de onderhavige bestemmingsplanprocedure zienswijzen in te dienen tegen de eventuele toekomstige ontwikkeling van het agrarisch gebied tussen de Heistraat en de Hoevestraat.
Het indienen van zienswijzen c.q. bezwaren tegen de woningbouwuitbreidingslocatie Heistraat/Hoevestraat is enkel zinvol bij de ruimtelijke procedure welke deze uitbreiding daadwerkelijk mogelijk maakt. Reclamant kan in het kader van die ruimtelijke procedure gebruik maken van haar rechtsbeschermingsmogelijkheden.
Overigens is het zo dat, in onderhavige procedure, middels een herbegrenzing van het 'bestaand stedelijk gebied' binnen de provinciale Verordening Ruimte de grens van het stedelijk gebied evenwijdig vanaf het Lange wordt doorgetrokken tot aan de Vennenweg. Hierdoor ontstaat een rechte en eenduidige afronding van de kom van Gastel. Er zijn op dit moment geen plannen die voorzien in verdere woningbouw op de door u genoemde locatie.

De ingekomen reactie is deels gegrond (sub a) en deels ongegrond (sub b en c).

Gevolgen voor het bestemmingsplan

Het bestemmingsplan wordt naar aanleiding van deze zienswijze als volgt aangepast:

Toelichting:

1. Op bladzijde 9 (planbeschrijving locatie Hoevestraat) het woord 'aaneengebouwde' wijzigen in 'geschakelde' (2x).

Regels:

1. Artikel 1.40 wijzigen in: een complex van ruimten, geschikt en bestemd voor de huisvesting van niet meer dan één huishouden waarbij de volgende onderverdeling van toepassing is:
 - a. geschakelde woning: een woning waarvan het hoofdgebouw door middel van bijbehorende bouwwerken met een andere woning is verbonden.
 - b. vrijstaande woning: een woning waarbij het hoofdgebouw geen gemeenschappelijke wand heeft met een bij- of hoofdgebouw van een andere woning.
2. Artikel 5.2.1, lid b, sub 2 wijzigen in: ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1' OF één vrijstaande woning OF twee geschakelde woningen zijn toegestaan.
3. Artikel 5.2.1 lid d wijzigen in: de breedte van hoofdgebouwen mag niet meer bedragen dan:
 - a. 15 m voor vrijstaande woningen;
 - b. 8 m voor geschakelde woningen.

Verbeelding:

N.v.t.

CONCLUSIE EN OVERZICHT GEVOLGEN VOOR BESTEMMINGSPLAN

De ingediende zienswijzen zijn allen ontvankelijk.

Zienswijze nummer 1 is na overleg tussen initiatiefnemer en reclamant schriftelijk ingetrokken en derhalve buiten behandeling gelaten.

Zienswijze 2 is deels gegrond en deels ongegrond verklaard.

De ingekomen zienswijzen hebben de volgende wijzigingen aan het bestemmingsplan tot gevolg:

Toelichting:

1. Op bladzijde 8 (planbeschrijving locatie Hoevestraat) het woord 'aaneengebouwde' wijzigen in 'geschakelde' (2x).

Regels:

1. Artikel 1.40 wijzigen in: een complex van ruimten, geschikt en bestemd voor de huisvesting van niet meer dan één huishouden waarbij de volgende onderverdeling van toepassing is:
 - a. geschakelde woning: een woning waarvan het hoofdgebouw door middel van bijbehorende bouwwerken met een andere woning is verbonden.
 - b. vrijstaande woning: een woning waarbij het hoofdgebouw geen gemeenschappelijke wand heeft met een bij- of hoofdgebouw van een andere woning.
2. Artikel 5.2.1, lid b, sub 2 wijzigen in: ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – 1' OF één vrijstaande woning OF twee geschakelde woningen zijn toegestaan.
3. Artikel 5.2.1 lid d wijzigen in: de breedte van hoofdgebouwen mag niet meer bedragen dan:
 - a. 15 m voor vrijstaande woningen;
 - b. 8 m voor geschakelde woningen.

Verbeelding:

N.v.t.

