

DE RAAD VAN DE GEMEENTE CRANENDONCK

Overwegende dat het ontwerp partiële herziening bestemmingsplan 'Herziening de Pompers 2015' inclusief bijbehorende bijlagen met ingang van 24 december 2015 gedurende een termijn van 6 weken ter inzage heeft gelegen; *reg. nr. 2016-026.2*

dat tegen dit bestemmingsplan twee zienswijzen zijn ingediend;

Gezien het voorstel van het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Cranendonck d.d. 5 april 2016

Gelet op het bepaalde in artikel 3.8, lid 1, sub e van de Wet ruimtelijke ordening;

BESLUIT

- A. De ingekomen zienswijzen wel ontvankelijk te verklaren;
- B. de ingekomen zienswijzen gedeeltelijk gegrond te verklaren;
- C. het bestemmingsplan 'Herziening de Pompers 2015' in html-formaat (toelichting), html-formaat (regels) en gml (verbeelding) en met planidentificatie NL.IMRO.1706.BPSRD6013ONT1 (na vaststelling NL.IMRO.1706.BPSRD6013-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 eveneens 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. 17 mei 2016.

DE RAAD VOORNOEMD,

De griffier,

Mr. P.J.F. Bemelmans

De voorzitter,

Mr. M.M.D. Vermue

VOORSTEL AAN DE RAAD VAN DE GEMEENTE CRANENDONCK

Registratienummer	37473/37492	2016 - 026.1
Datum raadsvergadering	17 mei 2016	
Datum B&W besluit	5 april 2016	
Portefeuillehouder	C. Meuwissen	
Programma	Wonen en leven	
Behandelend ambtenaar	JH Kantelberg	

Onderwerp:

Raadsvoorstel vaststelling bestemmingsplan 'Herziening de Pompers 2015'.

Aan de raad

Voorstel:

- A. De ingekomen zienswijzen wel ontvankelijk te verklaren;
- B. de ingekomen zienswijzen gedeeltelijk gegrond te verklaren;
- C. het bestemmingsplan 'Herziening de Pompers 2015' in html-formaat (toelichting), html-formaat (regels) en gml (verbeelding) en met planidentificatie NL.IMRO.1706.BPSRD6013ONT1 (na vaststelling NL.IMRO.1706. BPSRD6013-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 eveneens 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:

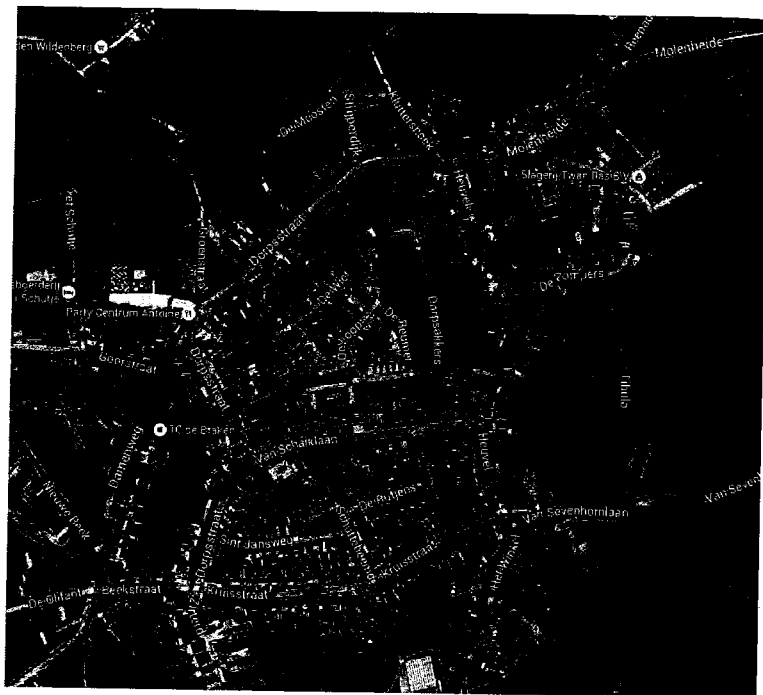
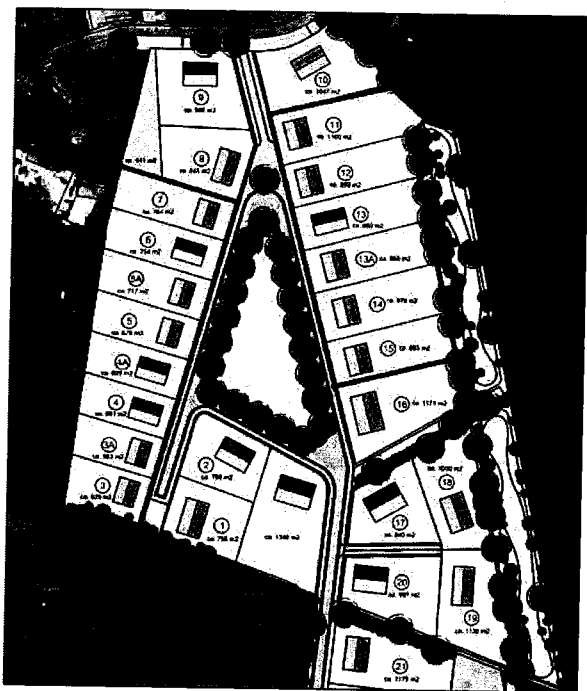
1. Inleiding

Aanleiding tot herziening

De bouwlocatie "De Pompers" in Soerendonck, bevat 26 woningbouwkavels van gemiddeld circa 1.000 m². Onder de huidige marktomstandigheden blijkt de verkoop van Ruimte voor Ruimte kavels met een dergelijke grootte minder goed te lopen dan destijds bij de planontwikkeling werd verwacht. De vraag naar kavels met een grootte van 500 tot 900 m² is echter nog wel aanwezig.

De huidige grondeigenaar, de Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte, heeft derhalve een gedeelte van het bestaande plan herontwikkeld tot een nieuwe verkaveling. Daarbij worden in totaal vier woningbouwkavels toegevoegd ter plaatse van tien grote kavels, zodat er in totaal veertien vrijstaande middelgrote woonkavels kunnen ontstaan.

De bouw van vier extra woningen is binnen het vigerende bestemmingsplan niet mogelijk, derhalve is het voorliggende partiële herziening opgesteld. In navolging van het college heeft op 7 juli 2015 de gemeenteraad van Cranendonck ingestemd met het verzoek om medewerking te verlenen aan voorliggende partiële herziening. Omdat de kavels kleiner worden, zijn de verbeelding en de regels voor de bestemming Wonen op onderdelen aangepast. Alsmede is een flexibiliteit gegeven in kavelgrootte.



Afbeelding 1: ligging locatie en voorstel mogelijke herontwikkeling

Doelstelling

Met de partiële herziening bestemmingsplan 'Herziening de Pompers 2015' wordt een planologische basis gelegd voor het flexibiliseren van het plan en de realisatie van maximaal vier extra woningen binnen de woningbouwlocatie de Pompers te Soerendonk. Deze vier extra woningen kunnen gerealiseerd worden binnen de twee met rood omgeven stroken op de hierboven weergegeven afbeelding 1.

2. Procedure

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 en Waterschap De Dommel. De vooroverlegpartners hebben geen reactie of zienswijze ingediend tegen het plan.

Ontwerpbestemmingsplan

Vanuit de reacties voortkomende uit het vooroverleg hoefde het ontwerpbestemmingsplan niet inhoudelijk gewijzigd te worden.

3. Termijn van ter inzage legging en ingediende zienswijzen

Termijn ter inzage legging

Ingevolge art. 3.8 Wro juncto afdeling 3.4 Awb heeft het ontwerp partiële herziening bestemmingsplan 'Herziening de Pompers 2015' vanaf 24 december 2015 tot en met 3 februari 2016 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 23 december 2015 en is tevens via elektronische weg op de gemeentelijke website kenbaar gemaakt.

Ingediende zienswijzen

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

- Fibula 3 te Soerendonk;
- Fibula 17 te Soerendonk.

Ontvankelijkheid zienswijzen

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

Inhoud en beoordeling zienswijzen

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

- zienswijze 1 gedeeltelijk gegrond verklaren;
- zienswijze 2 gedeeltelijk gegrond verklaren.

Wijzigingen naar aanleiding van de zienswijzen

In artikel 4.2.1 onder d is toegevoegd: de breedte van de voorste bouwperceelgrens dient minimaal 15 meter te bedragen;

4. Kostenverhaal, vervolgprocedure en communicatie

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 23 december 2015.

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. Naar verwachting spelen er bij onderhavig plan geen provinciale belangen en zal een verzoek worden gedaan aan de provincie om eerder dan deze 7 weken te mogen publiceren.

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.

Juridische:

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

Beleidsmatige:

Structuurvisie (woningbouw in Soerendonk)

Soerendonk heeft te kort aan ruime koopwoningen, bouwpercelen en woningen voor starters. De lopende woningbouwprojecten bieden daarvoor passende oplossingen. Gebruik maken van bestaande bouw door middel van boerderijsplitsingen en andere particuliere initiatieven die zorgen voor een kwaliteitsimpuls worden gestimuleerd. Er worden geen nieuwe bouwprojectplannen opgepakt.

In de vier kernen Budel-Dorplein, Budel-Schoot, Gastel en Soerendonk worden alleen nog nieuwe kleinschalige ontwikkelingen toegestaan. Nieuwe wijken zijn in deze kernen niet toegestaan. Onderhavig bestemmingsplan speelt in op het (sneller) afbouwen van een woningbouwplan.

Strategische Visie:

Op het formele verzoek is het thema "Wonen + Leven" van toepassing. De focuspunten die betrekking hebben op het plan betreffen:

- behoud en versterken van het groene en rustieke karakter van Cranendonck;
- behoud en versterken van het "eigene" van kernen;
- afstemmen van het woningaanbod op de behoefte;
- streven naar behoud van het inwoneraantal.

Als extra focus is aangegeven:

"Als het gaat om wonen moeten we veel creatiever zijn: bestaande woningen ombouwen tot betaalbare woningen voor starters, meer variatie in woningtypen, meer vrije kavels voor particulieren en kijken naar nieuwe woonvormen voor met name ouderen."

Communicatie/burgerparticipatie

Omwonenden en de dorpsraad Zurrik zijn per brief geïnformeerd over de voorgenomen herontwikkeling. Tevens is een inloopbijeenkomst gehouden in gemeenschapshuis Den Donck op 4 januari j.l. Hierbij was zowel een vertegenwoordiging van de gemeente als van de ontwikkelaar aanwezig. Diverse omwonenden en mogelijke kopers hebben van deze bijeenkomst gebruik gemaakt om informatie in te winnen.

Commissie-behandeling: Ja

Wij stellen U voor om bijgaand in concept opgemaakt besluit, betreffende de gewijzigde vaststelling van bestemmingsplan 'Herziening de Pomper 2015', vast te stellen.

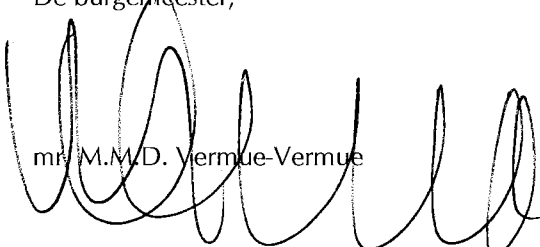
Hoogachtend,

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN CRANENDONCK,

De secretaris,

De burgemeester,

 ir. J.A.G.M. van Aaken


mr. M.M.D. Vermue-Vermue