

COLLEGE BESLUIT

Vaststelling wijzigingsplan 'Kop De Beuk en De Berk, Budel'.

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN DE GEMEENTE CRANENDONCK

Overwegende dat het ontwerp wijzigingsplan 'Kop De Beuk en De Berk, Budel' inclusief bijbehorende bijlagen met ingang van 5 november 2020 gedurende een termijn van 6 weken ter inzage heeft gelegen;

Overwegende dat tegen dit wijzigingsplan twee zienswijzen zijn ingediend welke niet hebben geleid tot aanpassingen van het juridisch bindend deel van het wijzigingsplan;

Overwegende de inhoudelijke afwegingen in de 'Nota van zienswijze ontwerp wijzigingsplan 'Kop De Beuk en De Berk, Budel'';

Gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Cranendonck d.d. 9 februari 2021;

Gelet op het bepaalde in artikel 3.6, lid 1, sub a van de Wet ruimtelijke ordening en wetgevingszone – wijzigingsgebied 1 (artikel 29.5 van de regels behorende bij het bestemmingsplan 'Kom Budel', vastgesteld door de gemeenteraad op 15 december 2015).

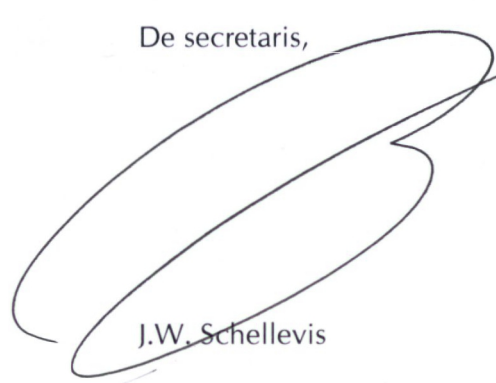
BESLUIT

1. De zienswijzen tegen het wijzigingsplan 'Kop De Beuk - De Berk, Budel' ontvankelijk te verklaren;
2. De voorstellen in de 'Nota van zienswijze wijzigingsplan 'Kop De Beuk en De Berk' over te nemen en de nota vast te stellen;
3. Het wijzigingsplan 'Kop De Beuk - De Berk, Budel', zoals is vervat in de bij dit besluit behorende wijzigingsplan (gewaarmerkt NL.IMRO.1706.WPBDL0044-ONT1 en na vaststelling NL.IMRO.1706.WPBDL0044-VAS1), ongewijzigd vast te stellen;
4. Besluiten geen exploitatieplan vast te stellen op grond van artikel 6.12 lid 2 sub a t/m c van de Wet ruimtelijke ordening.

Aldus vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Cranendonck in de vergadering van 9 februari 2021.

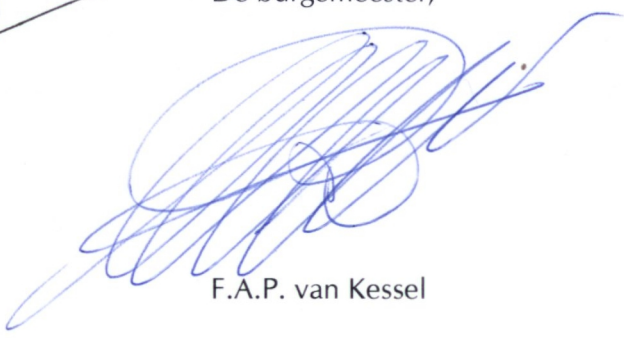
BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN CRANENDONCK,

De secretaris,



J.W. Schellevis

De burgemeester,



F.A.P. van Kessel

1) Voorstel:

1. Het wijzigingsplan 'Kop De Beuk en De Berk, Budel' vast te stellen;
2. De zienswijzen ontvankelijk te verklaren;
3. De 'Nota van zienswijze wijzigingsplan Kop De Beuk en De Berk' vast te stellen;
4. De plantoelichting aan te vullen ten aanzien van het aspect stedenbouwkundige aanvaardbaarheid en passendheid binnen het woningbouwprogramma
5. Besluiten geen exploitatieplan vast te stellen op grond van artikel 6.12 lid 2 sub a t/m c van de Wet ruimtelijke ordening

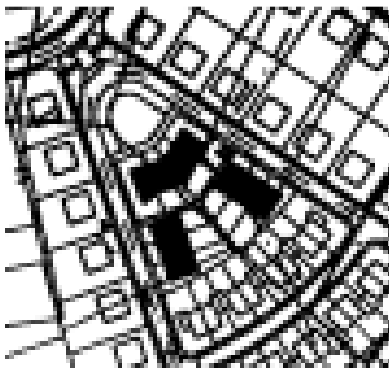
2) Inleiding:

Bij het vaststellen van het bestemmingsplan 'Kom Budel', vastgesteld op 15 december 2015, is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor de grond gelegen op de kop van de bestaande sociale huurwoningen aan de wegen De Beuk en De Berk. Deze wijzigingsbevoegdheid is aangeduid met een rode arcering en het cijfer 17 (zie onderstaande uitsnede van de planverbeelding).

De grond is bestemd als Wonen en Tuin zonder bouwmogelijkheid. Met de wijzigingsbevoegdheid kan een bouwvlak worden toegevoegd voor het realiseren van maximaal 6 aaneen gebouwde of gestapelde woningen.



Voor de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid is ook het beeldkwaliteitplan van kracht, wat de structuur en de 'woonsferen' van de wijk en de deelgebieden voorschrijft.



Inrichting:

Pleinvormige verruiming met een centraal gelegen verblijfsruimte, die door middel van groen-aanplant wordt gescheiden van de rijbaan. Langspaarkeerplaatsen ter hoogte van de bejaardenwoningen.

Deelgebied 1

Typering/gewenst beeld:

Een samenhangende, wigvormige bebouwingsstructuur aan de kop van het middengebied met geschakelde woningen in één bouwlaag met een kap. De bebouwing heeft een directe ruimtelijke relatie met de aangrenzende pleinvormige ruimte.

Stedebouwkundige typologie:

- woningtype : geschakelde seniorenwoningen
- bouwhoogte : 1 bouwlaag + kap max. 6,50 m.
- goothoogte : max. 3,50 m.
- dakhelling : minimaal 20° maximaal 35°

** Op dit moment bestaat overigens nog geen definitieve zekerheid over de invulling van deelgebied 1. Het is mogelijk dat hier in de plaats van de geschakelde woningen in één bouwlaag, gestapelde seniorenwoningen in twee bouwlagen worden opgericht. Dit zal uiteraard tot een aanpassing van het beeldkwaliteitplan op dit onderdeel leiden. De overige uitgangspunten van het gewenste beeld blijven daarbij van kracht.*

Op 12 maart 2020 is een verzoek ontvangen om medewerking te verlenen aan het realiseren van 6 sociale huurwoningen en daarvoor gebruik te maken van de wijzigingsbevoegdheid, zoals die is opgenomen in het geldende bestemmingsplan 'Kom Budel'.

Op basis van uw principebesluit tot medewerking is een wijzigingsplan opgesteld en is een ontwerp gemaakt voor het gebouw. Daarbij heeft WoCom er voor gekozen om met een toegevoegde lift niet alleen de nieuwe woningen, maar ook de bestaande comfortabeler te maken voor de ouderen. Het nieuwe gebouw is daarom in samenhang met de bestaande ontwerpen.

In september heeft u besloten het ontwerp wijzigingsplan Kop De Beuk en De Berk met bijbehorende stukken voor een ieder ter inzage te leggen. Het plan heeft van 5 november tot en met 17 december ter inzage gelegen.

Hierop zijn twee zienswijzen ingediend.

De ene zienswijze is gericht op het verwerken van de molenbiotoop in de regels, de andere zienswijze is gericht op de vorm van de bebouwing. De zienswijzen zijn overwogen en geven geen reden voor aanpassing van de juridische regels, maar wel voor nadere verduidelijking van de stedenbouwkundige aanvaardbaarheid en de passendheid van het woontype in het woningbouwprogramma in de toelichting.

Omdat dit een wijzigingsplan betreft, heeft het college van B&W de bevoegdheid het wijzigingsplan vast te stellen.

3) Eerdere besluitvorming:

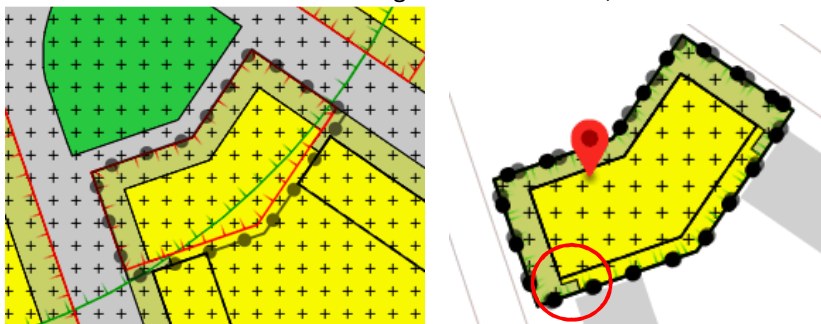
Op 11 augustus heeft u positief besloten over het principeverzoek en op 13 oktober heeft u een inhoudelijk akkoord gegeven op het wijzigingsplan en de anterieure overeenkomst en de start van de procedure.

4) Argumenten:

1. *Het wijzigingsplan is gebaseerd op de regels van het bestemmingsplan Kom Budel.*

Er wordt toepassing gegeven aan de regels Kom Budel, zoals:

- a. de wijzigingsbevoegdheid voor het mogelijk maken van 6 woningen, zoals verwoord in artikel 29, lid 5.2
- b. de wijzigingsbevoegdheid voor het overschrijden van bestemmingsgrenzen voor een technisch betere realisering van bouwwerken, zoals verwoord in artikel 31



Op basis van de eerste wijzigingsbevoegdheid (links aangegeven met een rode lijn) is een bouwvlak toegevoegd (rechts aangegeven met een zwarte dikke lijn).

Op basis van de tweede wijzigingsbevoegdheid is de grens tussen de bestemmingen Wonen en Tuin aangepast. Dit was nodig om ondergeschikte bouwdelen, zoals een galerij aan de achterzijde van het gebouw mogelijk te maken (zie rood omcirkelde bestemmingsgrens).

Zoals u ziet valt het geprojecteerde bouwvlak volledig binnen de wijzigingsbevoegdheid. De plangrens is uit praktische overwegingen opgeschoven, zodat het entreegebouw samen met het hoofdgebouw aan één bestemmingsplan kan worden getoetst.

2. *De Zienswijzen zijn ontvankelijk.*

De twee ingediende zienswijzen zijn tijdig en door belanghebbenden ingediend. Daarom moeten deze ontvankelijk worden verklaard.

3. *De inhoudelijke afweging is weergegeven in de Nota van zienswijzen*

In de Nota van zienswijzen zijn de ingediende zienswijzen geanonimiseerd weergegeven.

Ten aanzien van de zienswijze over de molenbiotoop is aangegeven, dat de regels met betrekking tot de molenbiotoop al onderdeel uitmaken van de bestemmingsregels.

In de tweede zienswijze werd o.a. aangegeven dat de keus voor sociale huurwoningen en de stedenbouwkundige inpasbaarheid niet is onderbouwd. Ten aanzien van deze zienswijze is geconstateerd dat dit inderdaad kan worden verbeterd.

Andere punten uit deze tweede zienswijze zijn niet overgenomen.

4. *De Zienswijzen geven aanleiding om de plantoelichting aan te vullen*

Het is correct om de toelichting op de aspecten Stedenbouw en Woningbouwprogramma aan te vullen.

5. *Het kostenverhaal is met een anterieure overeenkomst geregeld*

De ontwikkeling, beoogd in dit wijzigingsplan, betreft een ontwikkeling als bedoeld in artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening juncto artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening. Op basis hiervan is de gemeente verplicht een exploitatieplan op te stellen, tenzij de kosten anderszins verzekerd zijn. In dit specifieke geval zijn de kosten anderszins verzekerd, namelijk door een anterieure overeenkomst. Het advies is om geen exploitatieplan op te stellen.

5) Risico's:

Tegen uw besluit tot vaststelling staat rechtstreeks beroep open bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

6) Vervolgproces:

De indieners van de zienswijzen informeren over uw besluit.

7) Bedrijfsvoering:

De initiatiefnemer WoCom heeft op eigen kosten het wijzigingsplan opgesteld en de (meeste) bijbehorende onderzoeken uitgevoerd. Voor het verhaal van de gemeentelijke kosten en eventueel optredende planschade is met initiatiefnemer een anterieure overeenkomst opgesteld en zijn reeds leges in rekening gebracht.

8) Burgerparticipatie:

Door WoCom is voorafgaand aan de ter inzage legging in de buurt een nieuwsbrief verspreid over de intenties van het plan, waarbij ook inzage is gegeven in het beoogde bouwplan. Hierop zijn geen reacties ontvangen. Het ontwerp wijzigingsplan heeft van 5 november tot en met 17 december ter inzage gelegen. Hierover is de directe omgeving met een brief en anderen via een publicatie in HAC geïnformeerd.

9) Duurzaamheid:

Voor het appartementengebouw wordt een epc van 0 aangehouden. Dit betekent, dat de woning dermate goed geïsoleerd wordt, dat geen energie verloren zal gaan.

10) Bijlagen:

nr	omschrijving	Zaaknr.	Documentnr.
1.	Collegebesluit	1335359	131113
2	Wijzigingsplan toelichting	1298549	1298670
3	Wijzigingsplan regels	1298549	1298561
4	Wijzigingsplan verbeelding	1298549	1298671
5	Nota van toelichting	1335359	1343732