

29/09

 GEMEENTE Cranendonck		B&W-ADVIES 953891 / 1055461	
Alide Klein Elhorst 1197		OPENBAAR Toelichting:	
Datum B&W vergadering 16 juli 2019		Portefeuillehouder: F. van der Wiel	
Afgestemd met:		Poho (vd Wiel), Regiekamer, RO, Financiën (leges)	
In raadsvergadering op:			
In commissievergadering op:			
Onderwerp: Vaststelling wijzigingsplan Bosch 15 te Budel			
Voorstel: 1. Het wijzigingsplan 'Bosch 15 te Budel' zoals vervat in de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte verbeelding met toelichting en planregels met IMRO code NLIMRO.1 706.WPBG3064-ONT1 (na vaststelling NL.IMRO.1 706.WPBG3064-VAS1 ongewijzigd vast te stellen; 2. Geen exploitatieplan ex artikel 6.12, lid 1 Wet ruimtelijke ordening vast te stellen, omdat het verhaal van kosten anderszins verzekerd is, door middel van een anterieure exploitatieovereenkomst.			
	Conform	Bespreken	
Secretaris			
Burgemeester			
F. Kuppens			
M. Lemmen			
F. van der Wiel			
Besluit:	Conform	Aangehouden	Anders
Aanvulling op besluit door secretaris:			

1) Voorstel:

Voorstel:

1. Het wijzigingsplan 'Bosch 15 te Budel' zoals vervat in de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte verbeelding met toelichting en planregels met IMRO code NLIMRO.1 706.WPBG3064-ONT1 (na vaststelling NL.IMRO.1 706.WPBG3064-VAS1 ongewijzigd vast te stellen;
2. Geen exploitatieplan ex artikel 6.12, lid 1 Wet ruimtelijke ordening vast te stellen, omdat het verhaal van kosten anderszins verzekerd is, door middel van een anterieure exploitatieovereenkomst.

2) Inleiding:

Wijziging na aanhouding

Het collegevoorstel 'Vaststelling wijzigingsplan Bosch 15 te Budel na aanhouding' (Bijlage 1) is door uw college aangehouden op 9 juli 2019 om de volgende redenen:

- Taalfouten eruit halen
- Borgen van de volgende opmerkingen die eerder als voorwaarden zijn gesteld:
 - o Groenplan
 - o wateradaptatie

De taalfouten zijn uit het collegevoorstel gehaald. Er is geen sprake van een groenplan omdat bij de omzetting van Bedrijf naar Wonen een deel van het plan in plaats van de bestemming Bedrijf de bestemming Agrarisch krijgt en er een deel van de verharding wordt weggehaald. Er bestaat verder geen wettelijke basis om eisen te stellen (zie kopje 'provinciale verordening' verderop in dit voorstel). Wateradaptatie wordt verbeterd doordat extra verharding en bebouwing wordt weggehaald (en er planologisch minder bebouwingsmogelijkheden over blijven).

Dit alles is geborgd in het wijzigingsplan en in de gesloten overeenkomst, zoals reeds door uw college is vastgesteld bij het ontwerp wijzigingsplan (bijlage 3). Er zijn na de inzageperiode van het ontwerp wijzigingsplan geen wijzigingen aangebracht.

Onder het kopje 'principeverzoek' staat de volgende toelichting:

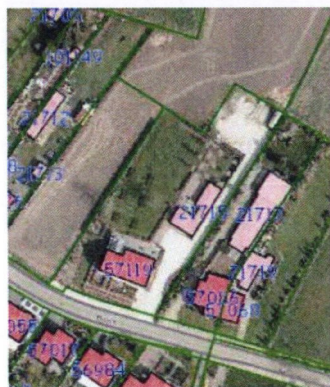
"In dit voorstel wordt op 1 punt afgeweken van de voorwaarde in het principebesluit om een groenplan op te stellen. Dit is niet gebeurd omdat uit de berekening voor kwaliteitsbijdrage blijkt dat er geen bijdrage geleverd hoeft te worden. Wel wordt een deel van de verharding opgeruimd t.a.v. klimaatadaptatie en waterberging (zie bijgevoegde anterieure overeenkomst)".

Aanleiding

Op 23 oktober 2018 is een verzoek om medewerking voor wijziging van de bestemming van het perceel Bosch 15 ontvangen van Vanlier Bouwadvies. Gevraagd wordt om de bedrijfsbestemming om te zetten in een woonbestemming. De bestaande bedrijfswoning wordt daarbij een burgerwoning.

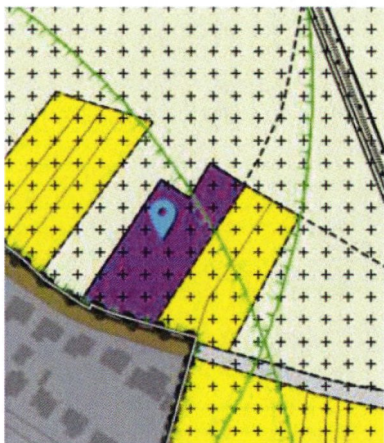
Planlocatie

De planlocatie betreft het perceel Bosch 15 te Budel, kadastraal bekend gemeente Budel, sectie K, nr. 980 en heeft een oppervlakte van 3630 m².



3) Eerdere besluitvorming:

Ingevolge het geldende bestemmingsplan "Buitengebied" heeft het perceel de bestemming "bedrijf - niet-agrarisch" met de nadere functiebepijnding "opslag". Daarbij is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestemming te wijzigen in "wonen", waarbij aan een aantal in het bestemmingsplan opgenomen voorwaarden moet worden voldaan.



Provinciale verordening

Voor de omzetting van het bedrijfsperceel geldt, dat 20% van de bestemmingswinst wordt ingezet voor kwaliteitsverbetering van het landschap. Echter blijkt uit de berekening dat er geen sprake is van bestemmingswinst in deze casus, waardoor de kwaliteitsbijdrage alleen privaatrechtelijk kan worden afgesproken door middel van een anterieure overeenkomst. Deze berekening is terug te vinden in de toelichting van het bestemmingsplan en de bijlage bij de anterieure overeenkomst.

Woonvisie 2018-2030 en Structuurvisie Cranendonck

In de Woonvisie 2018-2030 en Structuurvisie Cranendonck wordt gesproken over kiezen voor kwaliteit. Bouwplannen moeten duurzaam en levensloopbestendig worden opgezet waarbij gekozen wordt voor kwaliteit. Woningbouw is alleen op bepaalde plaatsen in het buitengebied toegestaan. In dit geval is geen sprake van de bouw van een woning. Wel zijn er mogelijkheden het perceel te "vergroenen" door de hoeveelheid erfverharding (met name aan de achterzijde) te verminderen en het regenwater te infiltreren.

Principeverzoek

Op 5 februari 2019 is er een positief besluit (bijlage 2) genomen op het principeverzoek om medewerking te verlenen. Wel zijn hierbij een aantal voorwaarden opgenomen waaraan de initiatiefnemer dient te voldoen. In dit voorstel wordt op 1 punt afgeweken van de voorwaarde in het principebesluit om een groenplan op te stellen. Dit is niet gebeurd omdat uit de berekening voor kwaliteitsbijdrage blijkt dat er geen bijdrage geleverd hoeft te worden. Wel wordt een deel van de verharding opgeruimd t.a.v. klimaatadaptatie en waterberging (zie bijgevoegde anterieure overeenkomst).

Inzage ontwerp wijzigingsplan

Bij de ter inzage legging van het ontwerp wijzigingsplan is de omgeving per brief geïnformeerd door de gemeente. Daarvoor was door de initiatiefnemer al een omgevingsdialoog gehouden. Er zijn er geen zienswijzen binnen gekomen op het plan, waardoor het plan ongewijzigd kan worden vastgesteld.

4) Argumenten:

De beoogde functiewijziging past binnen het gemeentelijk en provinciaal beleid. In de directe omgeving van de planlocatie zijn al diverse burgerwoningen gelegen, de functiewijziging is derhalve passend. Uit het op te stellen wijzigingsplan is gebleken dat er geen in de omgeving aanwezige bedrijvigheid is die wordt belemmerd door de functiewijziging.

5) Risico's:

Er zijn geen risico's.

Bij het opstellen van het wijzigingsplan is aangetoond dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Hierbij zijn milieuaspecten zoals geluid, ecologische waarden, milieu, veiligheid, bodem, water, archeologie etc. onderzocht.

6) Vervolgproces:

De vaststelling wordt bekend gemaakt in de Staatscourant, Grenskoerier en op de website van de gemeente Cranendonck. Tevens worden betrokken vooroverlegpartners (o.a. provincie) geïnformeerd.

7) Bedrijfsvoering:

Juridische

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

A2-Samenwerking

Het betreft een wijzigingsplan geheel binnen de gemeente Cranendonck. De anterieure overeenkomst heeft enkel betrekking op de daarin genoemde partijen. Er zijn geen gevolgen voor de A2-samenwerking.

Financiële consequenties

De financiële consequenties zijn afgedekt.

- De legeskosten van € 5692,39 (wijzigingsplan legesverordening 2019) dekken de ambtelijke uren en de kosten voor de beoordeling van onderzoeken door de Omgevingsdienst. Voor dit plan zijn de leges van 2019 gebruikt omdat een tariefstelling doormiddel van de legesverordening van 2018 niet werkbaar was.
- De initiatiefnemer heeft voor eigen rekening en risico het wijzigingsplan opgesteld en de bijbehorende haalbaarheidsonderzoeken uitgevoerd.

De anterieure overeenkomst (bijlage 4) is de juridische basis voor de financiële haalbaarheid van het wijzigingsplan 'Bosch 15 te Budel'.

- In de anterieure overeenkomst worden de overige kosten en risico's voor de gemeente die betrekking hebben op de uitvoering van het project afgedekt (zoals planschade en verwijdering van een deel van de erfverharding).
- Kostenverhaal door middel van een afdracht aan het fonds ruimtelijke kwaliteit is niet aan de orde omdat er geen sprake is van een nieuwbouwplan. Er staat al een bedrijfswoning.
- Omdat uit de berekening (zie bijlage bij het bestemmingsplan) blijkt dat er geen sprake is van bestemmingswinst door wijziging van de bestemming is een afdracht op basis van de provinciale Verordening ruimte niet aan de orde. Wel dient de initiatiefnemer een deel van de ververharding te verwijderen t.a.v: klimaatadaptatie en waterberging. Dit is geborgd in de bijgevoegde anterieure overeenkomst.

8) Burgerparticipatie:

De directe omgeving is geïnformeerd, er is met directe burens gesproken over de plannen (omgevingsdialoog). Tevens is de omgeving door de gemeente per brief geïnformeerd over de ter inzagelegging en de procedure. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

9) Duurzaamheid:

Een bedrijfslocatie wordt omgezet in een woning, waarbij het bedrijf wordt gesaneerd. Tevens wordt een deel van de verharding verwijderd.

10) Bijlagen:

nr	omschrijving	Zaaknr.	Documentnr.
1	Besluit vaststelling wijzigingsplan Bosch 15 te Budel	953891	1043265
2	Besluit principeverzoek	951809	951826
3	Besluit ontwerp wijzigingsplan	992866	992872
4	Anterieure overeenkomst Bosch 15	953891	1049984
5	Wijzigingsplan Bosch 15 te Budel	953891	www.ruimtelijkeplannen.nl