

16/3.5

|   |         |  |   |
|---|---------|--|---|
|  <b>GEMEENTE Cranendonck</b> |         | <b>B&amp;W-ADVIES</b><br><br>1147843 / 1224278 |   |
| Bram Daamen   |         | <b>OPENBAAR</b><br>Toelichting:                |   |
| Datum B&W vergadering<br>14 april 2020  |         | Portefeuillehouder:<br>F. van der Wiel         |   |
| Afgestemd met:  |         | RO / Regiekamer / Poho vd Wiel                 |   |
| In raadsvergadering op:   |         |  |   |
| In commissievergadering op:   |         |  |   |
| Onderwerp: Wijzigingsplan Driebokstraat 12  |         |  |   |
| Voorstel:<br>1. Besluiten het wijzigingsplan 'Driebokstraat 12 te Budel' ongewijzigd vast te stellen.         |         |  |   |
|   | Conform | Bespreken                                      |  |
| Secretaris  |         |  |   |
| Burgemeester  |         |  |   |
| F. Kuppens  |         |  |   |
| M. Lemmen   |         |  |   |
| F. van der Wiel   |         |  |   |
| <b>Besluit:</b>   | Conform | Aangehouden                                    | Anders  |
| Aanvulling op besluit door secretaris:  |         |  |   |

## 1) Voorstel:

1. Besluiten het wijzigingsplan 'Driebokstraat 12 te Budel' ongewijzigd vast te stellen.

## 2) Inleiding:

### Aanleiding

Op 17 augustus 2009 heeft de gemeente per brief laten weten aan de eigenaar van Driebokstraat 12 dat de bestemming gewijzigd zou worden van 'agrarisch' in de bestemming 'wonen' met een aanduiding ten behoeve van het mogelijk maken van de statische opslag. Per abuis is deze wijziging niet meegenomen in het reparatieplan Buitengebied van 2011. In 2018 is door de eigenaar gevraagd om gezien de leeftijd niet langer te wachten en de wijziging mogelijk te maken. Daarom ligt nu het bijgaande wijzigingsplan voor.

### Planlocatie en bestemmingsplan

De planlocatie betreft het perceel Driebokstraat 12 te Budel, kadastraal bekend gemeente Budel, sectie H, nr. 699 en heeft een oppervlakte van meer dan 4000 m<sup>2</sup>. Hierachter ligt nog een groot weiland.



Figuur 1: Plangebied Driebokstraat 12 (bebouwd gedeelte)

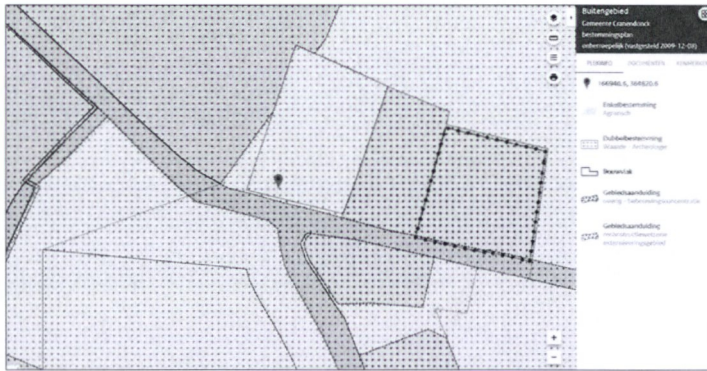
## 3) Eerdere besluitvorming:

Op 17 augustus 2009 heeft de gemeente per brief laten weten aan de eigenaar van Driebokstraat 12 dat de bestemming gewijzigd zou worden van 'agrarisch' in de bestemming 'wonen' met een aanduiding ten behoeve van het mogelijk maken van de statische opslag. Per abuis is deze wijziging niet meegenomen in het reparatieplan Buitengebied 2011. Met dit wijzigingsplan wordt dit gerepareerd.

Op 21 januari 2020 heeft uw college positief besloten op het ontwerp wijzigingsplan. Er zijn tijdens de zienswijzenperiode geen zienswijzen ingediend.

### Vigerend bestemmingsplan

In het geldende bestemmingsplan "Buitengebied" heeft het de bestemming "agrarisch" met een groot bouwvlak over het perceel gelegen. In het bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen de bestemming te wijzigen in "wonen", waarbij aan een aantal in het bestemmingsplan opgenomen voorwaarden moet worden voldaan.



Figuur 2: uitsnede bestemmingsplan Buitengebied 2009

#### 4) Argumenten:

##### Provinciale verordening

De planlocatie is in de provinciale Verordening ruimte gelegen binnen de structuur “gemengd landelijk gebied” met de aanduiding “stalderingsgebied”. De huidige provinciale regels uit de Interim omgevingsverordening ruimte maakt de gevraagde ontwikkeling mogelijk als voldaan wordt aan de principes “zorgvuldig ruimtegebruik” en “kwaliteitsverbetering van het landschap”. Het initiatief voldoet aan art. 7.7, lid 5, omdat de huidige bedrijfswoning omgezet wordt naar burgerwoning.

Voor de omzetting van het bedrijfsperceel stelt de huidige provinciale regelgeving dat 20% van de bestemmingswinst ingezet dient te worden voor kwaliteitsverbetering van het landschap. De berekening hiervan is terug te vinden in de toelichting van het wijzigingsplan.

Omdat deze regeling in 2011 nog niet bestond neemt de gemeente (een deel van) deze verplichting op zich. Deze verplichting leidt niet tot extra uitgaven voor de gemeente omdat bestaande gelden die de gemeente reeds investeert in natuur en landschapsontwikkeling voor dit plan kunnen worden ingezet. Daarnaast is met de eigenaar afgesproken een deel van de bebouwing (oude schuur aan de linkerzijde) te slopen.

##### 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.

#### 5) Risico's:

Financieel-juridisch risico: De gemeente stelt het wijzigingsplan op en betaalt deze aangezien er sprake is van reparatie van een gemeentelijke fout en het nakomen van een verplichting. Er zijn geen zienswijzen ingediend dus er is geen risico op vertraging en meerkosten door juridische procedures door omwonenden. 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.

De verplichte investering in kwaliteitsverbetering van het landschap wordt opgevangen door bestaande projecten en leidt niet tot extra kosten voor de gemeente. Het opnemen van deze verplichting in het wijzigingsplan is een voorwaarde voor de provincie om goedkeuring te verlenen aan het plan.

#### 6) (Vervolg)proces:

De procedure betreft een wijzigingsplan. Dit betekent dat dit plan door het college kan worden vastgesteld, er is geen raadsbehandeling nodig. De raad heeft in het huidige bestemmingsplan Buitengebied 2009 opgenomen dat bedrijfswoningen onder voorwaarden naar burgerwoningen omgezet kunnen worden. In onderstaand schema wordt stapsgewijs de procedure geschetst. Groen is reeds gebeurd, oranje is het moment waar we nu staan. Bij een positief B&W besluit op definitieve wijzigingsplan volgt de beroepsperiode. Alleen belanghebbenden die reeds een zienswijze hebben ingediend kunnen beroep aantekenen. Aangezien niemand een zienswijze heeft ingediend is de kans op beroep nihil.

Van de vaststelling wordt een kennisgeving geplaatst in de Staatscourant, de Grenskoerier en op de

| <b>Procedure wijzigingsplan Driebokstraat 12</b> |   |                        |                                 |  |                |                           |
|--|---|------------------------|---------------------------------|--|----------------|---------------------------|
| Akkoord principe verzoek                         | Voorontwerp wijzigingsplan              | Ontwerp wijzigingsplan | Inzagertermijn voor zienswijzen | Definitief Wijzigingsplan + Nota zienswijzen | Beroepstermijn | Beroep of Definitief plan |
| Brief 2009 (zie bijlage)                         | Akkoord provincie & vooroverlegpartners | Akkoord B&W            | 6 weken                         | Akkoord B&W                                  | 6 weken        |                           |

website van de gemeente Cranendonck.

#### 7) **Bedrijfsvoering:**

##### Juridische:

Na de vaststelling volgt de beroepsperiode. Alleen diegene die een zienswijzen hebben ingediend kunnen beroep instellen tegen het plan. De kans op beroep is derhalve nihil.

##### A2-Samenwerking:

Het betreft een wijzigingsplan geheel binnen de gemeente Cranendonck. Er zijn geen gevolgen voor de A2-samenwerking.

##### Financiële consequenties

De financiële consequenties voor de gemeente:

- De gemeente stelt voor eigen rekening en risico het wijzigingsplan op en voert op eigen kosten de daarbij behorende haalbaarheidsonderzoeken uit. Deze kosten bedragen: €3.750,- excl. BTW en worden gedekt uit de middelen van bestemmingsplannen (681001, Bestemmings- en structuurplannen)
- Er worden geen legeskosten in rekening gebracht en er wordt geen anterieure overeenkomst opgesteld.
- Kostenverhaal door middel van een afdracht aan het fonds ruimtelijke kwaliteit is niet aan de orde omdat er geen sprake is van een bouwplan. Er staat al een bedrijfswoning.
- De gemeente investeert vanuit het fonds voor kwaliteitsverbetering van het landschap reeds in bestaande projecten. Het kost de gemeente derhalve geen extra geld. De initiatiefnemer sloop een schuur (is reeds gebeurd).

#### 8) **Burgerparticipatie:**

De omgeving is door de gemeente per brief geïnformeerd over de ter inzage legging en de procedure. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

#### 9) **Duurzaamheid:**

Duurzaamheid speelt geen rol bij dit plan.

#### 10) **Bijlagen:**

| Nr | Omschrijving              | Zaaknr. | Documentnr. |
|----|---------------------------|---------|-------------|
| 1. | Brief Driebokstraat 12    | 1147843 | 1147889     |
| 2  | Definitief wijzigingsplan | 1147843 | 1224415     |
| 3  |                           |         |             |
| 4  |                           |         |             |