

		B&W-ADVIES 1167148 / 1298366	
Donny Hegger		OPENBAAR Toelichting:	
Datum B&W vergadering 15 september 2020		Portefeuillehouder: F. van der Wiel	
Afgestemd met:		Regiekamer, POHO, financien	
In raadsvergadering op:		n.v.t.	
In commissievergadering op:		n.v.t.	
Onderwerp: Principeverzoek wijzigen bedrijfsbestemming naar woonbestemming 't Winkel 16			
Voorstel: In principe medewerking verlenen aan het wijzigen van het bestemmingsplan 'Kom Soerendonk' middels de wijzigingsbevoegdheid voor het omzetten van de bedrijfswoning naar een reguliere burgerwoning.			
	Conform	Bespreken	
Secretaris			
Burgemeester			
F. Kuppens			
M. Lemmen			
F. van der Wiel			
Besluit d.d. 15-09-2020:	Conform		
Aanvulling op besluit door secretaris: In principe medewerking verlenen, bij de uitwerking aandacht voor de toekomst van de bestaande schuur (wat gebeurt hiermee), zit er asbest in? Dat goed borgen.			

1) Voorstel:

In principe medewerking verlenen aan het wijzigen van het bestemmingsplan 'Kom Soerendonk' middels een wijzigingsbevoegdheid voor het omzetten van de bedrijfswoning naar een reguliere burgerwoning.

Inleiding:

Initiatiefnemer is de zoon van de eigenaar van het perceel 't winkel 16, kadastraal bekend gemeente Soerendonk, sectie B, nummer 2770. Het betreft een bedrijfslocatie met bedrijfswoning. Er is echter al lange tijd geen bedrijf aanwezig. De bestaande bedrijfswoning wordt bewoond, de bijbehorende bedrijfsbebouwing (schuur en garage) worden privé gebruikt ten behoeve van het wonen. Initiatiefnemer wil de woning overnemen maar ervaart financieringsproblemen omdat het geen reguliere woning, maar een bedrijfswoning is. Om deze situatie op te lossen verzoekt initiatiefnemer het bestemmingsplan te wijzigen en een woonbestemming op de locatie te leggen.

2) Eerdere besluitvorming:

Op 13 december 2016 is het bestemmingsplan 'Kom Soerendonk' vastgesteld en is het perceel bestemd met de enkelbestemming 'bedrijf'.

3) Argumenten:

Bestemmingsplan

Het perceel is gelegen in het bestemmingsplan 'Kom Soerendonk' en heeft de bestemming 'Bedrijf'. De bedrijfswoning en het bedrijfsgebouw (schuur) liggen beide in een apart bouwvlak. Op onderstaande afbeelding is een luchtfoto van de locatie te zien.



Afbeelding 1: uitsnede ruimtelijkeplannen.nl

Onder artikel 4.5. is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bedrijfsbestemming te wijzigen naar 'wonen' onder de volgende voorwaarden:

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming te wijzigen in de bestemmingen 'Wonen' en 'Tuin', met dien verstande dat het aantal woningen niet mag toenemen, mits:

- a. de niet-woonactiviteit ter plaatse is beëindigd en er geen redenen zijn om aan te nemen dat de activiteit op korte termijn wordt voortgezet
- b. het gebruik als wonen vanuit milieuhygiënisch oogpunt aanvaardbaar is;
- c. sprake is van een goed woon- en leefklimaat;
- d. voldaan wordt aan het bepaalde in de Wet geluidhinder;
- e. aangetoond is dat geen beschermde flora en/of fauna wordt aangetast;
- f. het stedenbouwkundig beeld niet onevenredig wordt aangetast;
- g. de belangen en bestemmingen in de omgeving niet onevenredig worden aangetast;
- h. de realisatie van de nieuwe woning(en) past binnen de regionale woningbouwprogrammering;
- i. de woningen worden gebouwd met toepassing van het beginsel hydrologisch neutraal bouwen of diens opvolger van Waterschap De Dommel. Dit betekent dat ten minste sprake dient te zijn van voldoende waterberging. Voor het bepalen van de omvang van de waterberging dient advies ingewonnen te worden bij de gemeente en het Waterschap;
- j. de bouw- en gebruiksregels van de bestemmingen 'Wonen' en 'Tuin' van overeenkomstige toepassing worden verklaard.

De locatie ligt in een woonwijk. Het omzetten van de bedrijfsbestemming naar 'wonen' past in het karakter van de omgeving. De ontwikkeling kan voldoen aan de wijzigingsbevoegdheid uit het geldende bestemmingsplan.

Advies regiekamer

Op 24 maart 2020 is het plan besproken in de regiekamer. Hierbij is geoordeeld dat het plan in principe een positieve ontwikkeling op deze locatie is. Een reguliere woning past in principe beter in een woonwijk dan een bedrijfsfunctie.

Er is door de regiekamer ook gekeken naar de bedrijfsgebouwen/bijgebouwen op de locatie. De bijgebouwen, waaronder een grote schuur en garage, hebben een oppervlakte van 236 vierkante meter. De reguliere woonbestemming in het bestemmingsplan 'Kom Soerendonk' biedt ruimte voor 100 vierkante meter bijgebouwen. Bij medewerking aan het plan zal als voorwaarde worden gesteld dat het bouwvlak onder het bedrijfsgebouw zal worden verwijderd. Er dient te worden aangesloten bij de regels van het bestemmingsplan 'Kom Soerendonk' waardoor er maximaal 100 vierkante meter zal worden toegestaan op basis van de regels.

De bestaande bedrijfsgebouwen vormen geen inbreuk op de omgeving en zijn nog relatief nieuw. Op basis van het voorgaande wordt geadviseerd om deze gebouwen onder het overgangsrecht te laten vallen. De bestaande hoeveelheid bebouwing hoeft derhalve niet teruggebracht te worden naar 100m².

4) Risico's:

N.v.t.

5) Vervolgproces:

Wanneer door u medewerking wordt verleend aan het plan kan initiatiefnemer verder met het uitwerken van het plan. De bestemmingsplanprocedure kan worden opgestart wanneer initiatiefnemer de benodigde stukken aanlevert.

6) Bedrijfsvoering:

Financiële consequenties:

De leges voor de verdere bestemmingsplanprocedure (wijzigingsplan) bedragen conform artikel 2.8.2.1.1 van de legesverordening van de gemeente Cranendonck 2020 €4.457,10 . Het betreft in dit geval een wijzigingsplan, op basis van artikel 2.8.2.2 van de legesverordening geldt hiervoor een korting van 25% van het eerder genoemde legesbedrag. Het bedrag aan leges voor het wijzigingsplan betreft na deze korting € 3.342,83.

De leges voor het in behandeling nemen van het principeverzoek (€ 500) worden, volgens bepaling 2.8.2.2.1 uit de legesverordening , in mindering gebracht op de legeskosten voor het wijzigingsplan. Deze zijn immers reeds betaald wanneer het wijzigingsplan in procedure komt. Dit betekent dat het wijzigingsplan € 2.842,83 aan leges kost voor initiatiefnemer(prijspeil 2020).

Via een anterieure overeenkomst wordt onder andere het kostenverhaal (o.a. planschade en bijdrage aan het fonds ruimtelijke kwaliteit indien van toepassing) geborgd. Naast de leges heeft het plan geen verdere financiële consequenties.

Beleidsmatige:

Het initiatief voldoet aan het gemeentelijk en provinciaal (woningbouw)beleid.

Communicatie:

Het besluit wordt schriftelijk aan de aanvrager gecommuniceerd.

I&A consequenties:

Er zijn geen consequenties voor I&A aangaande dit voorstel.

Juridische consequenties:

Tegen een besluit op principeverzoek staat geen bezwaar en beroep open.

Indien initiatiefnemer binnen 1 jaar een verzoek tot wijziging van het bestemmingsplan indient dan kan hij geen rechten meer ontleen aan deze principe-uitspraak. Het college kan dan overwegen om een ander standpunt in te nemen ten aanzien van het initiatief.

A2 samenwerking:

De planlocatie is gelegen in Soerendonk en heeft enkel gevolgen voor de gemeente Cranendonck.

7) Burgerparticipatie:

Na uw principebesluit zal het initiatief worden uitgewerkt en volgens de gangbare regels worden besproken met belanghebbenden. Voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen wordt een omgevingsdialogoog gevoerd door de initiatiefnemer.

8) **Duurzaamheid:**

N.v.t.

9) **Bijlagen:**

nr	omschrijving	Zaaknr.	Documentnr.
1.	Principeverzoek	1167148	1167166
2			
3			
4			