

Toelichting bij adviesnota aan het college van burgemeester en wethouders

Onderwerp	:	Principeverzoek voor het realiseren van een brouwerij met op de locatie Hollevoort 1 in Bakel		
Portefeuillehouder	:	Wethouder A. van Extel-van Katwijk		
Zaaknummer	:	41533-2020		
Naam auteur	:	J. van Oosterhout	Team	: VT

Inleiding

Op 26 november 2019 is er een principeverzoek ingediend voor realiseren van een ambachtelijke brouwerij met nevenactiviteiten voor de locatie Hollevoort 1 in Bakel. De locatie is van oudsher een intensieve veehouderij. Het verzoek betreft het omzetten van een agrarisch bedrijf naar een brouwerij met onderschikte horeca. Bij de locatie is een hopveld aanwezig. De hop wordt zelf geteeld en gebruikt voor het brouwproces.

Beoogd effect

Het bedrijf betreft een Vrijkomend Agrarisch Bedrijf. Beleidsmatig is het wenselijk om voor stoppende bedrijven een geschikte herbestemming te vinden.

Onderwerp is eerder aan de orde geweest in de B&W vergadering van: n.v.t.

Voorgesteld besluit

1. onder voorwaarden, zoals vermeld in de begeleidende brief aan de initiatiefnemers, in principe in te stemmen met de gevraagde herziening van Hollevoort 1 in Bakel van 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' naar 'bedrijf' met ondergeschikt een horeca en detailhandel voorziening;
2. Het plan mee te nemen in de eerstvolgende herziening van het bestemmingsplan, mits middels een ruimtelijke onderbouwing met benodigde onderzoeken kan worden aangetoond dat het plan voldoet aan een goede ruimtelijke onderbouwing;
3. Met de initiatiefnemer een planschade en exploitatieoverkomst aan te gaan;
4. onderliggend principebesluit gedurende één jaar van toepassing te verklaren;
5. Het handhavingstraject op te schorten.

Afwijkend standpunt portefeuillehouder

-

Duurzaamheid

Nvt

Bestuursstijl

- **Meeweten:** de Initiatiefnemer wordt geïnformeerd middels een brief.

Argumenten

1.1. *Het is wenselijk dat er voor de VAB-locatie een geschikte nieuwe functie wordt gezocht.*

De locatie is momenteel bestemd als 'agrarisch bedrijf'. Momenteel wordt er reeds hop verbouwd. Deze activiteit wordt gezien als agrarisch en valt binnen de mogelijkheden van het bestemmingsplan. Daarnaast is er geconstateerd dat er momenteel bier gebrouwen wordt wat volgens het bestemmingsplan niet is toegestaan. De initiatiefnemer heeft al langer de wens om het bouwblok om te zetten zodat het bierbrouwen wel binnen het bestemmingsplan mogelijkheden zou kunnen plaatsvinden.

Het initiatief is een vernieuwd concept. Er zijn weinig brouwerijen die zelf hop produceren en vervolgens van het ingrediënt bier brouwer. Voor bezoekers van onze gemeente kan de brouwerij trekkende werking voor recreatie hebben.

De locatie wordt gezien als VAB-locatie (vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing). Uitgangspunt van de gemeente is dat voor de VAB-locaties een nieuwe passende bestemming wordt gevonden.

Volgens het VAB beleid is het volgende mogelijk:

Nieuwbouw	Omvang bouwblok	Max. bebouwing voor niet-agrarisch bedrijf
> 1 ha	50% met maximum van 0,5 ha	600 m ²
< 1 ha tot 0,8 ha	0,4 ha	500 m ²
0,8 ha tot 0,6 ha	0,3 ha	400 m ²
0,6 tot 0,3 ha	0,2 ha	300 m ²
< 0,3 ha	0,2 ha	200 m ²

Het bouwblok is ongeveer 0,5 ha. Dit betekent dat het nieuwe bouwblok maximaal 0,2 ha zou mogen bedragen, en de bebouwing maximaal 300 m².

Uit de praktijk blijkt wel dat voor een nieuwe functie deze oppervlakten aan de minimale kant zijn. Om de gewenste ontwikkeling van de ondernemer te kunnen uitvoeren is meer ruimte noodzakelijk.

De tabel is een aantal jaren geleden opgesteld. Toen was de transitie van het buitengebied nog niet zo ver gevorderd dat inzichtelijk was wat met deze tabel voor de ondernemers de mogelijkheden zijn. Voor deze locatie is een geschikte herbestemming gevonden. Helaas voldoet het initiatief niet aan de uitgangspunten die eerder door de gemeenteraad zijn vastgesteld.

Momenteel zitten we in een overgangsfase. De omgevingswet komt eraan. De 4 verbetering van de omgevingswet zijn:

1. Inzichtelijk omgevingsrecht;
2. Leefomgeving centraal;
3. Ruimte voor maatwerk;
4. Sneller en beter.

Met name punt 3 is belangrijk voor deze ontwikkeling. Het initiatief past weliswaar niet binnen de aangegeven kaders, maar duidelijk is dat dit initiatief een meerwaarde kan zijn voor Gemert-Bakel en de recreatieve voorzieningen. Het betreft een uniek concept waar de omgeving profijt van kan hebben.

Gezien de kansen voor deze locatie is in overleg met het ondersteuningsteam afgesproken om voor deze locatie een maatwerk oplossing te zoeken. Intussen is de raad geïnformeerd over de omgevingswet en het ruimte voor maatwerk. Bij de bijeenkomsten is aangegeven dat voor verschillende locaties met het oog op de omgevingswet naar maatwerk oplossingen wordt gezocht.

1.2. De ontwikkeling past binnen de Interim Verordening van de provincie.

De Provincie Noord-Brabant heeft recent Interim OmgevingsVerordening vastgesteld. In de Verordening staan de regels die de provincie stelt aan de bestemmingsplannen van gemeenten. De planlocatie is gelegen binnen het gemengd landelijk gebied. In het gemengd landelijk gebied wordt de ontwikkeling van de agrarische structuur in combinatie met andere functies, zoals wonen, recreatie en kleinschalige bedrijvigheid, gestimuleerd.

De ontwikkeling die plaats zal vinden op de locatie, moet passen in de ontwikkelingsrichting van het gebied. De provincie heeft in de Interim Verordening aangegeven dat de gemeente gebiedsvisies moet gaan opstellen. Met deze visies wordt in richting gegeven hoe bepaalde gebieden ontwikkeld kunnen worden. Deze visie is nog niet uitgewerkt binnen de gemeente. De ontwikkeling zal geen voorzieningen weghalen uit de kern of leegstand op een industrieterrein verzorgen. Het concept is vernieuwend doordat op dezelfde locatie de grondstoffen zowel worden geteeld als verwerkt tot eindproduct. Conclusie is dat de ontwikkeling een welkome aanvulling voor het toerisme is en gezien de gemengde functie passend is tussen de overige activiteiten.

1.3. Het plan voldoet aan een goede ruimtelijke ordening

Het plan is beoordeeld door alle deeladviseurs. Conclusie is dat het plan (onder waarde) voldoet aan een goede ruimtelijke ordening. In bijlage 3 zijn alle deeladviezen opgenomen.

Initiatiefnemer heeft in overleg met de gemeente het ontwerp flink aangepast. De parkeerplaatsen zijn naar achteren geschoven, en het landschappelijk inpassingsplan is op onderdelen verbeterd. De gehele voortuin is aangepast zodat het beeldbepalend pand beter zichtbaar is vanaf de weg.

Het plan is intussen dusdanig ver uitgewerkt dat er een complete onderbouwing is aangeleverd.

Echter is tot op heden geen principebesluit genomen.

1.4. De nevenfuncties horeca en detailhandel zijn noodzakelijk om het concept uit te kunnen voeren.

Horeca

Voor dit plan is het de bedoeling om ondergeschikte horeca toe te staan.

Hoofdactiviteit is de brouwerij van het bier met gebruik te maken van de zelf geteelde hop.

De horeca-activiteit moet ondergeschikt zijn aan de hoofdfunctie en moet de hoofdfunctie ondersteunen. Ondergeschikt wil zeggen dat deze vorm van de horeca de kwaliteit van de hoofdfunctie vergroot of completeert en dat er duidelijk sprake moet zijn van een waarneembare ondergeschiktheid van de horecafunctie. Dit betekent dat de hoofdactiviteit van de locatie voor bezoekers duidelijk waarneembaar is en dus niet sprake kan zijn van een volledig ingerichte of zelfstandig uitgevoerd horeca-etablisement. Het is nadrukkelijk niet de bedoeling dat de locatie in de avonden open kan als kroeg of dat er feesten en partijen worden gegeven. Vandaar dat bij de uitwerking wordt vastgelegd tot hoe laat de horeca mag worden geëxploiteerd.

De volgende activiteiten zijn toegestaan:

- Na een rondleiding de groep laten proeven van de ambachtelijk gebrouwen bier;
- Routegebonden horeca: Als rustplaats voor fietsroutes met koffie, thee of een pilsje met eventueel een koek of stuk vlaai (of andere kleine versnaperingen, geen lunch of avondmaaltijden).

Ook uit de openingstijden moet blijken dat het voor de locatie ondergeschikte horeca betreft. Voorstel was in eerste instantie om sluitingstijden van 18:00 uur aan te houden. De initiatiefnemer heeft aangegeven dat sluiting om 18:00 uur met name voor de rondleidingen aan de vroege kant is. Het betreft momenteel een principeverzoek. In het vervolg traject wordt afgesteld welke openingstijden voor de locatie van toepassing zijn.

De bedoeling is om bij de uitwerking van het bestemmingsplan middels een aanduiding de locatie te benoemen als ondergeschikte horeca.

Detailhandel

Nadat de rondleiding is gegeven wil de ondernemer nog een ruimte voor het verkopen van de producten. In de winkel zullen enkel producten worden verkocht die op de locatie vervaardigd zijn. De bedoeling is om bij de uitwerking van het bestemmingsplan middels een aanduiding dit te benoemen als ondergeschikte detailhandel.

2.1. De werkwijze van de gemeente is om plannen mee te nemen in een halfjaarlijkse herziening.

Om het half jaar voert de gemeente een herziening van het bestemmingsplan. Initiatieven die ruimtelijke zijn uitgewerkt en akkoord zijn bevonden door de gemeente worden in deze cyclus meegenomen.

3.1. Standaard wordt bij elke herziening van het bestemmingsplan een planschadeovereenkomst en indien nodig een exploitatieovereenkomst gesloten.

Planschadeovereenkomst

Voor derden is het mogelijk bij de gemeente een planschadeverzoek in te dienen tegen bestemmingsplanherzieningen. Conform gemeentelijke gangbare werkwijze, wensen wij het financiële risico van eventuele planschadeverzoeken bij de aanvrager neer te leggen.

Anterieure overeenkomst

Het initiatief is niet exploitatie plichtig. Indien er nadere afspraken nodig zijn voor het realiseren van kwaliteitsverbetering zal dit vastgelegd worden in een overeenkomst.

4.1. Beleid kan in de loop van de tijd worden aangepast.

Standaard wordt bij collegebesluiten over principeverzoeken een termijn van 1 jaar gehanteerd. Hierdoor kan eventueel na deze termijn rekening gehouden worden met aangepast beleid.

5.1. Er is zicht op legalisatie

Momenteel is een ketel aanwezig waarmee bier wordt gebrouwen. Op 1 oktober 2019 is daar een wabo controle voor uitgevoerd (zie bijlage 5). Vanaf dat moment is de ondernemer aan de slag

gegaan om de stukken voor een herziening van het bestemmingsplan op te starten.

Met het principebesluit ligt er een plan wat aan de uitgangspunten van de gemeente voldoet. Dit is een eerste aanzet naar zicht op legalisatie. Een formeel zicht op legalisatie is er pas wanneer ook daadwerkelijk een ontwerpbestemmingsplan ter inzage ligt. Echter gezien de positieve beoordeling van de ontwikkeling en het feit dat er reeds een compleet uitgewerkt bestemming ligt wordt in dit geval geadviseerd om het handhavingstraject op te schorten. Wij gaan er vanuit dat de gemaakte afspraken inzake de herziening van het bestemmingsplan worden opgevolgd. Indien dit niet het geval is wordt het handhavingstraject weer opgestart.

Kanttekeningen

1.1. Met dit initiatief wordt afgeweken van de standaard kaders van het VAB-beleid

De gemeenteraad heeft als kader het VAB-beleid vastgesteld. Bij initiatieven is dit in het verleden als kader ook gebruikt. De transitie van het buitengebied is in volle gang. Met het oog op de omgevingswet is de gemeente voor verschillende locaties op zoek naar gewenste ontwikkelingen ook al is dit niet geheel in lijn met eerder gestelde kaders (maatwerk).

Financiën

De kosten bedragen:

Principeverzoek: € 828,-

Herziening bestemmingsplan: €8280,-

Uitvoering

1. Middels een brief de initiatiefnemer op de hoogte stellen van het besluit;
2. De aanvrager stelt een ruimtelijke onderbouwing inclusief eventueel noodzakelijke onderzoeken op waaruit blijkt dat het plan voldoet aan een goede ruimtelijke ordening;
3. Het plan zal dan opgenomen worden in de eerstvolgende halfjaarlijkse partiële herziening van het stedelijk gebied.

Bijlagen

Bijlage 1: Situatiekening

Bijlage 2: Ruimtelijke onderbouwing

Bijlage 3: Deeladviezen

Bijlage 4: melding informatie collegebesluit

Bijlage 5: milieucontrole