VOORSTEL AAN DE RAAD VAN DE GEMEENTE CRANENDONCK

Registratienummer	2021-162075
Datum Presidium	
Ratum raadsvergadering	5 oktober 2021
Datum B&W besluit	28 september 2021
Portefeuillehouder	Van der Wiel, waarnemend wethouder Kuppens
Programma:	Burgers en Bedrijven
Behandeld ambtenaar	Marieke van Schipstal

Onderwerp: Formeel verzoek Nieuwedijk 24a-28 te Budel

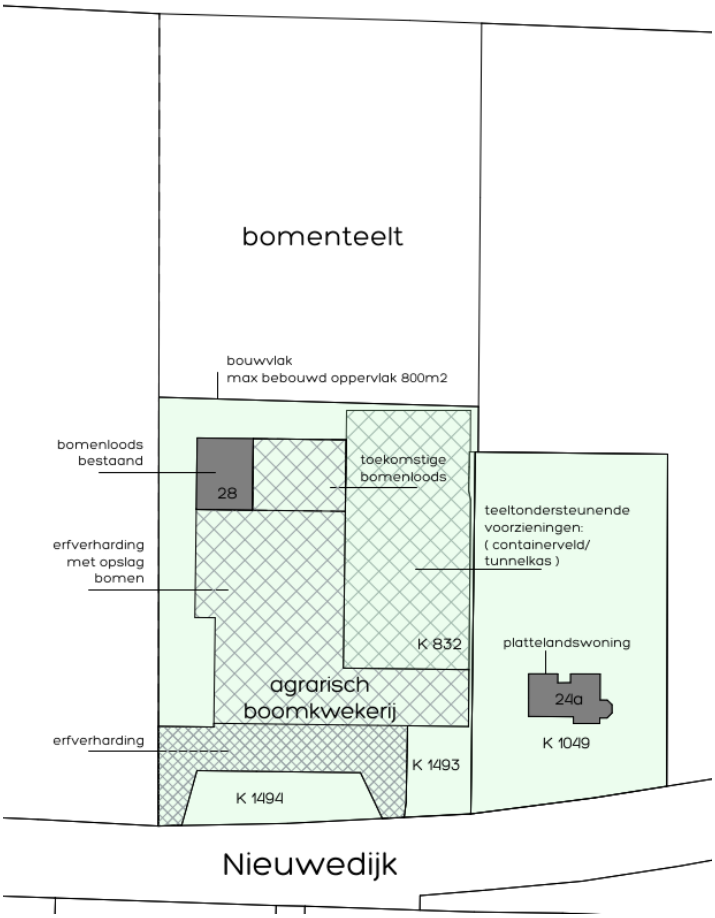
Aan de raad

Voorstel:
Formeel medewerking verlenen aan het initiatief om de bestemming van het perceel Nieuwedijk 24a-28 te Budel te wijzigen van recreatie naar boomkwekerij. Aan uw formeel besluit worden de volgende voorwaarden gekoppeld:

1. Er een anterieure overeenkomst wordt gesloten;
2. In het bestemmingsplan;
    a. Om verrommeling te voorkomen, wordt het opslaan van materialen en gronden, op het buitenterrein in principe uitgesloten. Onder strikte voorwaarden, zoals een landschappelijke inpassing, kan dit beperkt worden toegestaan.
    b. Buiten het bouwvlak wordt het hebben van (tijdelijke) teeltondersteunende voorzieningen met een ruimtelijke impact (zoals wandelkappen, schaduwhallen, afdekfolies, tunnelkassen of andere gelijksoortige voorzieningen) uitgesloten;
    c. Het bebouwd oppervlakte wordt gemaximeerd tot 750m2.

Motivering:
Donkers & Relou heeft op 7 september 2021, namens initiatiefnemer een formeel verzoek ingediend om de bestemming van het perceel Nieuwedijk 24a-28 te Budel te wijzigen van 'Recreatie' naar een boomkwekerij. De woning op nummer 24a wordt eveneens opgenomen in het agrarisch bouwvlak als bedrijfswoning, en behoudt daarbij de reeds geldende status 'bewoning door derden toegestaan'.

Ten behoeve van deze locatie is op 25 september 2018 een bestemmingsplan vastgesteld, met als doel het ontwikkelen van visvijvers met nevenactiviteiten. Achteraf is gebleken dat dit plan helaas niet financieel haalbaar was. De bedrijfswoning wordt nog steeds bewoond door dezelfde eigenaren, de familie Breedveld. De familie heeft het perceel sectie K nummer 1494, waar de boomkwekerij is voorzien, onder voorwaarden van planologische medewerking verkocht aan initiatiefnemer.

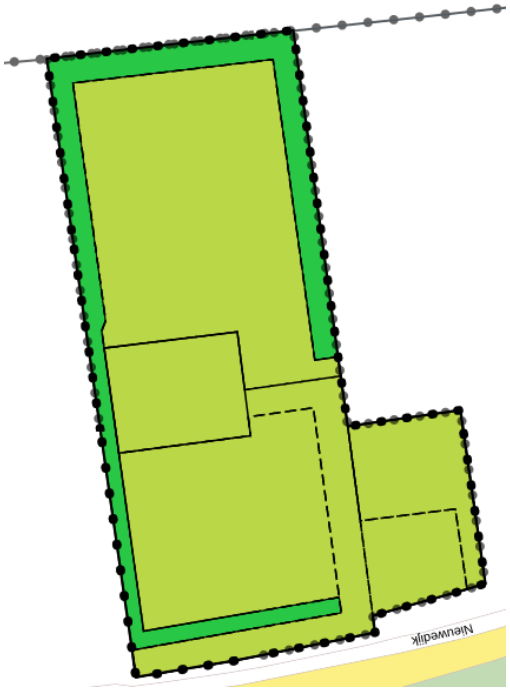


Beoogde situatie

De aanduiding ‘burgerbewoning voor derden toegestaan’ is inmiddels “bestaand recht”, want opgenomen in het vigerende plan uit 2018. De bedrijfswoning kan niet de aanduiding ‘plattelandswoning’ krijgen zoals initiatiefnemer verzoekt, omdat deze regeling van toepassing is op agrarische bedrijven die nog over een reële/ volwaardige bedrijfsvoering beschikken. Dat is op deze locatie niet zo.

Op de volgende pagina is een luchtfoto van de bestaande toestand opgenomen. Links op de foto de beoogde boomkwekerij en rechts de bedrijfswoning.

Bestemmingsplan
Het perceel Nieuwedijk 24a-28 te Budel is opgenomen in het bestemmingsplan Nieuwedijk 24a-28 te Budel dat op 25 september 2018 is vastgesteld. In de bestemmingsplan heeft het perceel de bestemming 'Recreatie', voor het bedrijfsmatig exploiteren van visvijvers. In het Bestemmingsplan Buitengebied dat voor het vigerende plan van toepassing was, had het perceel de bestemming "Agrarisch".



Uitsnede verbeelding bestemmingsplan Nieuwedijk 24a-28 te Budel

Het wijzigen van de bestemming van Recreatie naar een boomkwekerij is niet rechtstreeks mogelijk op basis van de regels van het geldende bestemmingsplan.

Om medewerking te kunnen verlenen aan het initiatief moet een partiële herziening van het bestemmingsplan worden opgesteld.

Eerdere besluitvorming
Initiatiefnemer heeft er voor gekozen het plan voor te leggen aan de Regiekamer, maar heeft daarna direct een formeel verzoek ingediend, zodat nog niet eerder besluitvorming in dit dossier heeft plaatsgevonden.

Argumenten
De Nieuwedijk 24a-28 te Budel betreft een voormalige champignonkwekerij, waarvoor enkele jaren gelden door de zoon van de familie, het plan is gemaakt om recreatie-visvijvers te realiseren. Hiervoor is op 25-09-2018 het bestemmingsplan vastgesteld. Het plan is echter niet financieel uitvoerbaar gebleken en het terrein wordt dus al enkele jaren niet of nauwelijks gebruikt. Inmiddels heeft initiatiefnemer aangeven ter plaatse een boomkwekerij te willen realiseren. Deze is momenteel elders in de gemeente Cranendonck gevestigd. Het betreft dus een bestaand bedrijf. De bestaande opstal van circa 300 m2 op het perceel nummer 28, is beoogd om voor opslag van bomen te gebruiken. In de toekomst wil in afwijking tot wat is opgenomen in het formeel verzoek, dit perceel tot maximaal 750m2 bebouwen. Dit is conform het maximum aantal m2 bebouwd oppervlakte in het vigerende plan. Het bestemmingsvlak wordt verkleind van 2,0 hectare naar 1,5 hectare en de beoogde bebouwing en verharding blijft binnen het bestaande bouwvlak.

De bestaande bedrijfswoning met bijgebouwen, binnen hetzelfde bouwvlak, zal in gebruik blijven als bedrijfswoning met bijgebouwen, alleen wordt de ondergrond anders bestemd. De bestemming zal wijzigen naar ‘Agrarisch’, waarbij de aanduiding ’bewoning door derden toegestaan’ blijft. Dit laatste is conform het vigerende plan.

Luchtfoto van het plangebied met links de beoogde boomkwekerij en rechts de woning

Redenen om medewerking te verlenen aan het initiatief:

- Het initiatief is een exponent van de transitie landelijk gebied binnen Cranendonck. De agrarische bedrijfsactiviteiten zijn eerder stopgezet en men is op zoek naar een nieuwe invulling van de locatie. Het Ontwikkelperspectief buitengebied is opgesteld om de transitie van het landelijk gebied te begeleiden en biedt een afwegingskader om dit soort ontwikkelingen af te wegen;
- Een nieuwe functie voor het vrijgekomen (voormalig) agrarisch perceel, betekent ook voorkomen van leegstand en verrommeling in het buitengebied;
- Het initiatief biedt een kans om de landschappelijke kwaliteit op het terrein te verbeteren;

Uit het formeel verzoek en het contact dat met adviseurs van initiatiefnemers is geweest, blijkt dat het plan nog in detail uitgewerkt moet worden. Zo heeft initiatiefnemer aangegeven niet voornemens te zijn om ter plaatse particuliere verkoop te laten plaatsvinden, behoudens de verkoop van kerstbomen tijdens de kerstperiode. . Conform het bestemmingsplan Buitengebied is ondergeschikte detailhandel onder voorwaarden toegestaan als 'niet-agrarische nevenactiviteit'. Daarbij mag het enkel gaan om detailhandel in streekgebonden producten en agrarisch gerelateerde producten. Hier zal in de bestemmingsplanvoorschriften rekening mee worden gehouden.

Gezien de zichtbaarheid van de locatie aan de toegangsweg naar de gemeente, wordt geadviseerd om aanvullende voorwaarden te stellen ten aanzien van de (tijdelijke) teeltondersteunende voorzieningen buiten het bouwvlak. Het gebruik van wandelkappen, schaduwhallen, afdekfolies, tunnelkassen of andere gelijksoortige voorzieningen hebben, ook indien van tijdelijke aard, een aanzienlijke ruimtelijke impact. Geadviseerd wordt het gebruik

hiervan buiten het bouwvlak, uit te sluiten, danwel in overleg met initiatiefnemer zeer strikte voorwaarden hierover op te nemen in het bestemmingsplan. In het bestemmingsplan Buitengebied zijn tijdelijke voorzieningen buiten het bouwvlak normaliter namelijk wel mogelijk. Initiatiefnemer heeft aangegeven thans geen teeltondersteunende voorzieningen nodig te hebben buiten het bouwvlak. Ook ten aanzien van de opslag man materialen buiten dienen strikte voorwaarden opgenomen te worden om verrommeling te voorkomen.

Voorgesteld wordt om in ieder geval de volgende voorwaarden aan het bestemmingsplan te stellen;

a. Om verrommeling te voorkomen, wordt het opslaan van materialen en gronden, op het buitenterrein in principe uitgesloten. Onder strikte voorwaarden, zoals een landschappelijke inpassing, kan dit beperkt worden toegestaan.
b. Buiten het bouwvlak wordt het hebben van (tijdelijke) teeltondersteunende voorzieningen met een ruimtelijke impact (zoals wandelkappen, schaduwhallen, afdekfolies, tunnelkassen of andere gelijksoortige voorzieningen) uitgesloten;
c. Het bebouwd oppervlakte wordt gemaximeerd tot 750m2.

Consequenties:

Financiële:
De leges voor de verdere bestemmingsplanprocedure (partiële herziening) bedragen € 8.513,90 (Prijspeil 2021; eenvoudige herbestemming zoals bedoeld in artikel 2.8.2.1.2 van de tarieventabel
behorende bij de legesverordening).

Via een anterieure overeenkomst wordt onder andere het kostenverhaal (zoals planschade en bijdrage aan het fonds ruimtelijke kwaliteit) geborgd. Op dit moment zijn deze bedragen nog niet definitief bekend. Verder worden in de anterieure overeenkomst onder andere de waterberging en de landschappelijke inpassing geregeld.

Juridische:
Tegen uw besluit op het formeel verzoek staat bezwaar open.

Beleidsmatige:
Naar aanleiding van het formele verzoek is de inschatting gemaakt dat het initiatief passend is in de geldende wet- en regelgeving. Initiatiefnemer dient in het op te stellen bestemmingsplan nader te onderbouwen dat en hoe het initiatief voldoet aan het Ontwikkelperspectief (beleid gemeente) en het provinciaal beleid.

Duurzaamheid:
Het initiatief moet voldoen aan het Ontwikkelperspectief Cranendonck. In het bestemmingsplan wordt opgenomen hoe binnen het initiatief wordt omgegaan met duurzaamheid in het kader van het ontwikkelperspectief. Binnen de inrichting zal worden voorzien in eigen energiebehoefte door middel van onder andere zonnepanelen. Daarnaast zal

het hemelwater binnen de inrichting worden opgevangen en deels worden hergebruikt voor het beregenen van de kwekerijgronden.

Communicatie/burgerparticipatie:

1. Uw besluit zal in een brief aan de initiatiefnemer kenbaar worden gemaakt.
2. In het kader van het op te stellen bestemmingsplan zal initiatiefnemer een omgevingsdialoog voeren met omwonenden. Een verslag van deze dialoog zal als bijlage bij het bestemmingsplan worden gevoegd.

Commissiebehandeling: Nee

Wij stellen U voor om bijgaand in concept opgemaakt besluit vast te stellen.

Met vriendelijke groet,

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN CRANENDONCK,
De secretaris, De burgemeester,

E. Jacobs F.A.P. van Kessel