

VOORSTEL AAN DE RAAD VAN DE GEMEENTE CRANENDONCK

Registratienummer	2021-161074
Datum Presidium	
Ratum raadsvergadering	5 oktober 2021
Datum B&W besluit	28 september 2021
Portefuillehouder	Van der Wiel, waarnemend wethouder Kuppens
Programma:	Burgers en Bedrijven
Behandeld ambtenaar	Alexander Verbruggen

Onderwerp: Formeel verzoek Het Laar 20, 22 en 22a Maarheeze

Aan de raad

Voorstel:

Formeel medewerking te verlenen aan het initiatief om op het perceel Het Laar 20, 22 en 22a te Maarheeze de bestemming als volgt te wijzigen:

1. De bestemming agrarisch te wijzigen in Bedrijf;

De medewerking onder de volgende voorwaarden te verlenen:

1. Aantonen dat het initiatief milieu-hygiënisch uitvoerbaar is;
2. Het initiatief moet passen binnen de kaders van het Ontwikkelperspectief Cranendonck;
3. Een goedgekeurd landschappelijk inpassingsplan moet onderdeel van het vervolgtraject zijn;
4. De bestemmingsplanregeling maakt de bouw van de bedrijfswoning pas mogelijk als de bouw geen hinder oplevert voor omliggende bedrijven en woningen en als in de te bouwen bedrijfswoning een goed woon- en leefklimaat gegarandeerd kan worden.

Motivering:

Inleiding

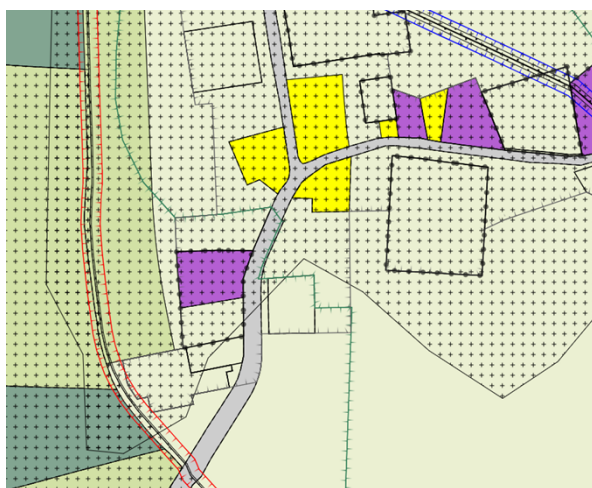
For Farmers heeft op 6 september 2021, namens de heer Lammers, een principe- en formeelverzoek ingediend om de bestemming van Het Laar 20, 22 en 22a te Maarheeze te wijzigen van 'Agrarisch' met een bouwvlak naar 'Bedrijf' ten behoeve van de vestiging van een bedrijf dat ter plaatse opslagunits verhuurd.

Initiatief

Het Laar 20-22a te Maarheeze is een voormalige agrarische bedrijfslocatie. Het agrarische bedrijf is niet meer als zodanig in gebruik. Op het perceel staan drie grote voormalige agrarische bedrijfsgebouwen. Het volledige perceel, kadastraal bekend als gemeente Maarheeze, sectie E, nummer 744, heeft een oppervlakte van circa 5.900 m2.



Luchtfoto van het plangebied (rood omrand)



Uitsnede van de verbeelding met rood omrand het plangebied.

Initiatiefnemer is voornemens om de middelste en meest verouderde loods te slopen. De beide andere loodsen zijn inmiddels gecompartmenteerd en worden als opslagvoorzieningen verhuurd aan derden. Met dit initiatief wil initiatiefnemer het gebruik van de beide loodsen legaliseren. Daarnaast wil initiatiefnemer op termijn een bedrijfswoning bij het opslagbedrijf realiseren. Het plan voorziet verder in landschappelijke inpassing en voldoende parkeer en manoeuvreerruimte.

Naast de verhuur van bedrijfsunits was op het perceel een voorziening voor de huisvesting van arbeidsmigranten aanwezig. De huisvesting is inmiddels beëindigd en huisvesting van arbeidsmigranten is geen onderdeel van de beoogde bedrijfsvoering.

Bestemmingsplan

Het Laar 20-22a te Maarheeze is gelegen in het gebied van het ter plaatse geldende bestemmingsplan Buitengebied zoals dat op 8 december 2009 door de gemeenteraad is

vastgesteld. Het perceel heeft de bestemming Agrarisch en kent een bouwvlak met een oppervlakte van circa 5.900 m².

Het vestigen van een bedrijf dat opslagunits verhuurd past niet binnen de regels van het geldende bestemmingsplan. Het bestemmingsplan kent ook geen afwijkings- dan wel wijzigingsbevoegdheid die het initiatief mogelijk maakt. Om medewerking te kunnen verlenen aan het initiatief moet een partiële herziening van het bestemmingsplan worden opgesteld.

Eerdere besluitvorming:

Op 28 september 2021 heeft het college in principe medewerking verleend aan het verzoek.

Argumenten:

Handhaving

Bij een controle in 2020 is geconstateerd dat de agrarische bedrijfslocatie Het Laar 20, 22 en 22a in strijd met het bestemmingsplan gebruikt wordt. Ter plaatse is geen agrarisch bedrijf aanwezig. De voormalige bedrijfsgebouwen zijn gecompartmenteerd en worden gebruikt ten behoeve van opslag van derden. Daarnaast werden er arbeidsmigranten gehuisvest. Voor de huisvesting van arbeidsmigranten ten behoeve van de eigen agrarische bedrijfsvoering is een vergunning verleend. Omdat van een agrarisch bedrijf geen sprake meer was, is de huisvesting in strijd met de verleende omgevingsvergunning voor de huisvesting van arbeidsmigranten.

Naar aanleiding van de geconstateerde strijdigheden is aan de eigenaar een last onder dwangsom opgelegd. De begunstigingstermijn van één jaar verloopt begin 2022. De last stelt dat de strijdige situatie beëindigd moet worden en moet blijven. Naast het daadwerkelijk beëindigen van de strijdige situatie staat het aan initiatiefnemer ook vrij om te trachten de situatie te legaliseren.

Voor wat betreft de huisvesting van arbeidsmigranten heeft initiatiefnemer besloten de strijdigheid te beëindigen en beëindigd te houden. De verhuur van de voormalige bedrijfsgebouwen wil hij door middel van een bestemmingsplanwijziging legaliseren.

Bedrijfswoning - Geur

Initiatiefnemer wil naast het bedrijf graag een bedrijfswoning realiseren. Naast bewoning door de bedrijfsopvolger, de zoon van de huidige eigenaar, is de woning bedoeld om toezicht op het bedrijf te kunnen houden. Temeer omdat opslagunits ook gebruikt kunnen worden ten behoeve van ondermijning is fysieke controle door een bewoner ter plaatse wenselijk en onderdeel van het concept.

Op dit moment is de realisatie van een bedrijfswoning niet mogelijk. In het kader van het formeel verzoek is een geuronderzoek verricht en hieruit blijkt dat de milieuvergunning voor het intensieve veehouderijbedrijf gesitueerd op het perceel, plaatselijk bekend als Het Laar 19 te Maarheeze ervoor zorgt dat in de te realiseren woning geen goed woon- en leefklimaat is te garanderen. Daarnaast zou de op te richten bedrijfswoning hinder opleveren voor het agrarisch bedrijf aan het Laar 19.

Omdat op dit moment geen bedrijfswoning mogelijk is verzoekt initiatiefnemer in het op te stellen bestemmingsplan een regeling op te nemen waarmee een bedrijfswoning mogelijk wordt gemaakt op het moment dat dit milieutechnisch kan, zonder omliggende bedrijven te hinderen en er een goed woon- en leefklimaat in de woning te garanderen is.

Voor de te verhuren units geldt dit niet. De units zijn geen geurgevoelige objecten, ze zijn immers niet bedoeld om duurzaam in te verblijven. Daarnaast is sprake van bedrijvigheid met een milieucategorie van maximaal 2, waarmee het verhuurbedrijf geen hinder op zal leveren omliggende bedrijven /woningen.

Landschappelijke inpassing

Onderdeel van de bestemmingswijziging is kwaliteitsverbetering van het landschap. In de procedure tot vaststelling van het bestemmingsplan zal een definitieve waardevermeerdering voor het nieuwe bestemmingsvlak worden berekend. Twintig procent van de waardevermeerdering moet geïnvesteerd worden in kwaliteitsverbetering en inpassing. Indien op het terrein niet voldoende inpassing mogelijk is zal het verschil in het gemeentelijk fonds voor kwaliteitsverbetering van het landschap worden gestort. Hieronder is een impressie van het eindplaatje weergegeven.



Gemeentelijk beleid

Onderhavig initiatief is getoetst aan de relevante beleidsdocumenten van de gemeente Cranendonck zoals de Visie Cranendonck 2009-2024, Landelijke Klasse! Structuurvisie 2024 Gemeente Cranendonck en het Ontwikkelperspectief buitengebied Cranendonck. Zoals uit bijgevoegd principe- en formeelverzoek blijkt voldoet het initiatief aan de gemeentelijke beleidsstukken. Zo is sprake van hergebruik van bestaande gebouwen, sloop, landschappelijke inpassing en (op termijn) een energie neutrale woning. Zaken die

bijdragen aan een mooi en duurzaam buitengebied en aan het behoud van het inwoneraantal.

Conclusie

Gezien het voorgaande past het initiatief binnen het gemeentelijk beleid voor transitie van het landelijk gebied. Een locatie in het buitengebied waar verpaupering toe begint te slaan krijgt een nieuwe functie en uitstraling.

De formele instemming wordt onder de volgende voorwaarden verleend:

1. Aantonen dat het initiatief milieu-hygiënisch uitvoerbaar is;
2. Het initiatief moet passen binnen de kaders van het Ontwikkelperspectief Cranendonck;
3. Onderdeel van het vervolgtraject is een goedgekeurd landschappelijk inpassingsplan;
4. De bestemmingsplanregeling maakt de bouw van de bedrijfswoning pas mogelijk als de bouw geen hinder oplevert voor omliggende bedrijven en woningen en als in de te bouwen bedrijfswoning een goed woon- en leefklimaat gegarandeerd kan worden.

Consequenties:

Financiële:

Aanvrager betaalt leges ter hoogte van € 8.513,90 voor het formeel verzoek. De in rekening gebrachte leges zijn conform de tarieventabel 2021 van de legesverordening.

Juridische:

Uw besluit is ene besluit in de zin van artikel 21:3 van de Algemene wet bestuursrecht. Tegen uw besluit staat bezwaar open.

Beleidsmatige:

Hoewel de inschatting gemaakt wordt dat het initiatief passend is in de geldende wet- en regelgeving, dient door de initiatiefnemer in de vervolgfase nader te worden onderbouwd dat en hoe het initiatief voldoet aan het Ontwikkelperspectief (beleid gemeente) en het provinciaal beleid.

Communicatie/burgerparticipatie:

Initiatiefnemer moet in het kader van de burgerparticipatie een buurtdialoog voeren. Dit zal in het kader van het op te stellen bestemmingsplan gebeuren.

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