

VOORSTEL AAN DE RAAD VAN DE GEMEENTE CRANENDONCK

Zaaknummer: 0000506335
Datum raadsvergadering: 22 september 2026
Datum B&W besluit: 18 augustus 2026
Portefeuillehouder: G. Rijkers
Programma: Wonen en leven
Behandelaar: D. Versteegen

Onderwerp:

Raadsvoorstel VVGB Cranehoeve, St. Cornelisplein 2, Gastel

Aan de raad

Voorstel:

Besluiten om:

1. een ontwerpverklaring van geen bedenkingen af te geven voor de realisatie van een gemeenschapshuis met ondersteunende paracommerciële horeca en het overschrijden van het maximale bebouwingspercentage aan het Sint-Cornelisplein 2 in Gastel;
2. de ontwerpverklaring van geen bedenkingen als bedoeld onder 1 af te geven onder voorbehoud van het aanleveren van een ruimtelijke onderbouwing met de bijbehorende onderzoeken, waaruit blijkt dat geen planologische of milieukundige belemmeringen bestaan voor de voorgenomen ontwikkeling;
3. in te stemmen met de Ruimtelijke Onderbouwing en deze, nadat aan het bepaalde onder 2 is voldaan, gelijktijdig met de ontwerpverklaring van geen bedenkingen op de gebruikelijke wijze ter inzage te leggen;
4. een definitieve verklaring van geen bedenkingen af te geven indien tegen de ontwerpverklaring geen zienswijzen worden ingediend;
5. te besluiten dat er geen m.e.r.-procedure nodig is;
6. geen exploitatieplan vast te stellen aangezien er al een anterieure overeenkomst getekend is.

Inleiding:

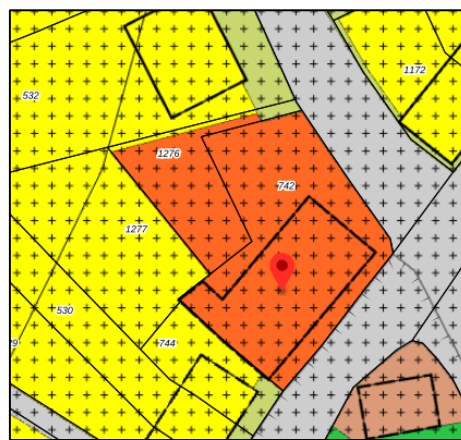
De Cranehoeve is jarenlang een restaurant geweest in Gastel. De eigenaren hebben eind 2022 aangegeven te stoppen en het pand te koop te zetten. Met hulp van de gemeente heeft Stichting Gemeenschapshuis Gastel het pand kunnen kopen met als doel er een gemeenschapshuis met ondersteunende paracommerciële horeca van te maken. Door een tijdelijke vergunning kan het pand

op deze manier gebruikt worden, maar de huidige bebouwing is verouderd en de indeling sluit niet aan bij de gewenste nieuwe bestemming. Om deze reden heeft de Stichting op 24 november 2023 een vergunning aangevraagd om het huidige gebouw te slopen en een nieuw gebouw te realiseren.

Het pand heeft de bestemming 'Horeca' en is gelegen in het bestemmingsplan 'Budel-Schoot en Gastel', vastgesteld op 3 juli 2018. Op grond van het bestemmingsplan is het niet toegestaan het pand te gebruiken als gemeenschapshuis met ondersteunende paracommerciële horeca. Om af te wijken van het bestemmingsplan is een ruimtelijke onderbouwing en een verklaring van geen bedenkingen (vvgb) van de gemeenteraad nodig.



Figuur 1. Luchtfoto van De Cranehoeve



Figuur 2. Bestemmingsplan Budel-Schoot en Gastel

Beoogd effect bij de realisatie van het Kompas voor Cranendonck 2040

De realisatie van het nieuwe gemeenschapshuis draagt direct bij aan de ambities uit het Kompas voor Cranendonck, waarin leefbaarheid, verbondenheid en zelfredzaamheid centraal staan. Het wordt een plek waar inwoners elkaar makkelijk kunnen ontmoeten, wat zorgt voor meer samenhang in het dorp. Verenigingen en bewoners krijgen hier ruimte om activiteiten te organiseren en samen te werken. Dit helpt om mensen actief te houden en meer betrokken te laten zijn bij hun omgeving. Zo draagt het gemeenschapshuis bij aan een leefbaar en sterk dorp.

Eerdere besluitvorming:

- 13 december 2016: Raadsbesluit – opdracht optimaliseren, voorbereiden van krediet, opstarten bestemmingsplan.
- 11 april 2017: Raadsbesluit voor het beschikbaar stellen van aanvullend krediet.
- 30 januari 2018: Raadsbesluit voor de prioritering van locaties.
- 26 mei 2020: Raadsbesluit voor het voteren van een aanvullend krediet ten behoeve van de realisatie van een gemeenschapsvoorziening in Gastel.

- 20 december 2022: Raadsbesluit voor het toekennen van een investeringssubsidie van €865.819,02 aan Stichting Gemeenschapshuis Gastel voor de aankoop van het pand “De Cranehoeve”.

Argumenten:

1.1 Het huidige pand is verouderd.

De indeling en de staat van het huidige gebouw sluiten niet aan bij de gewenste nieuwe bestemming. Door te kiezen voor nieuwbouw kan er een gebouw gerealiseerd worden dat optimaal is ingericht voor multifunctioneel gebruik en ook voldoet aan de actuele bouw- en duurzaamheidseisen. Hierdoor is nieuwbouw toekomstbestendiger dan renovatie.

1.2 De uitstraling van het bestaande gebouw wordt het uitgangspunt voor het uiterlijk van de nieuwbouw.

De Cranehoeve ligt tegenover een kapel dat aangemerkt is als gemeentelijk monument. Daarom is de nieuwbouw van De Cranehoeve welstandsplichtig. Het huidige gebouw is uitgevoerd in boerderijstijl. Het nieuw te bouwen pand zal ook gerealiseerd worden in boerderijstijl met behoud van enkele oude elementen, zoals de dakpannen die het woord ‘De Cranehoeve’ op het dak spellen. Ook de architectuur en de keuze voor de materialen zal in overeenstemming zijn met de stijl van het huidige gebouw.

1.3 Voorkomen van vertraging in de procedure

Om een goede ruimtelijke ordening te motiveren is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld en zijn bijbehorende studies uitgevoerd (zie bijlage 1). Er zijn twee onderzoeken (geluid en soortenbescherming) waar nog geen positief advies op gegeven kan worden. Ook is er nog geen overeenstemming bereikt over het wel of niet laten aanleggen van parkeerplaatsen. Door het besluit alvast voor te leggen aan de gemeenteraad, wordt vertraging in de procedure voorkomen. De ontwerp-vvgb zal niet ter inzage gelegd worden voordat beide onderzoeken door de Omgevingsdienst akkoord zijn bevonden en er met de beleidsadviseur verkeer overeenstemming is bereikt over de parkeerplaatsen. Voor de rest van de motivatie blijkt dat er vanuit ruimtelijk/planologisch oogpunt geen bezwaren bestaan tegen de aanvraag.

Risico's:

De besluitvorming vindt plaats terwijl enkele onderzoeken nog worden afgerond. Mocht uit de onderzoeken blijken dat het initiatief niet uitvoerbaar is, dan wordt de procedure niet voortgezet.

Vervolgproces:

We wachten af tot de onderzoeken voor soortenbescherming en geluid een positief advies ontvangen. Daarna zal het besluit met de bijbehorende stukken gedurende zes weken ter inzage worden gelegd.

Bedrijfsvoering

Financiële consequenties:

De aanvrager betaalt leges conform de legesverordening 2023, voor het in behandeling nemen van de aanvraag om omgevingsvergunning, bestaande uit:

1. Ruimtelijke procedure, uitgebreide omgevingsvergunning;
2. Verklaring van geen bedenkingen;
3. Een vergoeding op basis van de legesverordening voor de beoordeling van onderzoeken (nader te bepalen op basis van vergunningen);
4. Planschaderisico wordt afgedekt door een reeds ondertekende anterieure overeenkomst.

Personele consequenties:

Er zijn geen personele consequenties.

Communicatie:

Een besluit zal gedurende zes weken ter inzage gelegd worden (Overheid.nl, HAC weekblad en gemeentelijke website).

Informatisering en Automatisering (I&A) consequenties:

Er zijn geen consequenties op het gebied van I&A.

Juridische consequenties:

Tegen het raadsbesluit om een VVGB af te geven of te weigeren staat geen zelfstandig beroep open bij de rechtbank. Wel kunnen belanghebbenden beroep instellen tegen de uiteindelijke omgevingsvergunning waarin de VVGB is opgenomen.

Bijlagen:

Nr.	Omschrijving	Zaaknr.
1.	Ruimtelijke onderbouwing	472028
2.	Ontwerp VVGB	506335

Commissiebehandeling

Ja, d.d 8 september 2026

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

Met vriendelijke groet,

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN CRANENDONCK

De secretaris

De voorzitter

E. Jacobs

F.A.P. van Kessel