

Leden van de gemeenteraad van Cranendonck
Postbus 2090
6020 AB Budel

Referentie: 212087
Uw referentie:

Boerdonk, 7 september 2021

Betreft: Verzoek tot bestemmingswijziging Nieuwedijk 24a-28 te Budel

Geachte leden van de gemeenteraad,

Middels dit schrijven vragen wij namens Boomkwekerij Jay Verberne B.V., Ereprijsstraat 32, 6021 AS Maarheeze, [REDACTED], woonachtig op het adres Nieuwedijk 24a, 6021 RM Budel, uw medewerking voor een bestemmingswijziging op de locatie Nieuwedijk 24a-28 te Budel.

Bestaande situatie

Op de locatie Nieuwedijk 24a-28 te Budel is een woning met een loods aanwezig. In de woning is de familie [REDACTED] woonachtig. Op de locatie is het bestemmingsplan 'Nieuwedijk 24a-28 te Budel' (vastgesteld op 25 september 2018) van toepassing. De locatie heeft hierin de bestemming 'Recreatie' ten behoeve van de realisatie van (bedrijfsmatig te exploiteren) visvijvers met recreatieve nevenactiviteiten. De woning heeft hierin de status van plattelandswoning gekregen (aangeduid als 'specifieke vorm van recreatie – bewoning door derden toegestaan').

Doordat deze recreatieve ontwikkeling financieel niet haalbaar bleek, hebben de toenmalige initiatiefnemers [REDACTED] besloten de locatie te willen verkopen, met uitzondering van de woning waarin zij willen blijven wonen.

Gewenste ontwikkeling

Het voornemen is de locatie (gedeelte nr. 28) te verkopen aan Boomkwekerij Jay Verberne B.V., ten behoeve van de vestiging en ontwikkeling van een boomkwekerij. De recreatieve bestemming dient dan ook te worden gewijzigd in een agrarische (grondgebonden) bedrijfsbestemming.

Het bestaande bestemmingsvlak wordt verkleind van 2,0 hectare naar 1,5 hectare (waarbij de verharding en bestaande bebouwing binnen het bouwvlak dienen te blijven liggen). De maximaal te bebouwen oppervlakte bedraagt 800 m² (de huidige loods inclusief een toekomstige loods). Daarbij zijn ten behoeve van de boomteelt teeltondersteunende voorzieningen noodzakelijk. Voor de gronden buiten het bouwvlak is het dan ook wenselijk deze rechtstreeks of middels een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid in de regels van het bestemmingsplan mogelijk te maken.

De woning (nr. 24a) wordt tevens opgenomen binnen het agrarisch bouwvlak als bedrijfswoning. Echter, deze blijft in eigendom van de huidige bewoners [REDACTED] waarbij, net als momenteel het geval is, bewoning door derden toegestaan dient te worden (plattelandswoning). Er is hieromtrent ambtelijk informeel vooroverleg met de provincie gevoerd; dit lijkt gezien de huidige situatie geen probleem. Ten slotte dient de tuin behorende bij de woning, waarvan nu een gedeelte buiten het huidige recreatieve bestemmingsvlak is gelegen, binnen het agrarische bestemmingsvlak te worden gelegd. In de beoogde situatie bedraagt het gedeelte van het agrarisch bestemmingsvlak dat bij de woning hoort 0,5 hectare en het deel dat ten behoeve van de agrarische bedrijfsvoering wordt gebruikt 1,0 hectare. In de bijlage is een situatietekening opgenomen.

Het plan is in strijd met de vigerende bestemmingsplannen. In het bestemmingsplan 'Buitengebied' is in artikel 3.9.7 een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de agrarische bestemming te wijzigen ten behoeve van een niet-agrarisch bedrijf. In de voorwaarden is echter opgenomen dat maximaal 400 m² van de bestaande voormalige bedrijfsbebouwing mag worden gehandhaafd. Om de gewenste ontwikkeling mogelijk te maken dient derhalve een herziening van het bestemmingsplan plaats te vinden.

Toets aan gemeentelijk beleid

Belangrijke voorwaarde voor medewerking aan het initiatief is dat het past binnen de gemeentelijke beleidskaders. Derhalve is getoetst aan het 'Beleidskader afsplitsen bedrijfswoningen buitengebied gemeente Cranendonck' en het 'Ontwikkelperspectief Buitengebied Cranendonck' (zie bijlage). Daarin wordt onderbouwd dat de ontwikkeling past binnen het Cranendonckse beleid voor het buitengebied.

Conclusie

Wij vragen u vriendelijk middels een herziening van het bestemmingsplan medewerking te verlenen aan de wijziging van de recreatieve bestemming naar een agrarische (grondgebonden) bedrijfsbestemming op de locatie Nieuwedijk 24a-28 te Budel.

Bij vragen en/of opmerkingen kunt u contact opnemen met ondergetekende.

Met vriendelijke groet,

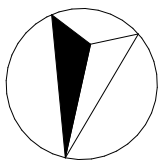
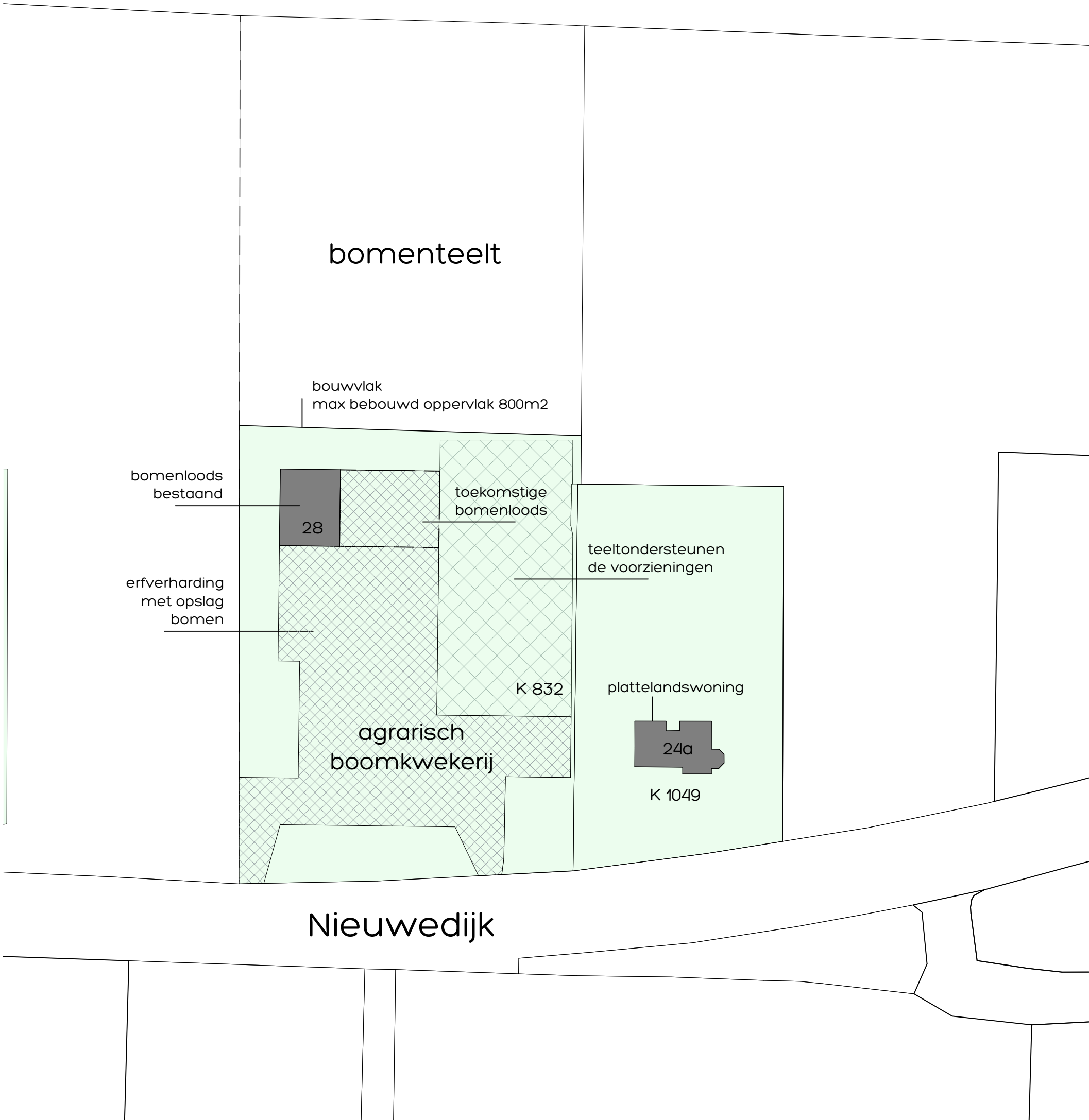
[REDACTED]

Bijlage

- Situatietekening
- Toets aan het gemeentelijk beleid

Bijlage

Situatietekening



N

kadastraal bekend:

gemeente: Cranendonck
sectie: K
nummer: 832 - 1049



wijziging bestemming

Tekening: SITUATIETEKENING
Bouwadres: nieuwendijk 24a - Budel

getekend: GD datum: 07-09-2021 gewijzigd: formaat: A3 297 x 420mm schaal: 1:1000

212087
S.1

Bijlage

Toets aan het gemeentelijk beleid

Toets aan 'Ontwikkelperspectief Buitengebied Cranendonck'

In oktober 2019 heeft de gemeenteraad van Cranendonck de notitie 'Ontwikkelperspectief Buitengebied Cranendonck' vastgesteld. Hierin wordt beschreven hoe de gemeente aan de slag wil gaan om de ambities die alle betrokkenen in het buitengebied hebben zo veel mogelijk te bereiken. Deze notitie biedt een nieuwe koers voor het Cranendoncks buitengebied. Het Ontwikkelperspectief geeft richting en benoemt de opgaven, kansen en ambities in relatie tot het buitengebied. Hiermee wordt ruimte geboden om in overleg met burgers, ondernemers en stakeholders tot initiatieven te komen die bijdragen aan de verduurzaming van het buitengebied.

Afwegingsaspecten

Bij nieuwe ontwikkelingen en plannen dient nadrukkelijk te worden gemotiveerd op welke wijze deze aansluiten bij het Ontwikkelperspectief:

- De bijdrage van het initiatief aan de ambities voor het buitengebied;
 - Mooi, Gezond, Bereikbaar, Veilig en Duurzaam buitengebied.

De agrarische sector is één van de belangrijke economische en landschappelijke dragers van het buitengebied van de gemeente Cranendonck. Door de bestemmingswijziging van 'Agrarisch' naar 'Recreatie' in 2018 is in feite een VAB-locatie ontstaan. Echter, doordat de plannen ten aanzien van het recreatieve bedrijf om redenen geen doorgang hebben gevonden, is onderhavig plan ontstaan waarbij de VAB-locatie weer een agrarische functie krijgt.

De locatie wordt als het ware weer hergebruikt ten behoeve van agrarische doeleinden.

De bestaande loods zal worden gebruikt ten behoeve van de boomteeltactiviteiten en worden uitgebreid aangezien de beperkte omvang van de bestaande loods niet toereikend is voor de gewenste te ontplooiën activiteiten. De wenselijke grootte van de agrarische bedrijfsbebouwing bedraagt 800 m². Deze maximale oppervlakte zal worden geborgd in de regels van het bestemmingsplan. Daarnaast wordt het bouwperceel verkleind, waardoor het ruimtebeslag wordt verkleind tot het hoogst noodzakelijke. De rest van het bouwperceel van 1,0 hectare wordt ingevuld met de noodzakelijke voorzieningen als erfverharding en teeltondersteunende voorzieningen.

Vanuit oogpunt van duurzaamheid wordt bij de nieuw op te richten bebouwing enkel gebruik gemaakt van duurzame bouwmaterialen. Bij de uitwerking van het ontwerp van het gebouw wordt rekening gehouden met de beeldkwaliteit van de omgeving.

De teelt van bomen wordt geheel in eigen beheer uitgevoerd uit met constante aandacht voor elke boom en een zorgvuldige begeleiding. Hierbij worden in het kader van onkruid- en ziektebestrijding veelal biologische technieken en bestrijdingsmiddelen gebruikt.

Binnen de inrichting zal worden voorzien in de eigen energiebehoefte (door middel van onder andere zonnepanelen). Daarnaast zal het hemelwater binnen de inrichting opgevangen worden en deels worden hergebruikt ten behoeve van het beregenen van de kwekerijgronden.

- De effecten van het initiatief op de omgeving:
 - situering van het initiatief ten opzichte van gebiedswaarden;
 - natuurwaarden, landschapswaarden, hydrologische waarden, cultuurhistorische waarden, aardkundige en archeologische waarden.
 - de effecten van het initiatief ten opzichte van omliggende functies en belangen;
 - o.a. geluid, geur, luchtkwaliteit, verkeer;
 - omgevingsdialoog.

De som van alle afwegingsaspecten moet als resultaat een positief kwaliteitssaldo opleveren.

In het op te stellen bestemmingsplan worden de effecten van het initiatief nader uitgewerkt.

De locatie is gelegen binnen het landschapstype 'oude bouwlanden' wat oorspronkelijk een gebied is waar de landbouw de belangrijkste functie is. De percelen zijn relatief groot en worden gebruikt voor verschillende agrarische doeleinden.

De locatie heeft geringe cultuurhistorische waarden; deze worden niet aangetast door de nieuwe functie. Verder is de locatie deels gelegen in een gebied met een lage en deels in een gebied met een hoge verwachting. Indien noodzakelijk wordt een archeologisch onderzoek uitgevoerd. Deze werkzaamheden zullen onderdeel uit maken van de ruimtelijke procedure.

Gezien de activiteiten die worden verricht is het effect op de omgeving zeer gering. De verkeersgeneratie neemt af ten opzichte van de huidige planologische mogelijkheden (recreatief bedrijf). Ten aanzien van de aspecten geur, luchtkwaliteit en geluid zal onderbouwd worden dat sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat in de omgeving en ter plaatse van de woning 24a.

Door een goede landschappelijke inpassing van het bedrijf levert de ontwikkeling een positief kwaliteitssaldo aan het buitengebied.

Verbetering omgevingskwaliteit: positief kwaliteitssaldo

Het Ontwikkelperspectief heeft als uitgangspunt dat bij elk initiatief/ontwikkeling de omgevingskwaliteit van het buitengebied versterkt wordt. Een ontwikkeling moet tot gevolg hebben dat er een positief kwaliteitssaldo ontstaat. Dit kan op verschillende manieren, afhankelijk van de aard en omvang van het initiatief en de impact daarvan op de omgeving.

Uitgangspunten hiervoor zijn ontstening/sloop van overtollige bouwwerken, verharding, behoud en versterking van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing en het leveren van een extra bijdrage aan de omgevingskwaliteit.

Een bijdrage aan de kwaliteitsverbetering is méér dan landschappelijke inpassing. Landschappelijke inpassing is een basis vereiste, kwaliteitsverbetering is een vorm van tegenprestatie op basis waarvan een surplus wordt bereikt ten aanzien van de omgevingskwaliteit.

Conform de Landschapsinvesteringsregeling valt de ontwikkeling aan de Nieuwedijk 24a-28 binnen de categorie 'Bestemmingswijziging van een niet-agrarische bedrijfsbestemming of van een bestemming 'wonen-met aanduiding voormalig agrarisch bedrijf (vab)' naar een agrarisch bedrijf (agrarisch bouwvlak niet groter dan niet-agrarisch bestemmingsvlak)'. Daarmee betreft het een categorie 2-ontwikkeling. Dit betekent dat de kwaliteitsverbetering dient te worden vormgegeven door te voorzien in een goede landschappelijke inpassing (dus geen kwaliteitsverbetering op basis van een eventuele waardevermeerdering van de gronden).

De kwaliteitsinvestering in het landschap wordt gevonden in het aanbrengen van beplanting ten behoeve van een robuuste landschappelijke inpassing rondom de locatie.

Basisprincipes afwegingsaanpak

Bij het toepassen van het afwegingsaanpak gelden de volgende basisprincipes:

- **Wat is het (juridische) vertrekpunt van de beoogde ontwikkeling?**

Op het moment dat de inpasbaarheid van een ontwikkeling wordt afgewogen, is het van belang om het vertrekpunt te bepalen. Elke ontwikkeling 'vertrekt' vanuit een (juridisch) bestaande situatie. Te allen tijde geldt het uitgangspunt dat illegale situaties ongedaan worden gemaakt (zo mogelijk via legalisatie).

Bestaande rechten prevaleren

Wanneer in bestaande of beoogde nieuwe situaties sprake is van belemmeringen vanwege bijvoorbeeld een naastgelegen locatie van waaruit een wettelijke beschermde werking geldt, dan gaan bestaande rechten voor. Een nieuwe ontwikkeling kan/mag zodoende geen beperkingen

geven voor andere (doorgaans omliggende) functies, tenzij de betreffende partijen tot oplossingen komen die binnen wet- en regelgeving passen.

Eigenaar is/blijft verantwoordelijk voor zijn/haar eigendom

Een eigenaar is verantwoordelijk voor zowel de geschiedenis als de toekomst van zijn eigendom/object. De eigenaar draagt de verantwoordelijkheid voor ontstane illegale situaties, ook al is die door een vorige eigenaar en/of vanwege privaatrechtelijke afspraken en/of transacties ontstaan én is verantwoordelijk voor de eigen toekomst.

Afsplitsing van functies en bebouwing wordt voorkomen

Uitgangspunt is dat oorspronkelijk bij elkaar horende functies en bebouwing (doorgaans via één bestemming geregeld in het geldende bestemmingsplan) niet planologisch worden afgesplitst van elkaar. In praktijk komt het regelmatig voor dat eigendommen privaatrechtelijk (en dus kadastraal) worden gesplitst en dat eigenaren hier rechten aan menen te kunnen ontleen voor een planologische afsplitsing. Hierdoor zijn diverse situaties ontstaan waarbij bijvoorbeeld een bedrijfswoning van de bijbehorende bedrijfsgebouwen privaatrechtelijk is afgesplitst.

In onderhavige situatie is sprake van een afsplitsing van de woning van het agrarisch bedrijf. Gelet op de huidige planologische status van de woning (reeds een privaatrechtelijk afgesplitste woning) en de voorgeschiedenis is hier sprake van een acceptabele situatie (zie onderbouwing onder kopje 'Toets aan 'Beleidskader afsplitsen bedrijfswoningen buitengebied gemeente Cranendonck'). Initiatiefnemers zijn de (toekomstig) eigenaars van de gronden en gebouwen waar de beoogde ontwikkeling plaatsvindt.

In de verdere procedure wordt onderbouwd dat de ontwikkeling geen beperkingen oplevert voor omliggende functies; indien nodig wordt dit middels onderzoeken aangetoond.

- **Wat is de uitvoerbaarheid van het initiatief?**

Een nieuwe ontwikkeling dient gefundeerd te zijn met een realistisch plan. Dit houdt in dat een plan uitvoerbaar moet zijn, zowel vanuit economisch als maatschappelijk oogpunt (omgevingsdialoog):

Een realistisch plan als fundament

Initiatiefnemer dient de uitvoerbaarheid te (kunnen) motiveren en dit zo nodig met een business-case te onderbouwen. Elke vanuit het initiatief gewenste functie, wordt gemotiveerd vanuit het basisconcept voor de desbetreffende plek. Er dient sprake te zijn van een logische relatie tussen de functies binnen het (plan)concept. Tevens wordt gemotiveerd op welke wijze het initiatief zich verhoudt tot relevante wet- en regelgeving.

Omgevingsdialoog

In beginsel wordt voor elke nieuwe ontwikkeling een omgevingsdialoog gevoerd. Dit houdt in dat initiatiefnemer in contact treedt met omwonenden en eventueel andere belanghebbenden om een uitleg te geven over het initiatief en opinies over het plan op te halen. Transparantie en communicatie over plannen en intenties alsmede eventuele bezwaren tegen een initiatief worden daarbij uitgewisseld. De uitkomst van een omgevingsdialoog is niet doorslaggevend voor het eindoordeel van het initiatief, het geeft wel een belangrijk inzicht in de belangen en gevoelens vanuit de omgeving.

De boomkwekerij die zich op de locatie Nieuwedijk 28 wil vestigen bevindt zich momenteel elders in de gemeente Cranendonck. Het betreft een bestaand bedrijf dat een financieel gezonde bedrijfsvoering. De vestiging van het vollegrondsteeltbedrijf op de goed ontsloten locatie aan de Nieuwedijk kan dan ook worden beschouwd als een realistisch plan.

Voor wat betreft de maatschappelijke uitvoerbaarheid zullen de initiatiefnemers een dialoog met de omgeving voeren waarbij draagkracht voor het plan wordt ontwikkeld.

- **Is het initiatief ruimtelijk inpasbaar?**

Een nieuwe ontwikkeling dient ruimtelijk inpasbaar te zijn in haar omgeving. Dit houdt in dat er sprake is van zorgvuldig ruimtegebruik, landschappelijke inpassing en in geval van nieuwbouw een passende beeldkwaliteit.

De boomkwekerij wordt gevestigd in een van oorsprong agrarisch gebied. Het grondgebruik ter plaatse en in de omgeving is overwegend agrarisch. De bebouwingsmogelijkheden worden beperkt doordat het bouwperceel wordt verkleind tot het hoogst noodzakelijke.

De bestaande bebouwing binnen dit verkleinde bouwperceel wordt uitgebreid tot een oppervlakte van maximaal 800 m². Daardoor ontstaat een clustering van bebouwing.

Er is sprake van zorgvuldig ruimtegebruik.

Door middel van beplanting wordt het initiatief landschappelijk ingepast in de omgeving.

Daarnaast wordt de nieuwe (en bestaande) bebouwing op een dergelijke manier vormgegeven (materialen en kleurgebruik) dat er sprake is van een passende beeldkwaliteit.

Ook de bestaande woning wordt op een zorgvuldige manier landschappelijk ingepast, waarbij aansluiting wordt gezocht bij het type landschap en de oorspronkelijke landschapsstructuur.

Toets aan 'Beleidskader afsplitsen bedrijfswoningen buitengebied gemeente Cranendonck'

Op basis van het op 26 mei 2020 door de gemeenteraad vastgestelde 'Beleidskader afsplitsen bedrijfswoningen buitengebied gemeente Cranendonck' wordt getoetst of onderhavig initiatief een acceptabele ontwikkeling is.

Het beleidskader voor afsplitsing maakt onderscheid in locaties met de wens tot afsplitsing van bedrijfswoningen bij agrarische bedrijven en bedrijfswoningen bij andere functies/niet-agrarische bedrijven. Uitgangspunt hiervoor is de actuele planologische situatie van de locatie (dat wil zeggen de woning en de bedrijfsactiviteiten zijn opgenomen binnen hetzelfde bestemmingsvlak).

In het beleid wordt aangegeven dat indien op een locatie duurzame voortzetting van een agrarisch bedrijf mogelijk is, er geen medewerking wordt verleend aan afsplitsing. Voor situaties op duurzame agrarische locaties waar splitsing privaatrechtelijk al heeft plaatsgevonden vóór 31 december 2019, wordt éénmalig een uitzondering gemaakt. Indien een burgerwoning op een dergelijke locatie vóór deze datum privaatrechtelijk is gerealiseerd, kan ten behoeve van een burgerwoning door derden het instrument 'plattelandswoning' worden ingezet.

In de gewenste situatie wordt de recreatiebestemming gewijzigd naar een (grondgebonden) agrarische bestemming. Feitelijk wordt hier om een afsplitsing van een bedrijfswoning bij een agrarisch bedrijf verzocht. Volgens het beleidskader heeft de gemeente een positieve grondhouding bij het beoordelen van vraagstukken voor de afsplitsing van bedrijfswoningen bij agrarische locaties.

Reeds in het vigerende bestemmingsplan (2018) is de woning aangeduid met 'specifieke vorm van recreatie – bewoning door derden toegestaan'; hiermee betreft het feitelijk een bedrijfswoning, maar is gebruik door derden toegestaan.

Gelet op het feit dat de woning (voor wat betreft het gebruik) planologisch reeds is afgesplitst van het recreatief bedrijf, is voortzetting van deze afgesplitste situatie een logische en acceptabele stap. Zeker gelet op het feit dat de huidige bewoners van de woning hier in de toekomst willen blijven wonen.

Daarnaast heeft reeds op ambtelijk niveau overleg met de provincie Noord-Brabant plaatsgevonden over (het behoud van) de (bestaande) plattelandswoning. De conclusie van het overleg is dat de provincie geen bezwaar heeft tegen het opnieuw starten van een agrarische onderneming op de locatie Nieuwedijk 24a-28 Budel waarbij opnieuw de agrarische bestemming wordt opgenomen, het agrarisch bouwvlak wordt verkleind en de bedrijfswoning (binnen dit bouwvlak is gelegen) opnieuw wordt aangeduid als burgerbewoning door derden toegestaan. Voorwaarde is dat het initiatief goed wordt onderbouwd en gemotiveerd en dat afspraken omtrent toename van de agrarische bedrijfsgebouwen goed juridisch worden geborgd.

Bij de uitwerking van het bestemmingsplan wordt aan de in lid 5 van het beleidskader gestelde randvoorwaarden getoetst en wordt onderbouwd dat hieraan kan worden voldaan. Een van de voorwaarden is dat een omgevingsdialoog is gevoerd. Bij een positief besluit wordt hiermee zo spoedig mogelijk een start mee gemaakt.