

VOORSTEL AAN DE RAAD VAN DE GEMEENTE CRANENDONCK

Zaaknummer : 0000489717
Datum raadsvergadering : 22 september 2026
Datum B&W besluit : 16 juni 2026
Portefeuillehouder : G. Rijkers
Programma : Wonen en leven
Behandelaar : M. van Schipstal

Onderwerp:

Niet vaststellen bestemmingsplan Nieuwedijk 24a-28 te Budel

Aan de raad

Voorstel:

Besluiten om het ontwerp bestemmingsplan Nieuwedijk 24a-28 te Budel, waarvan het ontwerp plan het kenmerk NL.IMRO.1706.BPBG3089-ONT1 heeft, niet vast te stellen.

Inleiding:

Op 7 september 2021 is een formeel verzoek (zie bijlage) tot bestemmingsplanwijziging ingediend voor de locatie Nieuwedijk 28 te Budel. Het verzoek tot de bestemmingsplanwijziging zag op het wijzigen van de bestemming 'Recreatie' ten behoeve van het exploiteren van visvijvers, naar Agrarisch ten behoeve van een boomkwekerij. Het formeel verzoek uit 2021 heeft uiteindelijk geresulteerd in het ontwerp bestemmingsplan 'Nieuwedijk 24a-28 te Budel'. Nadat het ontwerp ter inzage heeft gelegen van vrijdag 22 december 2023 t/m donderdag 1 februari 2024 en er zienswijzen zijn ontvangen, diende het plan nog op een aantal onderwerpen aangepast/aangevuld te worden. Inmiddels zijn er diverse handhavingsacties gestart omdat de bedrijfsactiviteiten ter plaatse in strijd zijn met het vigerende bestemmingsplan, maar ook het ontwerp bestemmingsplan. De bedrijfsactiviteiten wijken in grote mate af van het formeel verzoek van destijds en passen niet in het ontwerp bestemmingsplan.

Beoogd effect:

Doel is om een besluit te nemen inzake de bestemmingsplanprocedure voor de Nieuwedijk 24-28 te Budel, die al heel lang loopt. Gezien de argumenten als opgenomen in

de voorstel, ondersteund door de bijlagen, is het voorstel op te besluiten om het bestemmingsplan Nieuwedijk 24a-28 te Budel niet vast te stellen. Op dat moment kan het ontwerp bestemmingsplan worden ingetrokken en is de anterieure overeenkomst op grond van artikel 18 onder a van rechtswege ontbonden.

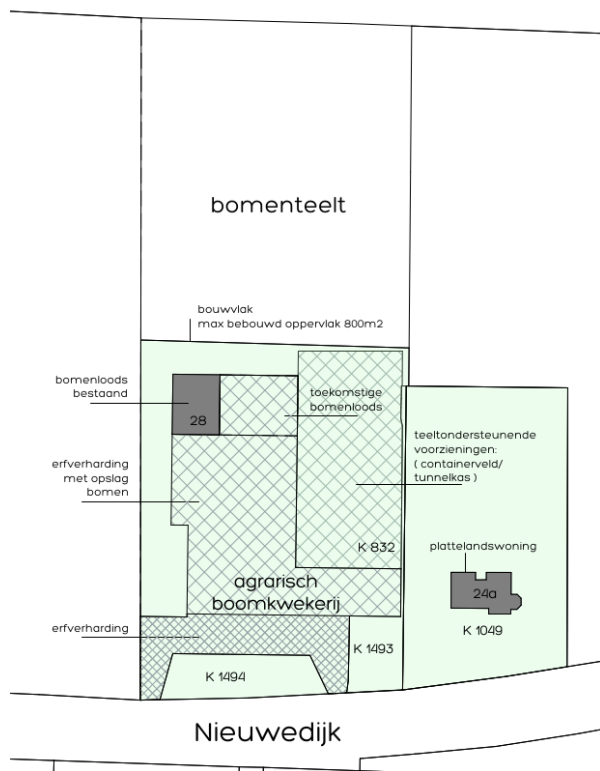
Eerdere besluitvorming:

Inzake deze bestemmingsplanwijziging heeft de gemeenteraad op 5 oktober 2021 (dossier; 2021-151915), onder voorwaarden een positief besluit genomen op het formeel verzoek. Op 14 november 2023 heeft het college besloten meerdere bestemmingsplannen, waaronder het bestemmingsplan Nieuwedijk 24a-28 te Budel, die in voorbereiding waren vrij te geven voor publicatie voor 1 januari 2024 en dit te mandateren aan de teammanager (kenmerk 2023-418572). Op 17 december 2024 is het collegevoorstel voor het gewijzigd vaststellen met kenmerk 189467 behandeld in het college. Het raadsvoorstel behorend bij dit voorstel is echter 'on hold' gezet in verband met het faillissement van initiatiefnemer. Wij hebben als college besloten om het raadsvoorstel met kenmerk 189467 in te trekken.

Argumenten:

Algemeen

Ten behoeve van deze locatie was 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 werd nog steeds bewoond door dezelfde eigenaren, die de visvijvers hadden aangevraagd. De familie wilde het perceel sectie K nummer 1494, verkopen aan een boomkwekerij, passend binnen de agrarische bestemming.



Verbeelding formele verzoek

Voor het gevarieerdere verloop van de contactmomenten tussen initiatiefnemer en de gemeente wordt verwezen naar de bijlage ‘Historie overzicht Nieuwedijk’. Het ontwerp bestemmingsplan “Nieuwedijk 24a-28 te Budel” heeft van vrijdag 22 december 2023 t/m donderdag 1 februari 2024 ter inzage gelegen. Het doel was om de locatie planologisch te wijzigen naar agrarisch ten behoeve van een boomkwekerij en het opnemen van de aanduiding ‘plattelandswoning’ ten behoeve van de bedrijfswoning.

Na het ontwerp is er herhaaldelijk contact geweest met de adviseur van initiatiefnemer en is er gevraagd om het ontwerp bestemmingsplan af te ronden voor vaststelling. Op 3 juni 2024 is een brief hierover verstuurd aan initiatiefnemer (zie bijlage) waarbij is vermeld, dat de procedure erg moeizaam verloopt.

Tevens heeft er vanuit handhaving een bestuurlijke controle plaatsgevonden op 14 juni 2023. Dit heeft geresulteerd in een dringend verzoek op 13 september 2023, waarin is geconstateerd dat twee units zijn geplaatst zonder vergunning en dat deze worden bewoond, terwijl dat ter plaatse niet is toegestaan. Op 8 januari 2024 heeft een bestuurlijke hercontrole plaatsgevonden op de locatie.

Op basis van de controles bestond de indruk dat het bestemmingsplan dat was aangevraagd in het formeel verzoek en in ontwerp ter inzage had gelegen, niet overeen kwam met feitelijke activiteiten op het perceel. Dit is besproken en toegelicht aan de adviseur. In samenspraak met de adviseur van destijds is het ontwerp bestemmingsplan toen aangepast en aangevuld en is er overleg geweest over de strijdigheden. Eind 2024 was het de intentie om het bestemmingsplan aan de gemeenteraad aan te gaan bieden voor vaststelling (raadsvoorstel 189467). Toen bereikte de gemeente echter het bericht dat de aanvrager failliet was verklaard. In het kader van de goede ruimtelijke ordening en niet willen vaststellen van een bestemmingsplan dat (wederom) niet geëffectueerd zou worden, is deze procedure gestaakt en is herhaaldelijk getracht in contact met initiatiefnemer om in overleg te komen over de ontstane situatie. Dit op enkele summiere reacties na, onbeantwoord gebleven.

Op 24 juni 2025 is initiatiefnemer in gebreke gesteld inzake het gebrek aan inspanning in deze planologische procedure en daarmee de nakoming van de anterieure overeenkomst (zie bijlage). Dit heeft nauwelijks verandering gebracht in de inspanning van initiatiefnemer.

Sinds december 2025 is door wederom een nieuwe adviseur, getracht de bestemmingsplanprocedure vlot te trekken. Belangrijk uitgangspunt daarbij was dat de werkzaamheden ter plaatse van de planlocatie, moeten passen binnen het ontwerp bestemmingsplan. Op basis van de controles, de openbare gegevens zoals de website en visuele waarnemingen, bestond namelijk sterk de indruk dat de activiteiten ter plaatsen meer aansluiten bij een transportbedrijf in planten, dan een bomenkwekerij. Ondanks herhaalde verzoeken om aanvullende gegevens begin 2026, kwam ook hier geen inhoudelijke vooruitgang. Vanuit handhaving werden de activiteiten op de locatie daarom wederom gecontroleerd, namelijk op 5 en 26 maart. Zie bijgaande controlerapporten.

Wet- en regelgeving

Voorgaande genoemde controles tonen aan dat er momenteel voornamelijk handelsactiviteiten plaatsvinden en geen boomteeltactiviteiten, waardoor het ontwerp bestemmingsplan dat ter inzage heeft gelegen niet in overeenstemming is met de feitelijke activiteiten. Het is op grond van de wet alleen nog maar mogelijk om aan een ontwerp bestemmingsplan ondergeschikte wijzigingen aan te brengen voor vaststelling, in het

kader van de rechtszekerheid. Er is op geen enkele manier aangegeven en al helemaal niet aangetoond dat de bedrijfsactiviteiten worden aangepast, zodat deze passen binnen de uitgangspunten van het ontwerp bestemmingsplan. Omdat de bedrijfsactiviteiten die strijdig zijn met het ontwerp bestemmingsplan, waaronder met name begrepen de handels- en transportactiviteiten, alleen maar intensiveren en verder van het originele initiatief af komen te staan, bestaat niet langer de mogelijkheid het ontwerp bestemmingsplan vast te stellen en is dit voorstel opgemaakt.

Tijdsverloop

Van vrijdag 22 december 2023 t/m donderdag 1 februari 2024 heeft het ontwerp bestemmingsplanter inzage gelegen. Op grond van artikel 3.8 lid 1 onder e Wro geldt dat een bestemmingsplan binnen 12 weken na de terinzagelegging van een bestemmingsplan moet worden vastgesteld. Hoewel dit een termijn van orde betreft is, is deze termijn inmiddels met meer dan 2 jaar overschreden. Wet- en regelgeving zijn gewijzigd en ook inzichten van de gemeente zijn gewijzigd. De b.v. die aanvrager was van de bestemmingsplanprocedure is failliet en er is geen zicht op dat de activiteiten ter plaatse gaan passen binnen het ontwerp bestemmingsplan. Dit ondanks inspanningen van de gemeente. De herhaalde wisselingen in adviseurs en het gebrek aan inspanning aan de zijde van initiatiefnemer, zijn de oorzaak van dit verloop van tijd. Op 24 juni 2025 is reeds een ingebrekestelling gestuurd inzake gebrek aan inspanning in deze planologische procedure en daarmee de nakoming van de anterieure overeenkomst. Dit heeft ook niet het gewenste effect gehad. Omdat er geen zicht is op het vast stellen van het bestemmingsplan, is dit voorstel opgemaakt.

Risico's:

De locatie Nieuwedijk 28 is planologisch een geheel met de locatie Nieuwedijk 24a te Budel. Beide locatie, de locatie van de beoogde boomkwekerij, en de bijbehorende bedrijfswoning, zijn kadastraal gesplitst en eigendom van twee verschillende partijen die geen enkele relatie hebben met elkaar. De bedrijfswoning op de Nieuwedijk 24a heeft nu planologisch de aanduiding 'bedrijfswoning door derden toegestaan'. Als onderdeel van de bestemmingsplanprocedure zou de bedrijfswoning aan de Nieuwedijk 28 de aanduiding 'plattelandswoning' krijgen. Deze aanduiding is alleen mogelijk bij een Agrarische bestemming en is een breder erkende aanduiding, maar staat soortgelijk gebruik planologisch toe. Bovendien zou 150 m² aan bijbehorende bouwwerken planologisch

worden toegestaan bij deze woning. In dien besloten wordt het bestemmingsplan niet vast te stellen, heeft dit dus ook gevolgen voor de locatie Nieuwedijk 24a. De eigenaresse van deze locatie is met de gehele procedure bekend.

Het voorgestelde besluit van de gemeenteraad om geen bestemmingsplan vast te stellen voor deze locatie, is een besluit waartegen beroep kan worden aangetekend. Tevens heeft de gemeente op grond van de anterieure overeenkomst een inspanningsverplichting om de bestemmingsplanprocedure te doorlopen. Op grond van voorgaande argumentatie wordt echter ingeschat dat de gemeente heeft voldaan aan haar inspanningsverplichting en dat het, op basis van de huidige bedrijfsactiviteiten, niet mogelijk en wenselijk is om het bestemmingsplan te laten vaststellen.

Een risico kan zijn de initiatiefnemer verzoekt om de gemaakte kosten te vergoeden. Maar op basis van de jurisprudentie en in samenspraak met Juridische Zaken, is de inschatting gemaakt dat de gemeente heeft voldaan aan haar inspanningsverplichting en er geen grondslag is voor schadeverhaal als gevolg van het niet vaststellen van het bestemmingsplan. Het niet vaststellen blijft een discretionaire bevoegdheid van de gemeenteraad.

Vervolgproces:

Bij niet vaststelling van het bestemmingsplan door de Raad wordt een bericht ter kennisgeving aan de initiatiefnemer verstuurd en wordt het raadsbesluit op Overheid.nl, HAC weekblad en op de website van de gemeente Cranendonck gepubliceerd. Tevens wordt het besluit toegezonden naar de vooroverlegpartners Waterschap De Dommel en de provincie Noord-Brabant. Doordat het niet langer mogelijk is om bestemmingsplannen in procedure te brengen, in verband met de Omgevingswet, zal bij een andere ruimtelijke procedure gevolgd moeten worden indien initiatiefnemer in de toekomst een wijziging zou willen.

Bedrijfsvoering

Financiële consequenties:

De leges voor de bestemmingsplanprocedure (partiële herziening) zijn reeds aan initiatiefnemer gefactureerd en betaald. Voor het beoordelen van aanvullende onderzoeken zijn separaat leges in rekening gebracht. Deze leges blijven verschuldigd, omdat de kosten reed zijn gemaakt. Zie verder paragraaf risico's.

Personele consequenties:

n.v.t.

Communicatie:

Bij besluit tot niet vaststelling van het bestemmingsplan, zal dit worden gepubliceerd, waarna het ontwerp bestemmingsplan zal worden ingetrokken. Initiatiefnemer zal hiervan per brief worden geïnformeerd. Al gevolg van het niet vaststellen van het bestemmingsplan zal de anterieure overeenkomst van rechtswege ontbonden worden. Hierover zal initiatiefnemer en de eigenaresse van de Nieuwedijk 24a per brief worden geïnformeerd.

Informatisering en Automatisering (I&A) consequenties:

n.v.t.

Juridische consequenties:

De juridische consequenties zijn voorgaand verwoord en afgestemd met Juridische Zaken

Bijlagen:

1. Historie overzicht Nieuwedijk
2. Formeel verzoek
3. Brief 3 juni 2024
4. Ingebrekestelling 24 juni 2025
5. Controlerapport 5 maart 2026
6. Controlerapport 26 maart 2026

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

