

VOORSTEL AAN DE RAAD VAN DE GEMEENTE CRANENDONCK

Registratienummer	1196816/1333147
Datum Presidium	
Datum raadsvergadering	15 december 2020
Datum B&W besluit	8 december 2020
Portefeuillehouder	F. van der Wiel
Programma	Wonen en leven
Behandelend ambtenaar	Alexander Verbruggen

Onderwerp:

Formeel verzoek wijzigen bestemming Klein Schoot 38 Budel-Schoot

Aan de raad

Voorstel:

In te stemmen met het formeel verzoek om medewerking te verlenen aan de partiële herziening van het bestemmingsplan 'Reparatieplan Buitengebied' ten behoeve van het wijzigen van de bestemming 'Agrarisch' naar 'Bedrijf' op het perceel gelegen aan Klein Schoot 38 te Budel-Schoot, kadastraal bekend als gemeente Budel, sectie L, nummers 1585, 1586 en 1587.

Aan het voorgaande worden de volgende voorwaarden gesteld:

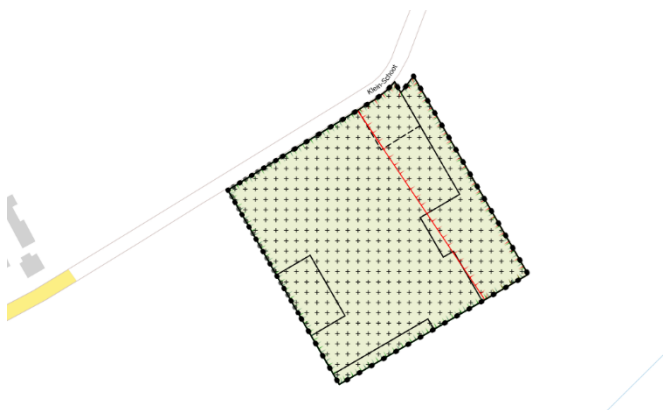
1. met onderzoeken dient te worden aangetoond dat het initiatief milieu-hygiënisch uitvoerbaar is;
2. het initiatief moet passen binnen de kaders van het Ontwikkelperspectief Cranendonck;
3. er dient een goedgekeurd landschappelijk inpassingsplan te zijn;
4. voor de nieuw te bouwen loods (1.720 m²) moeten elders in de gemeente voormalige agrarische bedrijfsgebouwen worden gesloopt;
5. voor de verhouding sloop-nieuwbouw wordt aansluiting gezocht bij de provinciale staderingsregeling, dit betekent dat er 20% meer gesloopt moet worden dan er gebouwd wordt;
6. het op te stellen bestemmingsplan wordt vastgesteld voor Klein Schoot 38 en de percelen waarop sloop zal plaatsvinden.

Motivering:

Op 8 september 2020 is door het college onder voorwaarden een principeakkoord gegeven op het principeverzoek voor de bestemmingswijziging van Klein Schoot 38 te Budel-Schoot van Agrarisch naar Bedrijf. Initiatiefnemer heeft hierop op 18 november 2020 een formeel verzoek bij de gemeenteraad ingediend. Het formeel verzoek betreft het verzoek aan de gemeenteraad om een bestemmingsplanprocedure te starten.

Bestemmingsplan

Klein Schoot 38 te Budel-Schoot is gelegen in het gebied van het geldende bestemmingsplan 'Reparatieplan Buitengebied' en heeft daarin de bestemming 'Agrarisch'. Daarnaast zijn voor het perceel een bouwvlak en de functiaanduiding 'Intensieve veehouderij' opgenomen. Het omzetten van de bestemming agrarisch naar bedrijf is op basis van de planregels niet rechtstreeks mogelijk. Artikel 3.8.7. kent een wijzigingsbevoegdheid naar niet-agrarisch bedrijf, maar het initiatief voldoet niet aan alle in het artikel genoemde voorwaarden.



Uitsnede van het bestemmingsplan Reparatieplan Buitengebied met daarop het volledige plangebied.

Om medewerking te kunnen verlenen aan het initiatief moet een partiële herziening van het bestemmingsplan worden vastgesteld. Het initiatief dient daarvoor te voldoen aan het Ontwikkelperspectief buitengebied Cranendonck.

Initiatief

Huidige situatie

Op het perceel Klein Schoot 38 is een voormalige agrarische bedrijfswoning en voormalige agrarische bedrijfsgebouwen aanwezig. Het voormalige agrarische bedrijf was een varkenshouderij waarvan de bedrijfsvoering enkele jaren geleden is beëindigd. Vanaf 2016 is volledig omgeschakeld naar de verhuur van opslagruimtes, handel in bouwmaterialen en een hondenpension. Voor het hondenpension is op 29 mei 2015 een vergunning verleend. De handel in bouwmaterialen vindt op internet plaats. De bouwmaterialen worden ingekocht en direct doorverkocht en op de bouwplaats afgeleverd. Af en toe moeten bouwmaterialen tijdelijk op het bedrijf worden opgeslagen. Hiervoor is een oppervlakte van 150 m² beschikbaar. De voormalige agrarische bedrijfsgebouwen met een gezamenlijk oppervlak van circa 3.250 m² zijn opgesplitst in opslagunits en worden verhuurd. Tenslotte worden binnen de locatie enkele cliënten van Novafarm gehuisvest. Hiertoe is een samenwerkingsverband gesloten met de organisatie Novafarm van waaruit cliënten worden geplaatst die verslaafd zijn geweest en weer een normaal ritme wensen op te bouwen.



Luchtfoto van het plangebied



Foto van een voormalige varkensstal, omgebouwd naar opslagunits.

Toekomstige situatie

In de toekomstige situatie is initiatiefnemer voornemens om aan de Noordoost zijde van het perceel een nieuwe loods te bouwen met een oppervlakte van 1.720 m². In deze loods komen ook opslagunits. De bestaande bebouwing met het hondenpension en de opslagunits blijft bestaan. Ook zal vanuit het kantoor bij het bedrijf het internet-bouwbedrijf worden geëxploiteerd. Het samenwerkingsverband met Novafarm wordt afgebouwd en zal op afzienbare tijd helemaal worden beëindigd. Naast de nieuwbouw wordt het perceel landschappelijk ingepast, wordt asbest gesaneerd en komen op alle daken zonnepanelen. Alle bebouwing komt binnen het bouwvlak met een oppervlakte van 1,58 hectare.



Impressie van de toekomstige bebouwing met bovenaan het plaatsje de nieuwe loods. De overige bebouwing is bestaand.

Provincie

In de interim omgevingsverordening Noord-Brabant is het plangebied aangeduid als Gemengd Landelijk gebied. Artikel 3.71 van de interim verordening geeft regels voor de vestiging van een niet agrarisch bedrijf in landelijk gebied. Het artikel luidt:

Een bestemmingsplan van toepassing op Landelijk gebied bevat regels voor een bestaande niet-agrarische functie die:

- a. de bestaande planologische gebruiksactiviteit vastleggen;
- b. een toename van de gebruiksoppervlakte voor mestbewerking uitsluiten;
- c. kunnen voorzien in een redelijke uitbreiding, als dat past binnen de gewenste ontwikkelingsrichting van het gebied waarbij de volgende aspecten zijn betrokken:

1. een gebiedsgerichte benadering welke activiteiten en functies passen in de omgeving;
2. welke effecten de mogelijke ontwikkeling heeft op andere aspecten, waaronder mobiliteit, agrarische ontwikkeling, leefbaarheid en leegstand elders;
3. hoe de uitbreiding bijdraagt aan het versterken van de omgevingskwaliteit, waaronder een bijdrage aan de sloop van overtollig en leegstaand vastgoed in het Landelijk Gebied.

Ingevolge voornoemd artikel is het mogelijk om een agrarisch bedrijf om te zetten naar een niet-agrarisch bedrijf en de bebouwing uit te breiden. Mede vanwege het advies van de regiekamer, men ziet nog geen mogelijkheden voor uitbreiding, is dit initiatief besproken in een overleg met de provincie op 16 juli 2020. Uit het gesprek is naar voren gekomen dat omzetten van een agrarisch bedrijf naar een niet-agrarisch bedrijf en uitbreiding van het bebouwd oppervlak mogelijk is mits de uitbreiding bijdraagt aan het versterken van de omgevingskwaliteit.

Initiatiefnemer wil gehoor geven aan deze uitleg en is voornemens om elders in de gemeente Cranendonck voormalige agrarische bedrijfsgebouwen te slopen en planologisch te regelen dat deze gebouwen niet meer opnieuw mogen worden opgericht. De te slopen voormalige agrarische bedrijfsgebouwen moeten een groter oppervlak hebben dan de te bouwen loods. Voor de verhouding sloop-herbouw wordt aansluiting gezocht bij de provinciale staderingsregeling. Dit betekent dat 120% van het te bouwen oppervlak elders moet worden gesloopt.

Daarnaast worden op alle daken in het plangebied zonnepanelen gelegd, komen er vijvers op het perceel die dienst zullen doen als wateropvang en infiltratie van regenwater in de bodem mogelijk maken. Tenslotte wordt zorggedragen voor inpassing van het plangebied.

Argumenten

Redenen om medewerking te verlenen aan het initiatief:

- het initiatief is een exponent van de transitie landelijk gebied binnen Cranendonck. De agrarische bedrijfsactiviteiten zijn stopgezet en men is op zoek naar een nieuwe invulling van de locatie en de aanwezige bedrijfsbebouwing. 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;
- door medewerking te verlenen aan onderhavig verzoek kan een belangrijke stap in de transitie van het landelijk gebied plaatsvinden, namelijk, het verwijderen van de agrarische bedrijfsbestemming met de aanduiding intensieve veehouderij;
- een nieuwe functie voor vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing betekent ook voorkomen van leegstand en verrommeling in het buitengebied;
- er zullen zich geen problemen voordoen m.b.t. verkeer en ontsluiting;
- het initiatief biedt een kans om de landschappelijke kwaliteit op het terrein te verbeteren;
- het initiatief biedt een kans om op gebouwen met een gezamenlijke oppervlakte van 4.950 m² zonnepanelen te plaatsen;
- er worden elders in de gemeente voormalige agrarische bedrijfsgebouwen gesloopt met een groter oppervlak dan de te bouwen loods;
- een bedrijf dat zich inmiddels bewezen heeft wordt gelegaliseerd waarna de zoon (exploitant van het bedrijf) het vastgoed kan overnemen van zijn vader;
- door het legaliseren wordt de continuïteit van het bedrijf gewaarborgd.

Consequenties:

Financiële:

De leges voor de verdere bestemmingsplanprocedure (partiële herziening) bedragen € 8.363,35 (Prijspeil 2020; eenvoudige herbestemming zoals bedoeld in artikel 2.8.2.1.2 van de tarieventabel

behorende bij de legesverordening). De leges voor het in behandeling nemen van het principeverzoek (€ 500) worden, volgens bepaling uit de legesverordening, in mindering gebracht op de totale legeskosten. Dit betekent dat het totaal aan leges voor de gehele procedure € 7.863,35 bedragen (prijsspeil 2020).

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

Juridische:

Na besluit op het formele verzoek kan de bestemmingsplanprocedure opgestart worden. Afwijzing van het formele verzoek is vatbaar voor bezwaar en beroep.

Beleidsmatige:

Het verzoek voldoet aan het beleid verwoord in de relevante gemeentelijke en provinciale beleidsdocumenten waaronder het Ontwikkelperspectief buitengebied Cranendonck. Dit laatste was een voorwaarde zoals opgenomen in de principemedewerking die door het college aan dit initiatief is verleend.

Strategische Visie:

Met de herbestemming van een voormalig agrarisch bedrijf naar een bedrijf wordt een passend hergebruik voor bestaande bedrijfsbebouwing gerealiseerd, zijnde een bedrijf in opslagunits en een hondenpension. Deze ontwikkeling draagt bij aan het streven naar het behoud van het inwoneraantal alsmede aan het rustieke karakter en de sociale cohesie (de binding met de gemeente en het wonen in de eigen kern). Daarnaast wordt een bijdrage geleverd aan een leefbare en levendige gemeente. De beoogde ontwikkeling past binnen de strategische visie.

Communicatie/burgerparticipatie:

Initiatiefnemer zal door middel van een buurtdialogoog sonderen wat de buurt vindt van het initiatief. Het verslag van de buurtdialogoog zal als bijlage bij het op te stellen bestemmingsplan worden gevoegd.

Uw besluit zal door middel van een brief aan initiatiefnemer worden meegedeeld.

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,

J.W. Schellevis

F.A.P. van Kessel