

VOORSTEL AAN DE RAAD VAN DE GEMEENTE CRANENDONCK

Zaaknummer : 2024-466037
Datum raadsvergadering : 21 mei 2024
Datum B&W besluit : 9 april 2024
Portefeuillehouder : K. Boonen
Programma : Wonen en leven
Behandelaar : Sandu Niessen

Onderwerp: Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan Fabrieksstraat 100 te Budel

Aan de raad

Voorstel:

1. Het bestemmingsplan 'Fabrieksstraat 100 te Budel', in pdf-formaat (toelichting), html-formaat (regels) en gml (verbeelding) en met planidentificatie NL.IMRO.1706.BPAIR7005-ONT1 (na vaststelling NL.IMRO.1706.BPAIR7005-VAS1) conform de artikelen 1.2.1 tot en met 1.2.5 Besluit ruimtelijke ordening in elektronische vorm vast te leggen, gewijzigd vast te stellen;
2. De ingekomen zienswijzen ontvankelijk te verklaren;
3. De 'Nota zienswijzen bestemmingsplan Fabrieksstraat 100 te Budel' vast te stellen en de daarin verwoorde aanpassingen te verwerken in het bestemmingsplan;
4. Geen exploitatieplan ex artikel 6.12, lid 1 Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

Motivering:

Per brief gedateerd op 8 oktober 2021, is verzocht om medewerking te verlenen om de genoemde locatie aan de Fabrieksstraat 100 in Budel, in zijn geheel te betrekken bij het bedrijventerrein 'Airpark en Fabrieksstraat' en de bestemming te wijzigen in 'bedrijventerrein', waarbij de bestaande bedrijfswoning komt te vervallen (zie bijlage).

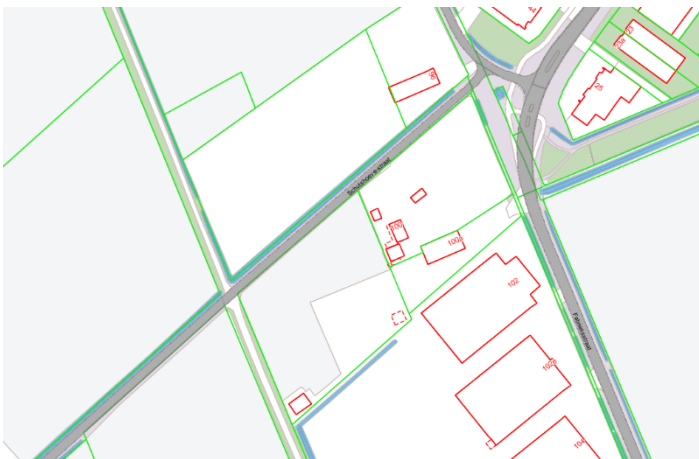
In dit voorstel wordt gevraagd op basis van de stukken het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen en de daarbij behorende besluiten te nemen.

Vigerend bestemmingsplan:

De percelen, kadastraal bekend als gemeente Budel 02, sectie L, nummer 1324, 1325 en 716, zijn gelegen in het bestemmingsplan 'Buitengebied'. Het totale oppervlak beslaat circa 15.500 m². De percelen L1324 en L1325 zijn voorzien van de bestemming 'Bedrijf-niet-agrarisch' met de dubbelbestemming 'Archeologie' en 'specifieke vorm van bedrijf - constructiebedrijf', met een maximaal bebouwingsoppervlak van 372 m² en goot/nokhoogte van 5/8 meter. Het perceel L716 kent een bestemming 'agrarisch' zonder bouwvlak en een dubbelbestemming 'archeologie'. De realisatie van het beoogde initiatief op deze percelen is op grond van het bestemmingsplan niet mogelijk.



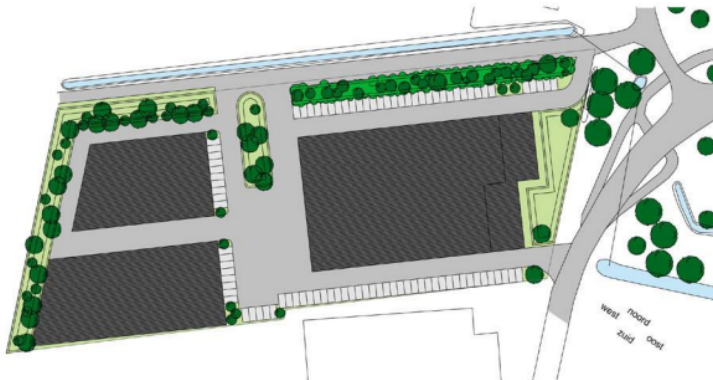
Figuur 1 Vigerend bestemmingsplan (zie ook: www.ruimtelijkeplannen.nl) en luchtfoto plangebied



Figuur 3 Kadastrale grenzen en plangebied

Beoogde ontwikkeling:

De initiatiefnemer wil op de locatie bedrijventerrein ontwikkelen, aansluiten bij het bestaande bedrijventerrein 'Airpark - Fabrieksstraat' en heeft als doelstelling om op het achter terrein bedrijfsverzamelgebouwen te realiseren. De grootte van de individuele kavels is gelijk aan het bedrijventerrein Airpark, circa 1.500 - 5.000 m² groot. Naast de bedrijfsbebouwing en verharding wordt voorzien in landschappelijke inpassing met waterberging. Om de kavels te bereiken wordt de toekomstige groenstrook aan de zijde Schutshoeve-straat onderbroken.



Figuur 2 Beoogde ontwikkeling

Regionale bedrijventerreinafspraken:

Naar aanleiding van de regionale ontwikkeldag van 24 februari 2021 zijn de gemaakte regionale afspraken nogmaals bekrachtigd in 'Regionale bedrijventerreinafspraken Zuidoost Brabant 2021'. Het plan is in lijn met deze afspraken.

- Brainport Principles:

Alle gemeentes in de regio Zuidoost-Brabant hebben de Brainport-principles vastgelegd als kwaliteitseisen voor nieuwe werklocaties in Zuidoost-Brabant. Het initiatief sluit als volgt aan op de volgende Brainport Principles:

- Aantrekkelijk en gevarieerd werkmilieu: Er wordt ruimte geboden voor zowel lokale als regionale bedrijven.
- Passende beeldkwaliteit: de beeldkwaliteit is geborgd in het kavelpaspoort (zie bijlage bij de toelichting). Als basis het beeldkwaliteitsplan Airpark gebruikt. Verder zijn hierin de wensen van de initiatiefnemer meegenomen en is het kavelpaspoort beoordeeld door de stedenbouwkundige.

Voorwaarden Formeel verzoek:

Bij de behandeling van het formeel verzoek in de raad is medewerking verleend door de raad onder voorwaarden:

1. *Het beeldkwaliteitsplan 'Airpark' vormt de basis voor een nog uit te werken 'kavelpaspoort';*
2. *De regels van het bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen 'Airpark en Fabrieksstraat' zijn van toepassing;*
3. *Bij afwijkingen op de regels van het bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen 'Airpark en Fabrieksstraat' of het beeldkwaliteitsplan 'Airpark' is een zorgvuldige onderbouwing vereist;*
4. *Het bedrijfsverzamelgebouw wordt specifiek bestemd;*
5. *Parkeren vindt plaats op eigen terrein;*
6. *Het totale programma wordt stedenbouwkundig ingepast in de omgeving;*
7. *Onderdeel is een goedgekeurd landschappelijk inpassingsplan waarbij de initiatiefnemer het bedrijventerrein aan de achterzijde moet inpassen in het landschap van het buitengebied door bijvoorbeeld gevelbekleding, verticale tuin of andere vorm;*
8. *De maximale ruimte voor in-/uitritten in de bestemming groen wordt beperkt.*
9. *Er wordt een anterieure exploitatie overeenkomst met initiatiefnemer afgesloten. Hierin wordt onder andere planschade en afdracht aan Fonds Ruimtelijke Kwaliteit vastgelegd;*
10. *Onderbouwd dient te worden hoe tegemoet gekomen wordt aan de vereiste kwaliteitsverbetering (positief kwaliteitssaldo);*
11. *De ontwikkeling moet milieutechnisch uitvoerbaar zijn;*
12. *Een voorwaardelijke verplichting wordt opgenomen m.b.t. het slopen van de bestaande bedrijfswoning.*

De regels zijn een combinatie van bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen Airpark en Fabrieksstraat' en het meest recent geactualiseerde bestemmingsplan 'Budel en Budel-Dorplein'. De bouw- en gebruiksmogelijkheden zijn specifieker bestemd dan gebruikelijk in het bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen Airpark en Fabrieksstraat'. Voor het bedrijfsverzamelgebouw is een parkeernorm van 1,5 gehanteerd en voor het bedrijventerrein 0,8 parkeerplaats per 100 m2 bruto-vloeroppervlakte (op het bedrijventerrein Airpark wordt een norm van 0,8 gehanteerd). De landschappelijke inpassing is geborgd middels de voorwaardelijke verplichting en door het opnemen van het inpassingsplan in de bijlage bij de regels. Binnen de groen bestemming zijn geen verdere in-/uitritten mogelijk gemaakt. Naar aanleiding van de zienswijze van de provincie is de berekening van de kwaliteitsverbetering aangepast. De omgevingsdienst heeft het plan beoordeeld en milieutechnisch zijn er geen verdere

opmerkingen. Er is een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor de sloop van de bestaande bedrijfswoning. Het initiatief voldoet aan de voorwaarden zoals de raad heeft gesteld.

Omgevingsdialoog:

Zie 'burgerparticipatie'.

Water:

Overeen is gekomen om 735 m3 waterberging te realiseren. Dit is verwerkt in de anterieure overeenkomst. Verdere uitwerking vindt plaats bij de omgevingsvergunning.

Verkeer:

De Schutshoevestraat is een smalle straat die niet optimaal te benutten is ter ontsluiting van bedrijven. De initiatiefnemer verbreedt deze straat met grasstenen op eigen kosten. De straat wordt slechts verbreed vanaf de Fabrieksstraat tot en met de in/uitrit aan de Schutshoevestraat en is dus slechts bedoeld ter ontsluiting van het perceel van en naar de Fabrieksstraat.

Vooroverleg & Nota zienswijzen:

In het kader van het vooroverleg zijn de stukken beoordeeld door de omgevingsdienst, de provincie en het waterschap. Daar zijn enkele opmerkingen uit voortgekomen. Deze zijn verwerkt in de stukken. Voor de duidelijkheid is via een Nota inspraak antwoord gegeven op de reactie van de provincie. De provincie heeft nog een zienswijze ingediend die gericht is op de berekening van de kwaliteitsverbetering. Dit is aangepast.

Vormvrije m.e.r.:

De toelichting van het bestemmingsplan geeft in voldoende mate inzicht in de milieugevolgen van het bestemmingsplan 'Fabrieksstraat 100 te Budel'. Het project valt ruimschoots onder de gestelde drempelwaarden. Gelet op de kenmerken van het plan, de locatie in de nabijheid van het bedrijventerrein Airpark en effecten van het plan, moet worden geconcludeerd dat het project niet leidt tot milieueffecten van dusdanige omvang dat sprake kan zijn van 'belangrijke nadelige milieugevolgen'. Er is daarom geen aanleiding of noodzaak voor het doorlopen van een formele m.e.r.-beoordelingsprocedure of m.e.r.-procedure. Een (vormvrije) m.e.r.-beoordeling is voor dit bestemmingsplan niet aan de orde. Op grond van het voorgaande is het advies te besluiten geen m.e.r.- (beoordelings-)procedure te doorlopen voor het bestemmingsplan 'Fabrieksstraat 100 te Budel'.

Duurzaamheid:

Het bedrijventerrein voldoet aan de duurzaamheidseisen van de gemeente.

Consequenties:

Financiële:

Via de anterieure overeenkomst zijn de overige kosten en risico's voor de gemeente onder andere het kostenverhaal (zoals planschade en bijdrage Fonds Ruimtelijke Kwaliteit) afgedekt. De legeskosten zijn reeds gefactureerd.

Juridische:

Tegen het collegebesluit om de raad de vaststelling van het bestemmingsplan voor te leggen staat geen bezwaar en/of beroep open. Tegen het raadsbesluit staat beroep open bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Beleidsmatige:

Het bestemmingsplan is in lijn met gemeentelijk en provinciaal beleid.

Strategische Visie:

Op de ontwikkeling is het thema 'Werk + economie' van toepassing. Het behouden en versterken van de positie van het MKB, door hen beter te faciliteren (o.a. revitaliseren verouderde bedrijventerreinen, meer/passende bedrijfsruimte, breedband, etc.).

Communicatie en/of burgerparticipatie:

De omgevingsdialoog is gestart voorafgaand aan de behandeling van het formeel verzoek. Er zijn brieven gestuurd door de initiatiefnemer en bij de terinzagelegging van het bestemmingsplan zijn er brieven gestuurd naar de omwonenden door de gemeente. Er zijn geen verdere reacties naar voren gekomen.

Commissiebehandeling:

Ja

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