

VOORSTEL AAN DE RAAD VAN DE GEMEENTE CRANENDONCK

Zaaknummer : 2024-487679
Datum raadsvergadering : 25 juni 2024
Datum B&W besluit : 7 mei 2024
Portefeuillehouder : K. Boonen
Programma : Wonen en leven
Behandelaar : Alexander Verbruggen

Onderwerp: Gewijzigd vaststellen bestemmingsplan Klein-Schoot 38 te Budel-Schoot

Aan de raad

Voorstel:

1. In te stemmen met de Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen en deze als bijlage aan de toelichting van het bestemmingsplan toe te voegen;
2. Vast te stellen dat in casu sprake is van een kleinschalige ontwikkeling;
3. Het bestemmingsplan 'Klein Schoot 38 te Budel-Schoot' met planidentificatie NL.IMRO.1706.BPBG3084-ONT1 (na vaststelling NL.IMRO.1706.BPBG3084-VAS1) conform de artikelen 1.2.1 tot en met 1.2.5 Bro in elektronische vorm vast te leggen en gewijzigd vast te stellen conform de wijzigingen zoals deze zijn opgenomen in de Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen;
4. Geen exploitatieplan ex artikel 6.12, lid 1 Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

Motivering:

Eerdere besluitvorming

Op 15 december 2020 heeft de gemeenteraad ingestemd met het formele verzoek van initiatiefnemer om de bestemming van het perceel Klein Schoot 38 te Budel-Schoot te wijzigen van de bestemming 'Agrarisch' met een bouwvlak naar de bestemming 'Bedrijf – Niet - agrarisch'. Aan de instemming heeft uw raad de volgende voorwaarden gekoppeld:

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 stalderingsregeling, 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.

Sloop voormalige agrarische bedrijfsgebouwen

Naar aanleiding van het formele akkoord is initiatiefnemer, gesteund door de gemeente, op zoek gegaan naar voormalige agrarische bedrijfsgebouwen die als sloopmeters konden dienen om zijn plannen uit te kunnen voeren. Initiatiefnemer heeft 120% van 1720 m² nodig, wat neerkomt op 2064 m². Medio 2022 werd duidelijk dat het niet zou lukken om de benodigde sloopmeters te vinden. Eigenaren van voormalige agrarische bedrijfsgebouwen willen hun voormalige bedrijfsgebouwen veelal zelf inzetten voor initiatieven of de gebouwen hebben inmiddels een andere functie gekregen.

Hierop is initiatiefnemer het gesprek aangegaan met de gemeente om te bezien of er een andere oplossing voor handen zou zijn. De oplossing werd gevonden in de sloopregeling van de provincie Noord-Brabant. Deze sloopregeling gaat bij een bestemmingswijziging uit van sloop van overtollige bedrijfsgebouwen. Een

initiatiefnemer moet 20% van de waardevermeerdering van zijn perceel investeren in kwaliteitsverbetering van het landschap. Als hij hierbij bedrijfsgebouwen sloopt mag hij € 25 per m² te slopen bebouwing in mindering brengen op het bedrag aan kwaliteitsverbetering. Initiatiefnemer sloopt niets maar moet eigenlijk 2064 m² slopen. Met initiatiefnemer is afgesproken dat hij 2064 (m²) x € 25 = € 51.600 in het groenfonds van de gemeente zou storten en dat daarmee voldaan is aan de eis van 120% sloop in ruil voor zijn nieuwbouw.

Initiatief

Het perceel Klein Schoot 38 te Budel-Schoot is een voormalige agrarische bedrijfslocatie. Het perceel heeft de bestemming Agrarisch en ter plaatse mag een intensieve veehouderij worden geëxploiteerd. Het agrarisch bedrijf was een varkenshouderij met een hondenpension. Op het perceel is ook de voormalige agrarische bedrijfswoning gesitueerd.

De stoppende boer heeft het vastgoed verkocht aan zijn zoon die er een bedrijf in de verhuur van opslagunits is begonnen. De bestaande varkensstallen zijn verbouwd tot units die verhuurd worden aan bedrijven (veelal zzp'ers) en particulieren. Daarnaast zijn op het perceel zeecontainers aanwezig die dienstdoen als opslagruimte. Initiatiefnemer heeft ook een handel in bouwmaterialen en deze worden op het perceel zowel binnen als buiten opgeslagen. Het hondenpension is ook nog steeds aanwezig.

Met voorliggend bestemmingsplan wordt het gebruik ten dienste van de verhuur van units gelegaliseerd en wordt het bedrijf uitgebreid, zoals later in dit voorstel zal blijken niet met 1720 m² maar met maximaal 905 m². Het hondenpension blijft bestaan en de buitenopslag zal volledig verdwijnen. De opslag ten dienste van de handel in bouwmaterialen verdwijnt volledig naar binnen. Het perceel wordt landschappelijk ingepast en er wordt gezorgd voor voldoende waterberging.

Procedure

Nadat er overeenstemming was bereikt over hoe om te gaan met de eis van sloopmeters heeft initiatiefnemer een concept ontwerp bestemmingsplan op laten stellen. Met dit concept ontwerp is het vooroverleg gevoerd met de wettelijke vooroverleg partners zijnde het waterschap en de provincie Noord-Brabant. Vervolgens heeft het ontwerp bestemmingsplan gedurende zes weken van 11 februari 2023 tot en met vrijdag 24 maart 2023 voor eenieder ter visie gelegen. Gedurende deze periode zijn er acht zienswijzen bij de gemeente binnengekomen.

De zienswijzen zijn ingediend door het waterschap, de provincie en door inwoners van acht adressen. Omdat in twee gevallen van twee adressen een gezamenlijke reactie is ontvangen, zijn er naast de brieven van waterschap en provincie, zes brieven van inwoners ontvangen. De zienswijzen zijn samengevat gebundeld in de Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen. Naar aanleiding van de zienswijzen worden zowel de regels als de verbeelding gewijzigd vastgesteld. Ook de toelichting wordt aangepast maar omdat de toelichting geen juridisch bindend document is, valt dit strikt gezien, niet onder de gewijzigde vaststelling. Voor een volledig inzicht in de zienswijzen, de reactie van het college en de voorgestelde aanpassingen, verwijzen wij u kortheidshalve naar de als bijlage bij dit voorstel opgenomen Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen.

De zienswijzentermijn liep af op 24 maart 2023. Ondanks de acht zienswijzen heeft het lang geduurd voordat het bestemmingsplan ter besluitvorming aan uw raad wordt aangeboden. Niet de zienswijzen maar een ander aspect heeft ervoor gezorgd dat het een advies met een lange aanloop is geworden. Hierna onder handhaving wordt uitgelegd waarom e.e.a. zo lang heeft geduurd.

Handhaving

Omstreeks de ter visie legging van het ontwerp bestemmingsplan kwamen er geluidklachten binnen bij de gemeente inzake het hondenpension Joekelz, gevestigd op Klein Schoot 38. Op 16 december 2013 heeft de eigenaar van Klein Schoot 38 een vergunning gekregen voor een hondenpension met 25 honden. Op 30 mei 2016 is een omgevingsvergunning verleend waarbij het aantal honden aangepast wordt naar 60.

De klachten over geluidsoverlast zijn gevolgd door verzoeken om handhaving en zienswijzen op dit punt tegen het ontwerp bestemmingsplan. Gedurende het jaar 2023 zijn er door verschillende bewoners van de Fabrieksstraat klachten ingediend en zijn er verzoeken om handhaving gedaan. Nu doet zich de situatie voor dat de gemeente aan de ene kant bezig is met het opstellen van een bestemmingsplan (met zienswijzen o.a. op gebied van geluid) en aan de andere kant wordt gevraagd om handhaving van activiteiten die onder het nieuwe bestemmingsplan zullen vallen (het hondenpension in relatie tot geluidsoverlast). Vanuit RO is toen geopperd om de handhavingsszaak af te wachten. Als er een terecht beroep op handhaving wordt gedaan, kan misschien met nadere voorwaarden in het bestemmingsplan een oplossing worden gevonden die de overlast, die de omwonenden ervaren, wegneemt en waarmee de beoogde bedrijfsvoering toch positief bestemd kan worden.

Initiatiefnemer heeft door Target Advies een akoestisch rapport laten opstellen. In dit rapport van 3 november 2023 wordt geconcludeerd dat uitgaande van de representatieve invulling van de maximale planologische mogelijkheden (een bedrijfssituatie die in de praktijk nooit voorkomt) wordt voldaan aan de gestelde geluidnormen. Derhalve kan geconcludeerd worden dat buitenplanse inpassing mogelijk is. De toekomstige situatie ten aanzien van de in dit onderzoek aangegeven randvoorwaarden, namelijk een worst-case invulling, kan akoestisch inpasbaar worden geacht. Er is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Het rapport is ter beoordeling voorgelegd aan de omgevingsdienst en zij onderschrijven de conclusies uit het rapport.

Naar aanleiding van de handhavingsszaak zijn er door de omgevingsdienst geluidmetingen uitgevoerd. In de periode van 22 december 2023 tot 24 januari 2024 zijn continue geluidmetingen uitgevoerd ter plaatse van woningen aan Fabrieksstraat 42 (t/m 11 januari) en Fabrieksstraat 46 (van 12 tot 24 januari). De conclusie van de metingen luidt: Hoewel hondengeblaf, afkomstig van dierenpension Joekelz op zo'n 340 meter afstand, wel hoorbaar is bij de woningen aan Fabrieksstraat te Budel, is het omgevingsgeluid maatgevend voor de geconstateerde geluidsniveaus en kan er geen geluidsniveau vastgesteld worden van het hondengeblaf. Er is geen sprake van overschrijding van de geluidsnormen ten gevolge van het hondengeblaf. De conclusie is op 4 maart 2024 ontvangen.

Naar aanleiding van de conclusies uit het akoestisch rapport van Target Advies en de conclusies die de Odzob aan de geluidmetingen heeft verbonden is besloten om het bestemmingsplan af te ronden.

Afronding bestemmingsplan

Nu er duidelijkheid is met betrekking tot het aspect geluid is de Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen afgerond. In deze nota zijn alle zienswijzen samengevat en van commentaar voorzien. Indien noodzakelijk worden aanpassingen aan het bestemmingsplan voorgesteld. Aanpassingen betreffen o.a. het opnemen van een definitie van hondenpension, het verbieden van buitenopslag en het verlagen van de maximale hoogte van lichtmasten van 6 naar 4,5 meter. Voor een volledig overzicht verwijs ik kortheidshalve naar de bij dit voorstel gevoegde Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen.

Op de verbeelding van het bestemmingsplan zijn de aanduidingen: specifieke vorm van bedrijf – geluidwerende maatregel – 1' en specifieke vorm van bedrijf – geluidwerende maatregel – 2' opgenomen. Binnen deze aanduidingen kunnen geluidwerende maatregelen met een maximale hoogte van 4 meter worden getroffen, indien er aantoonbaar hinder is voor omwonenden als gevolg van hondengeblaf. Deze aanduidingen zijn opgenomen in geval in de toekomst toch sprake blijkt te zijn van aantoonbare geluidsoverlast, de mogelijkheid bestaat hier direct iets tegen te doen.

Tenslotte wordt ingegaan op de zienswijze van de provincie. De provincie heeft drie aspecten benoemd in haar zienswijze. De eerste is dat buitenopslag niet is toegestaan, dit wordt in het bestemmingsplan overgenomen met een verbod op buitenopslag. Het tweede aspect betreft de situering van de nieuwbouw. De provincie wil een zo compact mogelijk geheel en de nieuwbouw achter de bestaande gebouwen hebben en er niet naast. Op deze manier wordt het nieuwe ruimtebeslag optisch zo klein mogelijk gehouden. Ook hieraan wordt in het bestemmingsplan gehoor gegeven, er wordt een aanduiding opgenomen in het bestemmingsvlak waar de nieuwbouw gerealiseerd mag worden, achter de bestaande

bebouwing. Tenslotte vraagt de provincie een nadere onderbouwing dat hier sprake is van een kleinschalige ontwikkeling.

Het bouwvlak wordt in het ontwerp verkleind van 15.800 m² ha naar 6.787 m², een afname van 9.013 m². De bebouwingsmogelijkheden binnen het nieuwe bouwvlak zijn beperkt tot max. bestaande bebouwing ten tijde van vaststelling bestemmingsplan + eenmalige uitbreiding van max. 1.720 m² (ontwerpplan). Deze uitbreiding wordt in het vast te stellen bestemmingsplan teruggebracht naar max. 905 m², zodat binnen de locatie in totaal max. 5.000 m² bedrijfsbebouwing (plus bedrijfswoning) aanwezig mag zijn. Dit betreft een specifiek voorbeeld van maatwerk dat de gemeente Cranendonck wenst te bieden op grond van het gemeentelijk Ontwikkeldkader Buitengebied.

De kleinschaligheid van de bedrijvigheid komt met name tot uitdrukking in de uitstraling naar en effecten op de directe omgeving. In vergelijking tot de intensieve veehouderij zijn deze aspecten beduidend minder: minder uitstoot van geur naar de omgeving; minder dagelijks vrachtverkeer en geen grote bulkwagens met geluidsuitstraling naar de omgeving. Uit een nader uitgevoerd akoestisch rapport blijkt bovendien dat er geen sprake is van geluidsoverlast naar de directe omgeving als gevolg van de niet-agrarische activiteiten. Tenslotte had het agrarische bedrijf op deze locatie nog flink kunnen uitbreiden. Binnen het bouwvlak mag tot 5 meter van de perceelsgrens onbeperkt bedrijfsgebouwen worden gerealiseerd met een hoogte van 10 meter. Met dit plan worden de bouw mogelijkheden beperkt tot 5.000 m² plus de bedrijfswoning. De maximale bouwhoogte wordt teruggebracht naar 8 meter. Hierbij is aangesloten bij de regels van Niet agrarische -bedrijven in het buitengebied.

In totaal zijn er 79 opslagunits die verhuurd worden aan derden. Hiervan komt 90% gedurende 0-4 uur per maand naar de locatie voor hun spullen (gemiddeld 1x per maand). Slechts 10% van de huurders zal iedere week de locatie aandoen en meer dan 4 uur per maand aanwezig zijn. Met name de opslagcontainers op het achter terrein worden niet of slechts een enkele keer per maand bezocht. Gezien het voorgaande kan op grond hiervan worden gesteld dat sprake is van kleinschaligheid, temeer ook omdat van uitbreiding van bedrijfsbebouwing boven de 5.000 m² op basis van dit bestemmingsplan geen sprake kan zijn.

Samenvattend is sprake van een kleinschalige ontwikkeling omdat de toegestane bebouwing en de omvang van het bouwvlak drastisch naar beneden worden bijgesteld en omdat de bedrijfsvoering zoals die met de unitverhuur en het hondenpension plaatsvinden vele malen minder impact op de omgeving hebben dan de varkenshouderij (intensieve veehouderij) die op het perceel in de huidige situatie bestemd is.

Anterieure overeenkomst

De ontwikkeling die in dit bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt, betreft een ontwikkeling als bedoeld in artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening juncto artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening. Op basis hiervan is de gemeente verplicht om naast het bestemmingsplan een exploitatieplan op te stellen, tenzij de kosten anderszins verzekerd zijn.

In dit specifieke geval zijn de kosten anderszins verzekerd, namelijk door middel van legeskosten voor de bestemmingsplanprocedure en een anterieure overeenkomst. Hierin is onder andere het verhalen van eventuele planschade geregeld. Ook heeft de initiatiefnemer op eigen kosten het bestemmingsplan opgesteld en de daarbij behorende haalbaarheidsonderzoeken uitgevoerd. Initiatiefnemer is verplicht een kwaliteitsverbetering van het landschap te realiseren met een waarde van 20% van de (fictieve) waardevermeerdering van zijn perceel.

Daarnaast stort initiatiefnemer € 25 x 1086 m² = € 27.150 in het gemeentelijk groenfonds in plaats van de eis van 120% sloop van gebouwen elders in de gemeente Cranendonck. Bij het formeel verzoek werd uitgegaan van een uitbreiding van 1720 m² en 120% sloop (2.064 m²) elders in de gemeente. Toen sloop niet mogelijk bleek, is ervoor gekozen om per te slopen m² een bedrag van € 25 in het gemeentelijk groenfonds te storten. Het bestemmingsplan maakt nu geen 1720 m² uitbreiding maar 905 m² uitbreiding mogelijk. 120% van 905 m² is 1086 m², vandaar dat er 1086 x € 25 = € 27.150 in het groenfonds wordt gestort.

Vervolgprocedure

Na vaststelling wordt het bestemmingsplan voor eenieder gedurende 6 weken ter inzage gelegd. Belanghebbenden kunnen beroep bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State instellen. Diegenen die beroep hebben ingesteld kunnen binnen de beroepstermijn een verzoek om voorlopige voorziening bij de Voorzitter van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State indienen. Er zijn naar aanleiding van het ontwerp bestemmingsplan acht zienswijzen kenbaar gemaakt. Het ligt dan ook in de lijn der verwachting dat er beroep wordt aangetekend. Na afloop van de ter inzagelegging treedt het bestemmingsplan in werking, behalve als er een voorlopige voorziening wordt toegewezen. .

Consequenties:

Financiële consequenties:

De financiële consequenties zijn hiervoor besproken onder het kopje anterieure overeenkomst. In deze overeenkomst zijn onder andere de plankosten en de planschadeverhaalsovereenkomst geregeld.

Juridische consequenties:

Tegen het raadsbesluit staat beroep open bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Beleidsmatige consequenties:

Zoals uit de toelichting op het bestemmingsplan blijkt is het initiatief in lijn met provinciaal en gemeentelijk beleid.

Strategische Visie:

Op de ontwikkeling is het thema "Wonen + Leven" van toepassing.

Communicatie en/of burgerparticipatie:

De bekendmaking van het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan wordt geplaatst in het HAC weekblad, het Gemeenteblad (de voormalige Staatscourant) en geschiedt langs elektronische weg. Tevens geschiedt kennisgeving aan belanghebbenden, welke eerder als vooroverlegpartners zijn benaderd. Gelijktijdig worden het besluit en de daarbij behorende stukken digitaal beschikbaar gesteld op de website www.ruimtelijkeplannen.nl. Bij de voorbereiding van het bestemmingsplan is een buurtdialoog gevoerd. Een verslag van de buurtdialoog is als bijlage 7 bij de toelichting van het bestemmingsplan gevoegd.

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