

Raadsvoorstel

Categorie	: Vaststelling bestemmingsplan
Onderwerp	: Bestemmingsplan Langenboom, Eikenlaan 24
Datum college	: 17 januari 2023
Portefeuillehouder	: Wethouder Mark Janssen
Team	: Ruimtelijke ontwikkeling
Nummer raadsvoorstel	: RIS 2023-R-23
Datum raad	: 9 maart 2023
Agendapunt raad	: 14

Samenvatting

Ten noorden van Langenboom ligt een voormalig Mobilisatie-complex van defensie. De gebouwen werden tijdens de Koude Oorlog benut als munitiemagazijn, benzinemagazijn en voor opslag van gasflessen. Het terrein is vervolgens buiten werking gesteld en verkocht aan een particulier. De huidige eigenaar wil de bestaande gebouwen gebruiken voor opslag. De initiatiefnemer heeft aangetoond dat de beoogde opslag aansluit op het ruimtelijk beleid en er geen milieutechnische belemmeringen zijn. Het bestemmingsplan heeft zes weken als ontwerp ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend. Voorstel is om het bestemmingsplan vast te stellen.

Wat wordt voorgesteld te besluiten?

Voorgesteld wordt het bestemmingsplan Langenboom, Eikenlaan 24 met identificatienummer NL.IMRO.1982.BPBULaEikenlaan24-VA01 vast te stellen.

Wat is de aanleiding voor dit voorstel?

Ten noorden van Langenboom ligt een voormalig Mobilisatie-complex van defensie. Het terrein Eikenlaan is een verzameling van gebouwen met bijbehorende infrastructuur, die een rol speelde tijdens de Koude Oorlog. De gebouwen werden benut als munitiemagazijn, benzinemagazijn en de opslag van gasflessen. Het terrein is vervolgens buiten werking gesteld en verkocht aan een particulier.

De huidige eigenaar wil de bestaande gebouwen gebruiken voor opslag. De gebouwen staan verspreid in het bos op regelmatige afstand van elkaar. De gebouwen worden met elkaar verbonden door asfaltwegen. Het terrein is van de buitenwereld afgesloten door hekken en toegangspoorten. Hieronder is het terrein weergegeven met in het rood de bestaande bebouwing.



Het terrein is als militair terrein al jaren geleden buiten werking gesteld. In het huidige bestemmingsplan zijn de militaire activiteiten weg bestemd en is de overige bestemming (handhaving van het aanwezige bos) voorgezet. De opstallen en de asphaltverharding op het terrein zijn blijven staan en vallen onder het overgangsrecht van het bestemmingsplan. De initiatiefnemer wil het huidige terrein invullen met activiteiten in de volgende categorieën:

- Statische opslag (opslag van goederen die geen regelmatige verplaatsing behoeven en geen onevenredige verkeersaantrekkende werking hebben, zoals (seizoens)stalling van (antieke) auto's, boten, caravans, campers en dergelijke);
- Opslag van volumineuze goederen (goederen die per eenheid een groot oppervlak nodig hebben zoals materiaal voor groenonderhoud, grove bouwmaterialen, hekwerken en grote halffabricaten);
- Ondergeschikte en ondersteunende kantoorruimte t.b.v. beheer van het terrein in pand links van de ingang.

De activiteiten zullen plaatsvinden in de bestaande bebouwing en op de bestaande verhardingen (dus geen nieuwbouw). Op het terrein zullen geen distributie/detailhandel plaatsvinden, daarnaast zijn arbeidsplaatsen op de locatie zelf en de be- of verwerking van de goederen die worden opgeslagen niet toegestaan. Het voorste gebouw links van de ingang van het terrein wordt voorzien van een ondergeschikte en ondersteunende kantoorruimte met een beheersfunctie. Aan de voorzijde wordt de inrit verbreed (2 tot 3 meter) zodat vrachtwagens elkaar kunnen passeren. Het hek wordt ook naar achteren verplaatst, verder gelegen van de Eikenlaan zodat een vrachtwagen niet op de openbare weg hoeft te wachten om in te draaien. Het oppervlak aan verharding dat wordt toegevoegd, wordt elders op het terrein weggehaald zodat het totaal oppervlak aan verharding niet toeneemt.



Welk resultaat willen we bereiken?

Het planologisch mogelijk maken van opslag in de bestaande bebouwing van het voormalig Mobilisatie-complex aan de Eikenlaan 24 in Langenboom. Opslag in de bestaande bebouwing wordt onder voorwaarden als een juiste functie gezien om achteruitgang van het terrein tegen te gaan, zonder dat er daarmee nadelige effecten op de (natuurlijke) omgeving op kunnen treden door de nieuwe activiteiten.

Hoe zag het voortraject eruit?

Omgevingsdialoog

De initiatiefnemers hebben een omgevingsdialoog georganiseerd. Uit deze dialoog zijn geen inhoudelijke opmerkingen naar voren gekomen.

Wettelijk vooroverleg

Het terrein ligt grotendeels in het Natuurnetwerk Brabant (NNB), daarom is er al in een vroeg stadium overleg geweest met de provincie Noord-Brabant. De provincie heeft aangegeven dat op basis van de afgekaderde vorm van opslag en de beperking van het gebruik tot bestaande verharding en gebouwen, de beoogde activiteiten aansluiten op bestaande rechten en dat daarmee geen sprake is compensatie of herbegrenzing van NNB. In de plantoelichting van het nieuwe bestemmingsplan is aangetoond dat negatieve effecten op de omliggende NNB beperkt zijn en dat er geen negatieve effecten zijn die moeten worden gecompenseerd. De provincie heeft bevestigd dat het plan in overeenstemming is met de provinciale belangen.

Zienswijzenprocedure

Het ontwerp bestemmingsplan heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Welke argumenten zijn er voor dit voorstel?

- Het terrein is in 1999 door Defensie verkocht aan een particulier. In de koopovereenkomst zijn er door Defensie geen voorwaarden meegegeven voor het toekomstig gebruik van het terrein. De locatie heeft geen deel uitgemaakt van het Project Ontwikkeling Militaire Terreinen (PrOMT). Dit project speelde pas vanaf 2004, het MOB-complex bij Langenboom was toen al vijf jaar in particuliere handen. Daardoor valt het buiten de provinciale doelen om MOB-complexen te transformeren tot natuur.
- Ten tijde van aankoop had het de bestemming Militaire doeleinden (bestemd voor militaire voorzieningen in de vorm van een opslagcomplex en het behoud van natuur- en/of landschappelijke waarden in de vorm van handhaving van het aanwezige bos). Sinds de verkoop van het terrein zijn er diverse plannen geweest voor herontwikkeling. Tot op heden zijn deze plannen niet tot stand gekomen en de gemeente ziet ook geen kansen voor grootschalige herontwikkeling.
- In het huidige bestemmingsplan zijn de militaire activiteiten weg bestemd en is de overige bestemming (handhaving van het aanwezige bos) voortgezet. De bestaande verhardingen en gebouwen vallen onder het overgangsrecht en zijn daarmee legaal aanwezig. Het terrein ligt grotendeels in het Natuurnetwerk Brabant (NNB). De gemeente en de eigenaar hebben geen plannen om de bestaande verharding en gebouwen weg te halen en tot natuur om te zetten. De huidige bestemming Bos is daar ook niet voor bedoeld, vanuit de historie is deze na het vertrek van Defensie overgebleven.
- Beleidsmatig is in de gebiedsvisie bebouwingsconcentraties opgenomen welke functies waar zijn toegestaan in het buitengebied. De locatie ligt in het overige buitengebied, maar



wel tegen concentratiegebied Het Huukske aan. Het is destijds niet opgenomen in deze bebouwingsconcentratie omdat in de Groene Hoofdstructuur Natuur in beginsel geen bebouwingsconcentraties werden aangewezen vanwege de belangen van bos en natuur. De omvang en ligging van de bebouwingsconcentratie wordt getypeerd als mix van bebouwingsconcentratie nabij een kern/doorgaande weg en solitair gelegen. Deze laatste wordt als volgt omschreven: *B: Vanuit een buitengebiedperspectief zou men deze bebouwing zo veel mogelijk terug willen dringen. Anderzijds kunnen er situaties zijn die het ruimtelijk goed verdragen dat bebouwing hergebruikt wordt door functies die qua aard en schaal niet in het buitengebied maar ook niet in of aansluitend aan het dorp geplaatst kunnen worden. Publieksaantrekkende functies zijn hier vanwege de solitaire ligging minder gewenst.*

In de nota wordt tevens aangegeven dat ontwikkelingen in bebouwingsconcentratie het Huukske voornamelijk plaatsvinden in het zuiden van de bebouwingsconcentratie. De locatie van de meubelfabriek (ten noorden van het voormalig MOB-complex) komt in aanmerking voor herstructurering. Binnen de bebouwingsconcentratie zijn de volgende nietbuitengebiedgebonden bedrijfsactiviteiten mogelijk na afweging:

- Statische opslag goederen (caravans, campers, boten en antieke auto's)
 - Niet-buitengebied gebonden dienstverlening (kinderopvang, kliniek, adviesbureau, computerbedrijf)
 - Niet-buitengebied gebonden bedrijvigheid, ambachtelijk (houtbewerking, reparatiebedrijf, aannemer) categorie 1+2.
- Opslag in de bestaande bebouwing wordt als een juiste functie gezien om achteruitgang van het terrein tegen te gaan, zonder dat er daarmee nadelige effecten op de (natuurlijke) omgeving op kunnen treden door de nieuwe activiteiten. De ruimtelijke structuur, te beschermen bos- en natuurwaarden, beleidsmatige bedrijfsmogelijkheden en handhaafbaarheid afwegende is de conclusie dat de beste oplossing is om beperkt mogelijkheden voor opslag toe te staan.

Wat zijn tegenargumenten of risico's?

Er zijn geen tegenargumenten en risico's. Er zijn geen zienswijzen ingediend, maar er kan altijd nog beroep bij de Raad van State worden ingesteld tegen het vaststellen van het bestemmingsplan.

Waar moeten we rekening mee houden?

Relevante (wettelijke) kaders

Wet ruimtelijke ordening (Wro), Besluit ruimtelijke ordening (Bro), Algemene wet bestuursrecht (Awb).

Financiën

De ontwikkeling is geen bouwplan als bedoeld in het Besluit ruimtelijke ordening, waarvoor de verplichting geldt om een exploitatieplan op te stellen. Met de initiatiefnemer is een planschadeovereenkomst gesloten. Hiermee is geregeld dat eventuele planschade voortkomend uit het nieuwe bestemmingsplan voor rekening en risico komt van de initiatiefnemer. De kosten die verband houden met de gemeentelijke procedure voor het bestemmingsplan zijn op basis van de legesverordening in rekening gebracht.



Communicatie

Bij de voorbereiding van het bestemmingsplan is een omgevingsdialoog gevoerd. Uit deze dialoog zijn geen inhoudelijke opmerkingen naar voren gekomen. Het bestemmingsplan heeft zes weken als ontwerp ter inzage gelegen, er zijn in die periode geen zienswijzen ingediend.

Afstemming

De provincie heeft bevestigd dat het plan in overeenstemming is met de provinciale belangen. Op verzoek van het Waterschap Aa en Maas is ambtshalve een kleine tekstuele aanpassing gedaan in de waterparagraaf van de toelichting.

Hoe ziet het vervolgtraject eruit?

De ter inzagelegging van het vastgesteld bestemmingsplan wordt bekendgemaakt in het Gemeenteblad en de plaatselijke krant. De ter inzagelegging vindt plaats op ruimtelijkeplannen.nl (digitaal) en bij de publieksbalie in het gemeentehuis te Cuijk op afspraak gedurende openingstijden. Na de beroepstermijn van zes weken treedt het bestemmingsplan in werking. Als binnen de beroepstermijn een verzoek om voorlopige voorziening is ingesteld, wordt de inwerkingtreding van het bestemmingsplan opgeschort, totdat op dat verzoek om voorlopige voorziening is beslist.

Bijlagen

Bij dit voorstel horen de volgende beslisdocumenten en bijlagen:

- Raadsbesluit (concept);
- a. Toelichting bestemmingsplan Langenboom, Eikenlaan 24 met bijlage:
 - 1. Ecologische memo 27-07-2022;
- b. Regels bestemmingsplan Langenboom, Eikenlaan 24;
- c. Verbeelding bestemmingsplan Langenboom, Eikenlaan 24;
- d. Oriëntatiekaart bestemmingsplan Langenboom, Eikenlaan 24;
- e. Omgevingsdialoog bestemmingsplan Langenboom, Eikenlaan 24.

Burgemeester en wethouders,
de secretaris,

de wnd. burgemeester,

Johan Postma

Wim Hillenaar