Raadsvoorstel

Gemeente Bergeijk

Raadsvergadering d.d.	:	16 december 2021	Agendapunt : 8a
Afdeling	:	Beleid en Ontwikkeling	
Portefeuillehouder	:	Wethouder M.M. Kuijken	
Onderwerp	:	Bestemmingsplan Puttendijk 5 Bergeijk	
Betreffend onderdeel programmabegroting	:	Taakveld 8 "Volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en stedelijke vernieuwing"	

Samenvatting
Aan de gemeente is een verzoek gedaan om het perceel Puttendijk 5 te Bergeijk te herbestemmen naar een woonbestemming waarbij de voormalige bedrijfswoning een reguliere woning wordt en er drie ruimte-voor-Ruimte woningen worden gerealiseerd. Door sloop van de 3.725 m² voormalige stallen en het saneren van de veehouderij wordt het lokale woonmilieu sterk verbeterd. Het bestemmingsplan heeft de voorbereidingsprocedure doorlopen en kan nu worden vastgesteld.

Inleiding
Op 18 februari 2020 heeft het college besloten om in principe medewerking te verlenen aan het herbestemmen van een agrarisch bouwvlak gelegen op Puttendijk 5 te Bergeijk naar een woonbestemming, waarbij de voormalige bedrijfswoning wordt omgezet naar een reguliere burgerwoning en er drie ruimte-voor-ruimte kavels worden gerealiseerd. Hiertoe worden de stallen met een oppervlakte van circa 3.725 m² gesloopt.

Op 20 juli 2021 heeft het college besloten het ontwerp bestemmingsplan ‘Puttendijk 5 Bergeijk’ in procedure te brengen. Het plan heeft 6 weken ter inzage gelegen, er zijn geen zienswijzen ingediend. U wordt voorgesteld om het plan vast te stellen en daarbij enkele ambtshalve wijzigingen aan te brengen.

Advies
Besluiten om:
1. Medewerking te verlenen aan de herontwikkeling van het perceel Puttendijk 5 te Bergeijk waarbij de voormalig agrarische bedrijfsbebouwing wordt gesloopt, de bestemming wordt gewijzigd naar een woonbestemming en er drie Ruimte-voor-Ruimte woningen worden gerealiseerd;
2. Hiertoe het bestemmingsplan “Puttendijk 5 Bergeijk”, bestaande uit een verbeelding, de GBKN-kadasterkaart, een toelichting en regels, vervat als geometrische planbestanden in het GML-bestand: NL.IMRO.1724.BPUpdv0088-VAST gewijzigd vast te stellen;
3. De bijgevoegde nota van ambtshalve wijzigingen vast te stellen.

Beoogd effect
Met dit voorstel wordt bijgedragen aan een goede ruimtelijke ordening in het landelijk gebied door sloop van overtollige bedrijfsbebouwing en het landschappelijk inpassen van het perceel.

Luchtfoto

Argumenten

1.1 Met de transitie wordt het lokale woonmilieu verbeterd.
Door het saneren van een voormalige intensieve veehouderij en dit te vervangen door een aantal woningen wordt het lokale woonmilieu verbeterd. De locatie Puttendijk 5 ligt in een gebied wat in het plan van aanpak aandachtslocaties is aangewezen als een van de locaties waar geur- en fijnstof overlast wordt ervaren. De veehouderij wordt volledig gesaneerd, waarbij 2576 varkens en een ammoniakuitstoot van 2130 kilo per jaar worden verwijderd. Ook vervalt hierbij de uitstoot van 212 kilo fijnstof per jaar en de geuremissie van 28488,40 Ou/S. Hiermee verdwijnt een grote veroorzaker van de overlast op deze aandachtslocatie.

1.2 De kwaliteit van de omgeving wordt verbeterd.
Door de sloop van overtollige voormalige bedrijfsbebouwing (circa 3.725 m²) wordt de ruimtelijke kwaliteit ter plekke verbeterd. Ook is in het plan een landschappelijk inpassingplan opgenomen waarbij een groene inpassing van het perceel blijvend verzekerd is.

1.3 Uit het omgevingsdialoog blijkt de omwonenden geen bezwaar hebben tegen de ontwikkeling.
Initiatiefnemer heeft de intenties van het bouwplan met de omwonenden besproken. Deze omwonenden hebben aangegeven geen bezwaren te hebben tegen de ontwikkeling.

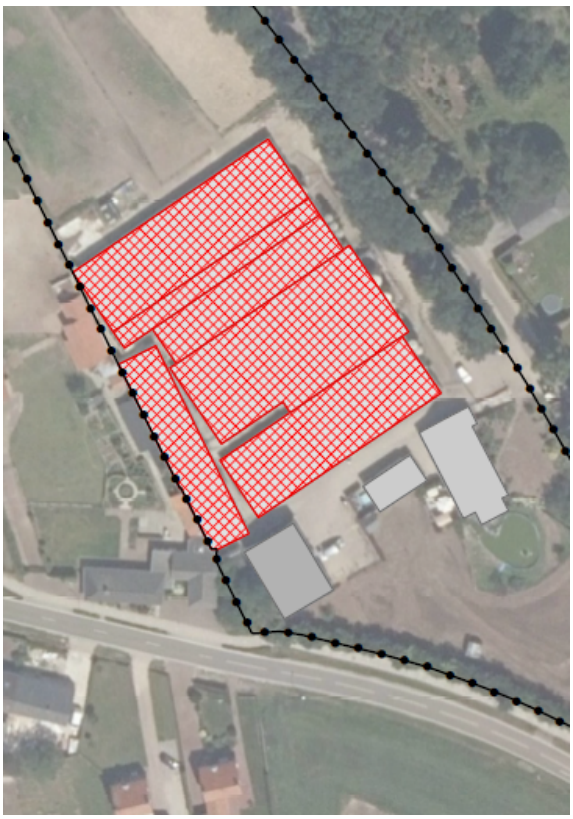
1.4 Er zijn geen zienswijzen ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan.
Provincie Noord-Brabant en Waterschap de Dommel hebben beide aangegeven in te stemmen met het ontwerpbestemmingsplan. De Provincie Noord-Brabant wees erop dat de ruimte-voor-ruimte titel nog moest worden bijgevoegd voor vaststelling van het bestemmingsplan, dit is inmiddels gebeurd.

1.5 Het college heeft een ontheffing verleend voor de maximale geluidswaarde wegverkeer.
Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat de geluidsbelasting op de voorgevels van de Ruimte-voor-ruimte woningen 49 dB, en op een enkel meetpunt 50 dB bedraagt. Dit is meer dan de wettelijke voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Echter kon een ontheffing voor acceptatie van een hogere geluidswaarde verleend worden omdat een goed binnenklimaat gegarandeerd kan worden. Initiatiefnemer dient dit aan te tonen bij de vergunningsaanvraag. Om de grenswaarde te verhogen op deze locatie is een ontwerpbeschikking gemaakt en ter inzage gelegd samen met het ontwerpbestemmingsplan. Het college is bevoegd om deze beschikking (zie bijlage) vast te stellen en heeft dit ook gedaan.

3.1 Er wordt een paardenbak toegestaan in de agrarische bestemming.
Initiatiefnemer vroeg de gemeente toen het plan net ter inzage werd gelegd of zij een paardenbak in de agrarische bestemming konden realiseren. Dit was niet toegestaan in het ontwerpbestemmingsplan. Omdat er geen ruimtelijke bezwaren zijn tegen een paardenbak op de locatie wordt deze alsnog mogelijk gemaakt via een ambtshalve wijziging. Daarbij dient de paardenbak tegen het woonperceel aan te liggen en zijn lichtmasten niet toegestaan.

Kanttekeningen
N.v.t.

Landschappelijke inpassing


Te slopen bebouwing

Financiën
De ontwikkeling is voor rekening en risico van initiatiefnemer. Met initiatiefnemer is een overeenkomst gesloten waarmee de kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan en eventuele planschade kunnen worden verhaald op initiatiefnemer.

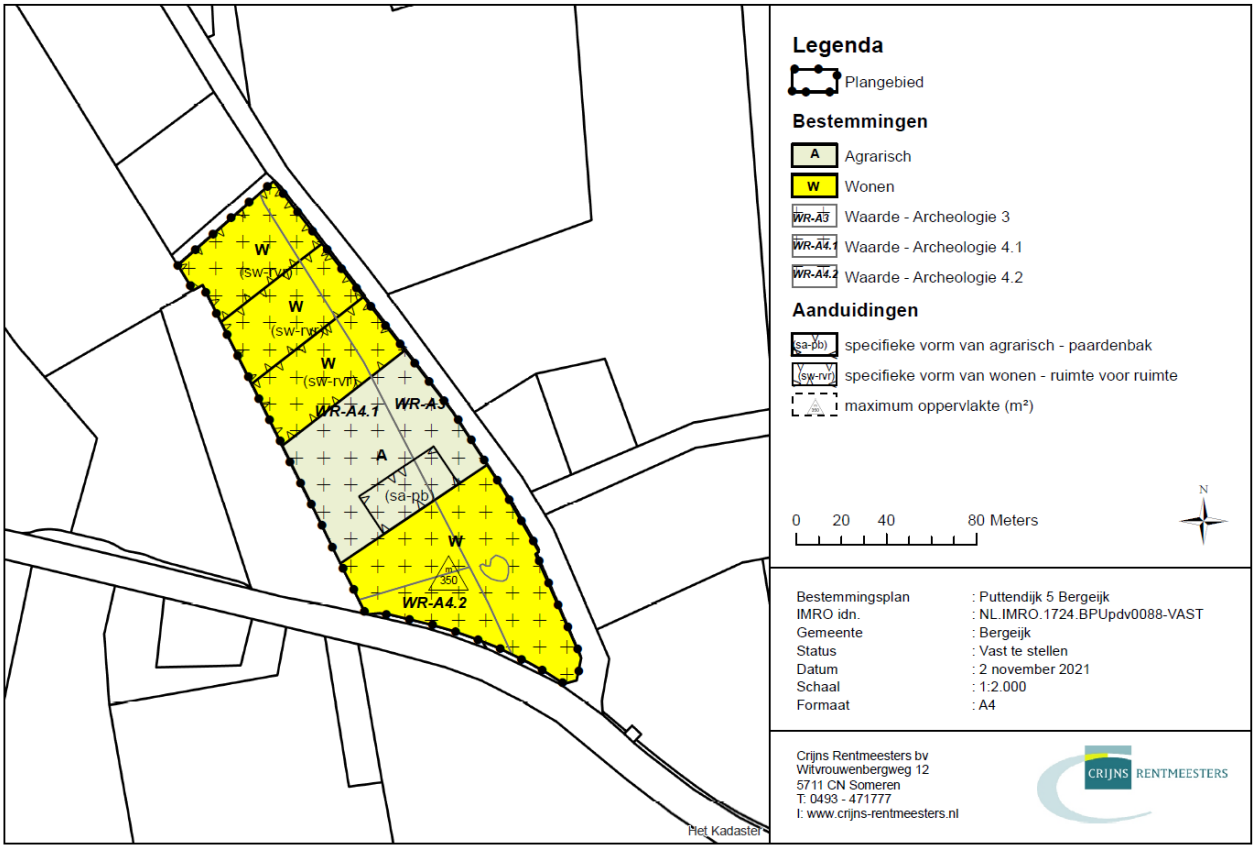
Het voorstel leidt niet tot een begrotingswijziging.

Maatschappelijk verantwoord inkopen
Er is geen sprake van een inkoop/aanbesteding naar aanleiding van dit voorstel.

Communicatie
Publicatie besluit: Staatscourant/digitaal gemeenteblad, publicatie Eyckelbergh en website.

Uitvoering
Na besluitvorming wordt het bestemmingsplan met besluit hogere grenswaarde geluid binnen twee weken gepubliceerd en voor zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze zes weken kan beroep worden ingesteld bij de Raad van State door diegenen die aannemelijk kunnen maken dat zij niet in staat waren tijdig een zienswijze in te dienen, en door iedereen die bezwaar wil maken tegen de bij vaststelling aangebrachte wijzigingen. Bij een beroep kan tevens verzocht worden om een voorlopige voorziening.

Het vastgestelde bestemmingsplan treedt in werking met ingang van de dag na die waarop de beroepstermijn afloopt, tenzij om voorlopige voorziening is verzocht.



Verbeelding

Raadsvoorstel

Gemeente Bergeijk

Bijlagen

1. Ontwerpbestemmingsplan ‘Puttendijk 5 Bergeijk’, te raadplegen via deze link: https://www.ruimtelijkeplannen.nl/viewer/view?planidn=NL.IMRO.1724.BPUpdv0088-ONTW
2. Nota van ambtshalve wijzigingen
3. Besluit hogere grenswaarde Wet geluidhinder verkeerslawaai Puttendijk 5 te Bergeijk

Advies Raadscommissie

De commissie GZ heeft in haar vergadering d.d. 30 november 2021 geadviseerd om het stuk door te geleiden naar de raadsvergadering van 16 december 2021 als bespreekstuk.

Burgemeester en wethouders van Bergeijk,

H.A.J. Loos	A. Callewaert – de Groot
Secretaris	Burgemeester