

Raadsvergadering d.d.	: 26 juni 2025
Afdeling	: Maatschappij en Ruimte
Portefeuillehouder	: Wethouder M. van Dalen
Onderwerp	: Advies aanvraag omgevingsvergunning Leemskuilen 24 a, uitbreiding bedrijfsperceel en bedrijfspand
Betreffend onderdeel programmabegroting	: Taakveld 8 "Volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en stedelijke vernieuwing"

Samenvatting

Het college van burgemeester en wethouders heeft een aanvraag omgevingsvergunning ontvangen voor voor het vergroten van het bedrijfsperceel Leemskuilen 24a en het vergroten van de bedrijfsbebouwing. De aanvraag voldoet niet aan het geldende omgevingsplan. Voordat het college van burgemeester en wethouders op de aanvraag een besluit kan nemen, moet de gemeenteraad in de gelegenheid worden gesteld om een voor het college bindend advies te geven.

Inleiding.

Op 20 maart 2025 is de aanvraag omgevingsvergunning ontvangen voor het vergroten van het bedrijfsperceel Leemskuilen 24a en het vergroten van een bedrijfshal. In de aanvraag is gemotiveerd



Locatie Leemskuilen 24a



Bestaande situatie



Voorgestelde situatie

dat de ontwikkeling niet in strijd is met een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, zoals in de Omgevingswet is voorgeschreven.

Uit de beoordeling van de aanvraag blijkt dat positief op de aanvraag (voor zover het de afwijking van het geldende omgevingsplan betreft) kan worden besloten. Voordat daadwerkelijk een besluit kan worden genomen moet de gemeenteraad om een (voor het college bindend) advies worden gevraagd.

Voorstel

Het college positief te adviseren ten aanzien van het voorgenomen besluit tot verlening van de omgevingsvergunning, aangevraagd 20 maart 2025 met kenmerk 17245231, voor het afwijken van regels in het omgevingsplan ten behoeve van de uitbreiding/verbouwing van het bedrijfspand Leemskuilen 24a te Westerhoven.

Beoogd effect

Met medewerking aan het plan door af te wijken van het omgevingsplan krijgt de ondernemer ruimte om direct aansluitend aan de bestaande vestiging de groei van het bedrijf op te vangen. Daarnaast wordt met het plan bedrijventerrein Leemskuilen voorzien van een goede afronding op deze locatie.

Argumenten

1.1 De gemeenteraad heeft ten aanzien van de aangevraagde omgevingsvergunning voor zover het de afwijking van het omgevingsplan betreft het (bindend) adviesrecht.

De gemeenteraad heeft ontwikkelingen aangewezen waarvoor het adviesrecht van de gemeenteraad op grond van artikel 2.8 van de Omgevingswet van toepassing is. Eén van deze gevallen betreft 'functiewijziging van terreinen vanaf 1.000 m², waarbij de belasting op de omgeving (bijvoorbeeld qua geluid, luchtkwaliteit, verkeersdruk etc.) wordt vergroot'. Deze ontwikkeling behoort daartoe. Voordat het college een besluit kan nemen op de aangevraagde omgevingsvergunning moet de gemeenteraad in de gelegenheid worden gesteld een (voor het college bindend) advies te geven.

1.2 Uit beoordeling van aanvraag blijkt dat in principe positief op de aanvraag kan worden beslist.

De in de aanvraag omgevingsvergunning (samenvatting is bijgevoegd als bijlage 2) opgenomen ontwikkeling voldoet niet aan de regels van het geldende Omgevingsplan van rechtswege:

- De gronden waar de uitbreiding wordt voorgesteld hebben een agrarische bestemming, deels groenbestemming;
- Met de uitbreiding ontstaat een bedrijfsperceel groter dan 5.000 m², wat op onze bedrijventerreinen niet rechtstreeks is toegestaan.



Figuur 1 Geldend omgevingsplan

Het voorstel is stedenbouwkundig bijna vanzelfsprekend: met het voorstel krijgt het bedrijventerrein op deze plek ook een duidelijke begrenzing met invulling van een tot op heden missende inpassingstrook met afschermend groen richting de woonomgeving aan de straat Loveren.



Luchtfoto bestaand (zonder afschermend groen t.h.v. noordelijk gelegen bebouwing)



Voorgestelde situatie met sluiting van afschermende groenstrook

Het plan is in overeenstemming met het provinciaal ruimtelijke beleid: in de provinciale Omgevingsverordening ligt het uitbreidingsplan binnen bestaand Stedelijk Gebied wat ruime mogelijkheden biedt.

De uitbreiding van dit bedrijfsperceel (ca. 0,32 ha.) wordt regionaal beschouwd als een gedeeltelijke invulling van de totale uitbreidingsbehoefte voor reguliere bedrijfspercelen in De Kempen/Gemeente

Bergeijk. De uitbreiding is binnen De Kempen bestuurlijk afgestemd, eveneens heeft hierover bestuurlijke afstemming met de provincie en het waterschap plaatsgevonden.

Het plan voldoet verder aan de voorwaarden die binnen De Kempen bestuurlijk zijn afgestemd over het vergroten van bestaande bedrijfspercelen tot boven de 5.000 m². In de bij de aanvraag gevoegde motivering dat sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL, bijlage 2a) wordt hierop nader ingegaan.

Het initiatief is ook op milieuaspecten gemotiveerd, ook richting de nabij gelegen woonbestemmingen, in de onderbouwing ETFAL. Hieruit blijken geen belemmeringen voor inpassing van de beoogde functies.

Uit onderzoek blijkt dat de aanwezigheid van archeologische waarden in het gebied niet uit te sluiten zijn. Voordat het plan kan worden gerealiseerd zal tenminste een aanvullend proefsleuvenonderzoek moeten worden uitgevoerd. Hiermee wordt in de aanvraag al rekening gehouden.

Uit de gevoerde omgevingsdialoog blijkt draagvlak voor de ontwikkeling vanuit de omgeving. Het verslag van de omgevingsdialoog is als bijlage bij dit voorstel gevoegd.

Tenslotte kan de initiatiefnemer beschikken over de voor de ontwikkeling benodigde gronden. Een deel van deze gronden is in eigendom van de gemeente. Over inbreng van deze gronden is overeenstemming bereikt over aankoop door de initiatiefnemer. Gronden die met de ontwikkeling een functie krijgen als groenbuffer richting de woonomgeving aan de straat Loveren worden na aanleg van de groenstrook om niet aan de gemeente geleverd.

Het college is voornemens om de gevraagde omgevingsvergunning, voor wat betreft het onderdeel afwijking van het omgevingsplan (buitenplanse omgevingsplan activiteit) te verlenen.

Kantttekeningen

N.v.t.

Financiën

Dit voorstel heeft geen financiële gevolgen.

Maatschappelijk verantwoord inkopen

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

Communicatie

De aanvrager van de omgevingsvergunning zal over besluitvorming op dit voorstel worden geïnformeerd.

Uitvoering

Nadat de gemeenteraad een besluit heeft genomen zal het college een besluit nemen op de aangevraagde omgevingsvergunning.

Bijlagen

1. Samenvatting aanvraag omgevingsvergunning met als bijlagen:
 - a. Onderbouwing ETFAL
 - b. Situatietekening en bouwtekeningen (plattegronden, gevelaanzichten)
 - c. Verslag omgevingsdialoog
2. Conceptbeschikking op de aanvraag omgevingsvergunning

Raadsvoorstel



Burgemeester en wethouders van Bergeijk,

A.J.M. Ewalds
Gemeentesecretaris

W.J.G. Delissen – van Tongerlo
Burgemeester (wnd.)