

Raadsvergadering d.d.	: 07 november 2023
Afdeling	: Maatschappij en Ruimte
Portefeuillehouder	: Wethouder S.C.A. Luijten
Onderwerp	: Vaststellen bestemmingsplan "Boevenheuvel 2"
Betreffend onderdeel programmabegroting	: Taakveld 8 "Volkshuisvesting, ruimtelijke ordering en stedelijke vernieuwing"

Samenvatting / Inleiding

Boerboom Hout BV is een houtzagerij gelegen aan de Boevenheuvel 2 te Bergeijk. Het bedrijf heeft verzocht om de oppervlakte bedrijfsbebouwing te mogen uitbreiden ten behoeve van opslag. In 2018 heeft het college besloten om in principe in te stemmen met de bedrijfsuitbreiding van Boerboom Hout BV. Deze gevraagde uitbreiding kan via een wijzigingsbevoegdheid door het college worden gedaan. Doordat er ten behoeve van de landschappelijke inpassing ook de bestemming 'groen' wordt toegevoegd, wordt echter niet meer aan de wijzigingsvoorwaarden voldaan. Om die reden is er geen wijzigingsplan maar een bestemmingsplan opgesteld en is de raad het bevoegde bestuursorgaan. Het bestemmingsplan heeft de voorbereidingsprocedure doorlopen en kan nu worden vastgesteld.

Voorstel

1. Medewerking te verlenen aan een eenmalige uitbreiding van de oppervlakte bedrijfsbebouwing van Boerboomhout BV en daartoe het bestemmingsplan "Boevenheuvel 2", bestaande uit een verbeelding, de GBKN-kadasterkaart, een toelichting en regels, vervat als geometrische planbestanden in het GML-bestand: NL.IMRO.1724.BPUboe0068-VAST vast te stellen.



Luchtfoto met bedrijfsperceel Boerboom Hout uitgelicht (Diepveldenweg ontbreekt op foto)

Beoogd effect

Het plan voorziet in een beperkte eenmalige uitbreiding van de oppervlakte aan bedrijfsbebouwing ten behoeve van opslag. Door deze uitbreiding kan er op het bedrijf meer opslag plaatsvinden, waardoor een duurzame en efficiëntere bedrijfsvoering mogelijk is. Daarnaast beoogd men om het bedrijf ruimtelijk in te passen daar deze is gelegen aan de nieuwe Diepveldenweg.



Situatieschets met nieuwe loods (11) en de Diepveldenweg ingetekend

Argumenten

1.1 De uitbreiding voldoet aan de wijzigingsvoorwaarden van het bestemmingsplan

Het perceel Boevenheuvel 2 valt onder de werking van het bestemmingsplan "Buitengebied Bergeijk 2011" en heeft daarin de bestemming 'Bedrijf', specifiek 'houtzagerij'. De maximale oppervlakte aan bedrijfsbebouwing mag ter plaatse maximaal 6.550m² bedragen.

Burgemeester en wethouders hebben de bevoegdheid om onder voorwaarden de bestemming te wijzigen ten behoeve van de vergroting van de toegestane bebouwde oppervlakte bedrijfsbebouwing. Deze voorwaarden betreffen onder andere dat de vergroting noodzakelijk dient te zijn voor een doelmatige bedrijfsvoering en/of -ontwikkeling van het bedrijf en dat de uitbreiding maximaal 15% mag zijn van de aangegeven bebouwde oppervlakte.

Initiatiefnemer heeft onderbouwd dat de vergroting noodzakelijk is voor een doelmatige bedrijfsvoering en/of -ontwikkeling van het bedrijf. Door de oppervlakte aan bedrijfsbebouwing te vergroten, ontstaat er meer ruimte voor opslag. Hierdoor kunnen op de bedrijfslocatie te gebruiken grondstoffen, alsmede gereed zijnde producten worden opgeslagen. Dit draagt bij aan een duurzame en efficiënte bedrijfsvoering.

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in een uitbreiding van bedrijfsbebouwing tot maximaal 7.532,5 m². Dit is een vergroting van 15% ten opzichte van het huidige toegestane maximum.

1.2 Het plan voorziet in een goede ruimtelijke inpassing

Hoewel het bedrijf voorheen redelijk geïsoleerd lag, ligt het bedrijf door de opening van de Diepveldenweg op een zichtlocatie. Het aanzicht is momenteel nogal rommelig. De uitbreiding van het bedrijf biedt dus ook een kans om het bedrijf in te passen in het landschap. Dit gebeurt enerzijds door een hoge beeldkwaliteit toe te passen bij het nieuwe bedrijfsgebouw en anderzijds door een groene landschappelijke inpassing (houtsingel). Zowel een plan voor landschappelijke inpassing als voor beeldkwaliteit zijn als voorwaarde aan het bestemmingsplan verbonden.



Huidig aanzicht bedrijfsbebouwing



Impressie inpassing nieuw bedrijfsgebouw

1.3 Er heeft een omgevingsdialoog plaatsgevonden

Begin 2022 heeft er een omgevingsdialoog plaatsgevonden met omwonenden. Uit de dialoog is gebleken dat er geen bezwaren zijn tegen het initiatief. Een verslag van de dialoog is als bijlage toegevoegd.

1.4 De wettelijke voorbereidingsprocedure is doorlopen

Het ontwerpbestemmingsplan is gepubliceerd en heeft vanaf 22 september 2022 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende de inzagetermijn zijn er géén zienswijze ingekomen.

Kanttekeningen

1.1 De wijzigingsbevoegdheid kan niet worden toegepast.

Hoewel er wordt voldaan aan de wijzigingsvoorwaarden uit het bestemmingsplan “Buitengebied Bergeijk 2011”, betreft het voorliggende plan geen wijzigingsplan, maar een regulier bestemmingsplan. Het plan moet dus worden voorgelegd aan de raad ter besluitvorming.

De wijzigingsbevoegdheid ziet toe op het wijzigen van de bestemming ten behoeve van de vergroting van de toegestane bebouwde oppervlakte bedrijfsbebouwing. Het voorliggende bestemmingsplan voorziet echter ook in het toevoegen van de bestemming ‘Groen’ om de landschappelijke inpassing te borgen. Om die reden kan het initiatief niet via een wijzigingsbevoegdheid worden aangepast.

1.2 Het bedrijf hoort eigenlijk thuis op een bedrijventerrein

Het bedrijf Boerboom Hout BV is gelegen aan de Boevenheuvel 2 te Bergeijk. Dit betreft een voormalige agrarische bedrijfslocatie waar in de loop der jaren een succesvol niet-agrarisch bedrijf is ontstaan. Het bouwvlak in het bestemmingsplan heeft een omvang van 22.280m². De oppervlakte aan bedrijfsbebouwing bedraagt in de huidige situatie reeds 6.550m². Een bedrijf van een dergelijke omvang hoort eigenlijk thuis op een bedrijventerrein. Om voorgaande reden is onderzoek gedaan of een verplaatsing van het bedrijf tot de mogelijkheid behoort. Gezien de omvang van het bedrijf ligt een verplaatsing naar het Kempisch bedrijvenpark voor de hand.

Daar er al sprake is van een bestaand groot bedrijf, zijn ook de kosten om een nieuw bedrijf op te richten op een nieuwe bedrijfslocatie prijzig. Daarnaast zal de achterblijvende locatie aan de Boevenheuvel moeten worden gesaneerd, wat leidt tot een grote schadepost. Initiatiefnemer heeft onderbouwd dat verplaatsing financieel niet mogelijk is. Het verschil in kosten tussen uitbreiding op de huidige locatie en een verplaatsing zijn zeer groot. Om die reden is voorafgaande aan het opstellen van het bestemmingsplan geconcludeerd dat een bedrijfsverplaatsing, gezien de hoge kosten, niet tot de mogelijkheden behoort.

Financiën

Door het sluiten van een anterieure overeenkomst worden de door de gemeente gemaakte kosten verhaald op initiatiefnemer. Het initiatief heeft dan ook geen negatieve financiële gevolgen voor de gemeente. Het voorstel leidt niet tot een begrotingswijziging.

Maatschappelijk verantwoord inkopen

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

Communicatie

Na besluitvorming door de raad wordt het vastgestelde bestemmingsplan gepubliceerd en voor zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze zes weken kan beroep worden ingesteld bij de Raad van State. Daarbij kan tevens verzocht worden om een voorlopige voorziening.

Uitvoering

Het vastgestelde bestemmingsplan treedt in werking met ingang van de dag na die waarop de beroepstermijn afloopt.

Bijlagen

- Omgevingsdialoog (vertrouwelijk ter inzage)
- [Ontwerpbestemmingsplan "Boevenheuvel 2"](#)

Raadsvoorstel



Advies Raadscommissie

GZ heeft in haar vergadering d.d. 10 oktober 2023 geadviseerd om het stuk door te geleiden naar de raadsvergadering van 07 november 2023.

Burgemeester en wethouders van Bergeijk,

A.J.M. Ewalds
Gemeentesecretaris

A. Callewaert – de Groot
Burgemeester