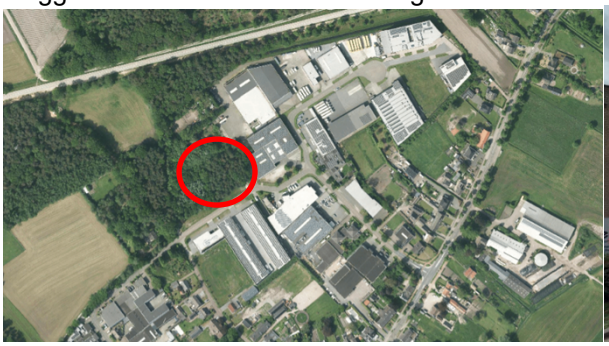
Raadsvoorstel

Gemeente Bergeijk

Raadsvergadering d.d.	:	10 april 2025
Afdeling	:	Maatschappij en Ruimte
Portefeuillehouder	:	Wethouder M.M. Kuijken
Onderwerp	:	Bestemmingsplan “Herziening Leemskuilen percelen C716 en C717 Westerhoven”
Betreffend onderdeel programmabegroting	:	Taakveld 8 "Volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en stedelijke vernieuwing"

Samenvatting / Inleiding
De gemeente is gevraagd om mee te werken aan de wijziging van de bestemming op twee percelen op bedrijventerrein Leemskuilen in Westerhoven om daar een bedrijfsvestiging mogelijk te maken. Een ontwerp van een bestemmingsplan heeft daarvoor ter inzage gelegen. Er is door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant een zienswijze op dit ontwerp ingediend. Op basis van overleg is geconcludeerd dat met enkele aanpassingen en aanvullingen de zorgen van Gedeputeerde Staten weggenomen kunnen worden. De gemeenteraad kan nu besluiten over de vaststelling van het plan.



Voorstel

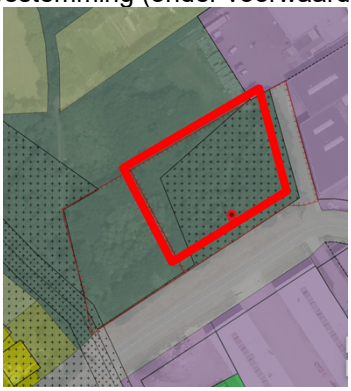
1. Medewerking te verlenen aan vestiging van een bedrijf aan de Leemskuilen, de percelen kadastraal bekend gemeente Westerhoven, sectie C, nummers 716 en 717, en daartoe het bestemmingsplan “Herziening Leemskuilen percelen C716 en C717 Westerhoven”, bestaande uit een verbeelding, de GBKN-kadasterkaart, een toelichting en regels, vervat als geometrische planbestanden in het GML-bestand: NL.IMRO.1724.WPWbtl4020-VAST gewijzigd vast te stellen.
2. De zienswijzen gegrond te verklaren en de Nota van zienswijzen Bestemmingsplan “Herziening Leemskuilen percelen C716 en C717 Westerhoven” vast te stellen.

Beoogd effect
Met de ontwikkeling krijgt een bedrijf de mogelijkheid bedrijfsbebouwing voor een nieuw bedrijfsonderdeel te realiseren en wordt het nieuwe gedeelte van bedrijventerrein Leemskuilen meer verbonden met het oudere gedeelte van dit bedrijventerrein. Daarnaast vindt compenserende kwaliteitsverbetering plaats van het Natuurnetwerk Brabant (NNB) in Luyksgestel en in de directe nabijheid van het plan.

Argumenten

1.1 Met dit voorstel wordt uitvoering gegeven aan een in het Omgevingsplan opgenomen wijzigingsbevoegdheid.

De twee kadastrale percelen, waar het in dit voorstel over gaat, zijn gelegen binnen het bestemmingsplan 'Westerhoven en De Kempervennen 2012' en hebben in dit bestemmingsplan de bestemming 'natuur'. Op deze percelen ligt een wijzingsbevoegdheid voor het college om de bestemming (onder voorwaarden) om te zetten naar een bedrijfsbestemming.



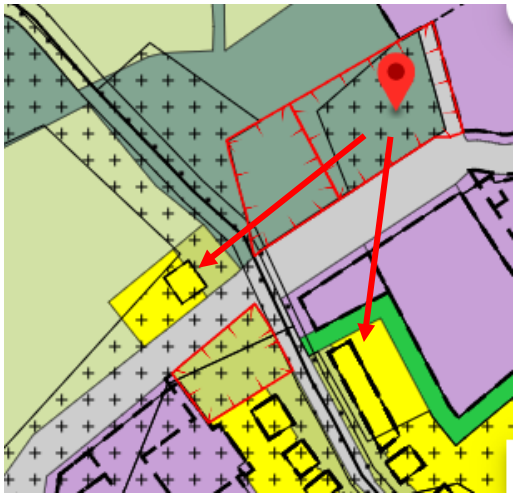
Locatie Leemskuilen

De volgende voorwaarden zijn verbonden aan de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid:

1. Wijziging is noodzakelijk uit bedrijfseconomisch oogpunt en/of een doelmatige bedrijfsvoering.
   Esco Vloeren BV is gevestigd op bedrijventerrein Leemskuilen, gelegen op een bedrijfsperceel dat grenst aan deze locatie. Uitgaande van een samenwerking tussen het nieuwe bedrijf en Esco Vloeren BV kan nabijheid bijdragen aan een efficiënte bedrijfsvoering.
2. Wijziging is uitsluitend mogelijk indien met de provincie overeenstemming is over de wijziging van de begrenzing van de ecologische hoofdstructuur, waarbij de aanwezige natuurwaarden elders worden gecompenseerd conform het provinciale beleid.
   De huidige bestemming 'Natuur' komt voort uit het gegeven dat de locatie in de Omgevingsverordening van de provincie Noord-Brabant als onderdeel van Natuur Netwerk Brabant (NNB) is aangeduid. De natuurwaarden worden met het initiatief gecompenseerd en hierover is met de provincie overeenstemming bereikt.

   De locatie waar compensatie plaats zal vinden is gelegen in het buitengebied van Luyksgestel, grenzend aan de locatie waar eerder al natuur door de gemeente is aangelegd ter compensatie van oppervlak aan NNB dat met de aanleg van het fietspad Luyksgestel-De Weebosch verloren is gegaan. De bestemming van de compensatielocatie wijzigt met vaststelling van dit plan van Agrarisch naar Natuur.

   De aanleg van deze natuur wordt in de regels van het plan verplicht gesteld: binnen twee jaar na het onherroepelijk worden van een vaststellingsbesluit moet deze natuur zijn aangelegd.
3. Er zijn geen belemmeringen uit oogpunt van stedenbouw, milieuhygiëne, veiligheid en archeologie.
   In het plan wordt aangesloten op de bouwregels zoals die gelden voor de beoogde bestemming 'bedrijventerrein-3' in het geldende bestemmingsplan. Daarmee wordt stedenbouwkundig aangesloten op de bestaande omgeving. Dat geldt ook voor de beoogde bestemming, die al is afgestemd op het voorkomen van overlast richting de woonomgeving aan de Zandstraat:

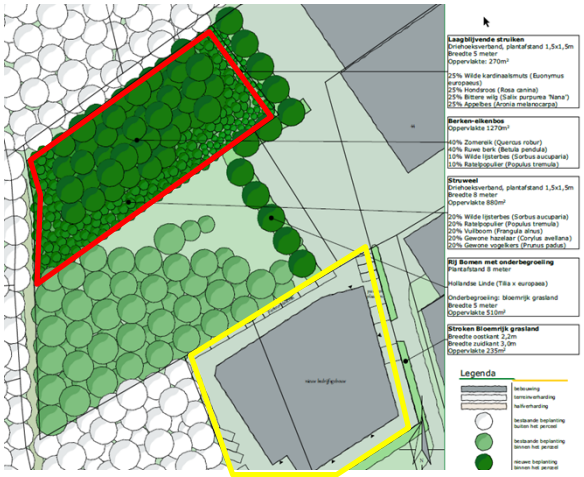


Het uitvoeren van archeologisch onderzoek is in de regels van het plan als verplichting opgenomen.

4. <u>Er wordt rekening gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding (waterkwaliteit en waterkwantiteit).</u>
   Conform ons beleid zal hemelwater op eigen terrein moeten worden geborgen. De aanleg van voorzieningen is in de regels van het plan als voorwaarde gesteld.
5. <u>Voor het overige wordt voldaan aan de bepalingen in artikel 9 van het bestemmingsplan “Westerhoven en De Kempervennen 2012”.</u>
   In artikel 9 van het bestemmingsplan, waarnaar in deze voorwaarde wordt verwezen, zijn de bouw- en gebruiksregels voor de nieuwe bestemming van deze percelen opgenomen. Deze zijn overgenomen in het nu vast te stellen plan.

1.2 Aanvullend op de verplichte compensatie van natuur voorziet het plan in investeringen in natuurwaarden in de directe omgeving van het plan.
De provinciale verordening stelt bij ontwikkelingen een investering in de kwaliteit van het landschap verplicht. In de directe omgeving van de locatie heeft de initiatiefnemer een perceel in eigendom waarvan de bestemming van Agrarisch naar Natuur wordt omgezet. Dit perceel zal door de initiatiefnemer ook als natuur worden ingericht, conform het bij het bestemmingsplan gevoegd inrichtingsplan.

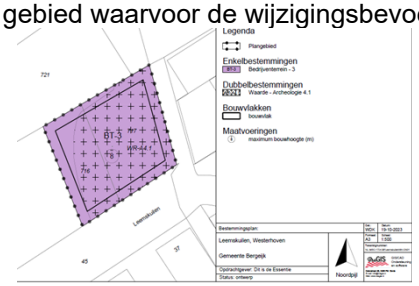
Luchtfoto



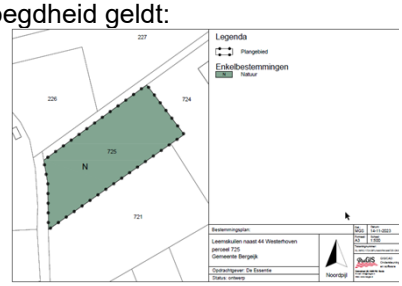
Inrichtingsplan locatie kwaliteitsverbetering

locatie kwaliteitsverbetering
ontwikkellocatie

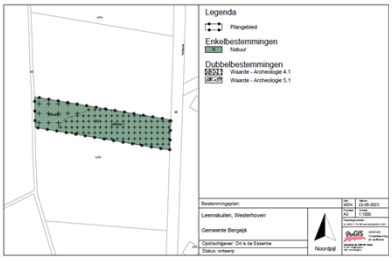
1.3 Het college kan geen gebruik maken van de wijzigingsbevoegdheid.
De in het bestemmingsplan opgenomen voorwaarden waarbinnen het college het bestemmingsplan kan wijzigen voorziet niet in een herbestemming van gronden tot natuur. Hoewel de ontwikkeling op de locatie zelf aan de gestelde voorwaarden voldoet, is het college daarom niet bevoegd hiervan gebruik te maken en is de gemeenteraad het bevoegd gezag. De bij het bestemmingsplan behorende verbeelding bestaat uit drie losse locaties, waarvan twee locaties (2 en 3) niet gelegen zijn in het gebied waarvoor de wijzigingsbevoegdheid geldt:



Locatie 1, nieuwe bedrijfsbestemming



Locatie 2, locatie kwaliteitsverbetering landschap



Locatie 3, locatie compensatie NNB

1.4 De initiatiefnemer heeft een omgevingsdialoog gevoerd.
Voorafgaande aan het in procedure brengen van het ontwerp van het bestemmingsplan in december 2023 heeft de initiatiefnemer een omgevingsdialoog gevoerd. De initiatiefnemer heeft hierop alleen positieve reacties ontvangen.

2.1 De wettelijke voorbereidingsprocedure is doorlopen
Het ontwerpbestemmingsplan is gepubliceerd en heeft vanaf 14 december 2023 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende de inzagetermijn is één reactie met zienswijzen ingekomen. De reactie is ingediend door de Provincie Noord-Brabant en heeft betrekking op de wijze waarop in het ontwerpbestemmingsplan is gemotiveerd dat aantasting van het Natuur Netwerk Brabant (NNB) voor deze ontwikkeling aanvaardbaar is en hoe deze aantasting wordt gecompenseerd.

Voor de ingediende zienswijzen en onze reactie hierop verwijzen wij u naar de bijgevoegde ‘Nota van zienswijzen en wijzigingen Bestemmingsplan “Herziening Leemskuilen percelen C716 en C717 Westerhoven”.

Kort samengevat wordt met name in de toelichting in diverse paragrafen verduidelijkt hoe wordt omgegaan met de eisen die de provincie stelt aan aantasting van de NNB. De aanpassing van de regels van het bestemmingsplan zijn beperkt tot toevoeging van een bijlage bij de regels en een vernummering van bijlagen.

Kanttekeningen
Niet van toepassing

Financiën
Op basis van een in 2023 gesloten anterieure overeenkomst worden de door de gemeente gemaakte kosten verhaald op initiatiefnemer. Onderdeel van de afspraken is ook een vergoeding aan de gemeente voor de waardevermindering die samenhangt met de herbestemming van gemeentelijk eigendom op de locatie waar de NNB wordt gecompenseerd. Daarnaast doet de initiatiefnemer een bijdrage aan de reserve Verbetering Fysieke Leefomgeving. 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
Gedurende zes weken kan door belanghebbenden beroep worden ingesteld bij de Raad van State. Daarbij kan tevens verzocht worden om een voorlopige voorziening: een voorlopige uitspraak die de inwerkingtreding van het bestemmingsplan verhindert.

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

Bijlagen
- Ontwerpbestemmingsplan “Herziening Leemskuilen percelen C716 en C717 Westerhoven”, via link http://www.ruimtelijkeplannen.nl/web-roo/oep/?planidn=NL.IMRO.1724.WPWbtl4020-ONTW
- Zienswijze Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant;
- Nota van zienswijzen bestemmingsplan “Herziening Leemskuilen percelen C716 en C717 Westerhoven”;
- Verslag omgevingsdialoog.

Advies Raadscommissie
GZ heeft in haar vergadering d.d. 20 maart 2025 geadviseerd om het stuk door te geleiden naar de raadsvergadering van 10 april 2025.

<Wordt ingevuld door Griffier>

Burgemeester en wethouders van Bergeijk,

A.J.M. Ewalds	W.J.G. Delissen - van Tongerlo
Gemeentesecretaris	Burgemeester