

Raadsvergadering d.d.	: 2 en 4 november 2021	Agendapunt : 7a
Afdeling	: Beleid en Ontwikkeling	
Portefeuillehouder	: Wethouder M.M. Kuijken	
Onderwerp	: bestemmingsplan Boscheind 31, 34 en 41	
Betreffend onderdeel programmabegroting	: Taakveld 8 "Volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en stedelijke vernieuwing"	

Samenvatting

Het verzoek is gedaan om medewerking te verlenen aan de herontwikkeling van de voormalige agrarische bedrijfslocaties aan het Boscheind 31, 34 en 41 te Luyksgestel. Hierbij wordt het gekoppelde agrarisch bouwblok aan Boscheind 34-41 omgezet naar een woonbestemming. De voormalige agrarische bedrijfswoning krijgt een woonbestemming. Op de plaats van de voormalige kippenstal zal een ruimte-voor-ruimtewoning worden gerealiseerd. De locatie Boscheind 31 zal worden herontwikkeld naar een niet-agrarische bedrijfsbestemming. Het initiatief is verwerkt in een bestemmingsplan. Het bestemmingsplan heeft de voorbereidingsprocedure doorlopen en kan nu worden vastgesteld.



Voorstel

1. Medewerking te verlenen aan de herontwikkeling van de voormalige agrarische bedrijfslocaties aan het Boscheind 31, 34 en 41 te Luyksgestel naar een woonbestemming, waarbij op de plaats van de voormalige kippenstal zal een ruimte-voor-ruimtewoning worden gerealiseerd, en naar een niet-agrarische bedrijfsbestemming, en daartoe het bestemmingsplan "Boscheind 31, 34 en 41", bestaande uit een verbeelding, de GBKN-kadasterkaart, een toelichting en regels, vervat als geometrische planbestanden in het GML-bestand: NL.IMRO.1724.BPLbos2017-VAST gewijzigd vast te stellen.

Beoogd effect

Met de ontwikkeling zullen de agrarische bedrijfsbestemmingen komen te vervallen en krijgen de locaties de bestemming 'Wonen' en 'Bedrijf'.

Argumenten

1.1 De voormalige agrarische bedrijfslocatie krijgt een passende herbestemming

De planlocatie betreft een voormalig agrarisch bedrijfsperceel. Er vinden geen agrarische bedrijfsactiviteiten meer plaats. Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in de wijziging van de bestemmingen naar twee woonbestemmingen en één bedrijfsbestemming.

De bestaande bedrijfswoningen worden respectievelijk omgezet naar een burgerwoning (nr. 34) en een niet-agrarische bedrijfswoning (nr. 31). Op de locatie van de voormalige kippenstal wordt een ruimte-voor-ruimte woning gerealiseerd (nr. 41). Boscheind 31 wordt herbestemd tot niet-agrarisch bedrijf voor bedrijfsactiviteiten in milieucategorie 2 ten behoeve van een werkplaats (max 400m²) en statische opslag (660m²).



1.2 De wettelijke voorbereidingsprocedure is doorlopen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf op 17 juni 2021 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende de inzagetermijn is één zienswijze ingekomen van Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant. De zienswijze ziet toe op het ontbreken van een 'ruimte-voor-ruimte'-certificaat. Zonder een dergelijk certificaat mag uw raad het bestemmingsplan niet vaststellen. Inmiddels heeft initiatiefnemer een ruimte-voor-ruimtecertificaat overlegd, waarmee tegemoet is gekomen aan de zienswijze van Gedeputeerde Staten en het bestemmingsplan kan worden vastgesteld.

1.3 Ten behoeve van de grondexploitatie is een anterieure overeenkomst gesloten

De kosten die door de gemeente zijn gemaakt om het bestemmingsplan te herzien zijn door middel van een anterieure overeenkomst verhaald op de initiatiefnemer.

1.4 Er heeft een omgevingsdialoog plaatsgevonden

Er heeft een omgevingsdialoog plaatsgevonden. De resultaten van de dialoog zijn opgenomen in paragraaf 8.1 van het bestemmingsplan.

Initiatiefnemer heeft tijdens de dialoog de direct omwonenden van de voorgenomen plannen op de hoogte gesteld. Omwonenden hebben allen zicht op de locaties binnen het plangebied en hebben aangegeven geen bezwaar te hebben met de voorgenomen ontwikkeling. Een enkeling heeft aangegeven blij te zijn met het saneren van de voormalige kippenstal op nummer 31. Met de functiewijzigingen op nummer 34 en 41 hebben de omwonenden aangegeven geen problemen te hebben aangezien de wijzigingen ten opzichte van de reeds bestaande situatie nihil zijn.

1.5 Het bestemmingsplan is ambtshalve op onderdelen aangepast

Het bestemmingsplan dient gewijzigd te worden vastgesteld. Dit is nodig wanneer het bestemmingsplan (regels en/of verbeelding) is gewijzigd ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. Geconstateerd is dat in het ontwerpbestemmingsplan aan de bestemming 'bedrijf' enkele regels moeten worden toegevoegd om zodoende te waarborgen dat er maximaal sprake is van milieucategorie 2 bedrijf en van statische opslag. Alle wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan zijn opgenomen in de bijgevoegde staat van wijzigingen.

Kanttekeningen

Niet van toepassing

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 besluit naar Gedeputeerde Staten gezonden. Zes weken na besluitvorming wordt het besluit 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 gewijzigd vastgestelde bestemmingsplan treedt in werking met ingang van de dag na die waarop de beroepstermijn afloopt.

Bijlagen

- [Ontwerpbestemmingsplan](#)
- Bijlage 1. Staat van wijzigingen
- Bijlage 2. Concept vastgesteld bestemmingsplan
 - a) Toelichting
 - b) Regels
 - c) verbeelding

Raadsvoorstel



Advies Raadscommissie

De commissie GZ heeft in haar vergadering d.d. 5 oktober 2021 geadviseerd om het stuk door te geleiden naar de raadsvergadering van 2 en 4 november 2021 als hamerstuk.

Burgemeester en wethouders van Bergeijk,

H.A.J. Loos
Secretaris

A. Callewaert – de Groot
Burgemeester