gemeente Eersel
kempisch wonen in een wereldregio

Raadsvoorstel

Raad d.d.	19 september 2023	**Portefeuillehouder**	SKR
Commissie d.d.	5 september 2023	**Opsteller**	bjoo01
B&W d.d.	27 juni 2023	**Zaaknr.**	Z23000551

Onderwerp

Bestemmingsplan Buitengebied, herziening Buikheide 12a te Vessem

Voorstel

De raad voor te stellen:

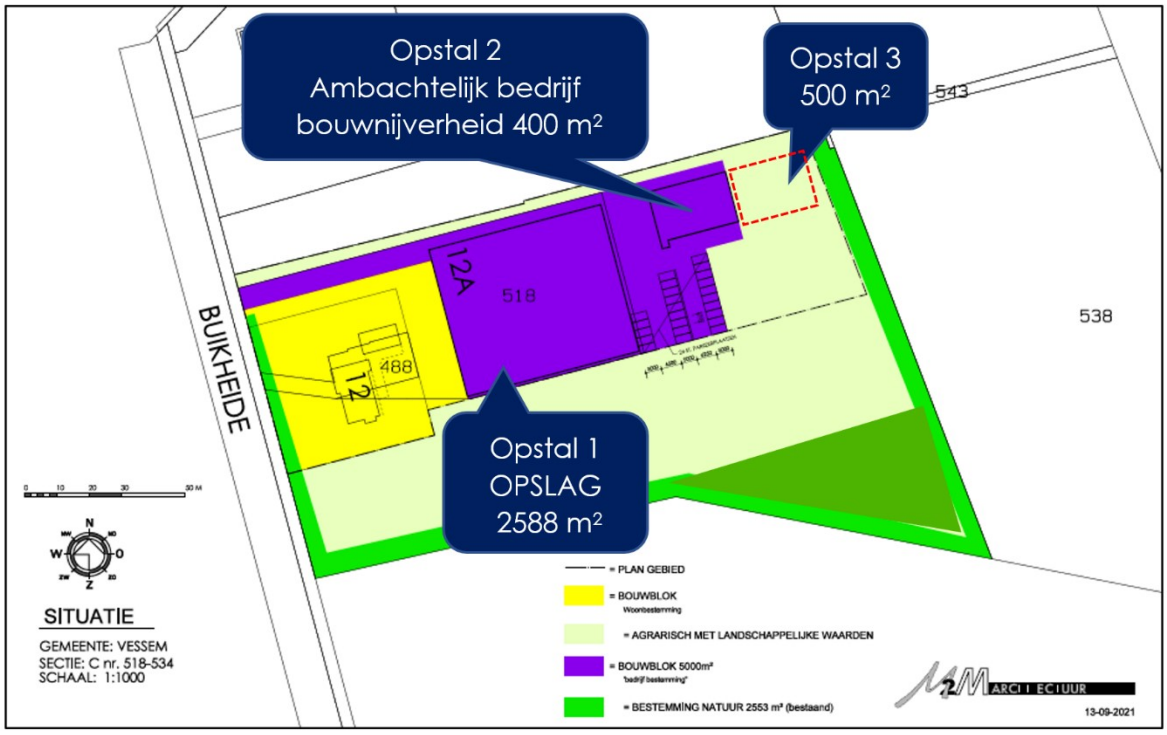
1. het bestemmingsplan "Buitengebied, herziening Buikheide 12a te Vessem" vast te stellen (NL.IMRO.0770.BPBbuikheid12a0079-VAST), op basis van het ontwerpbestemmingsplan van 23 maart 2023.

Inleiding/aanleiding

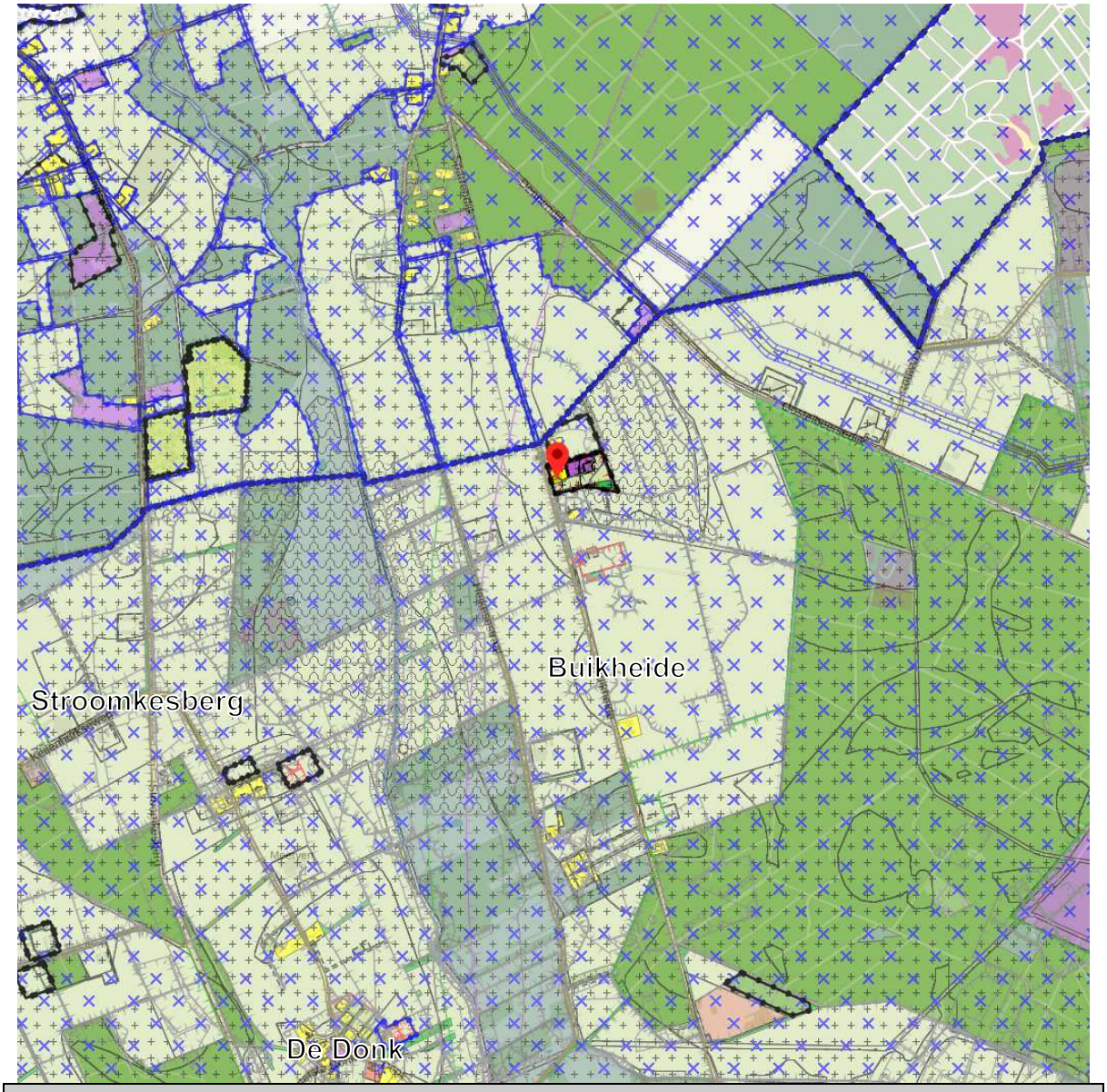
In de huidige situatie is ter plaatse van de Buikheide 12a in Vessem een intensieve veehouderij aanwezig. Voor het bedrijf is milieuvergunning voor het houden van vleeskuikens. Daarnaast is sprake van buitenopslag. De eigenaar van het perceel wil de veehouderij en de buitenopslag beëindigen en ter plaatse andere activiteiten ontplooien:

- Opstal 1 (2.588 m²): opslag;
- Opstal 2 (400 m²): een ambachtelijk bedrijf in de bouwnijverheid;
- Opstal 3 (500 m²): een landbouwbedrijf.

Opstal 3 moet na 10 jaar worden gesloopt en is door middel van een tijdelijke vergunning voor 10 jaar mogelijk gemaakt. Ook de benodigde erfverharding om het gebouw te kunnen gebruiken wordt middels de tijdelijke vergunning voor 10 jaar mogelijk gemaakt.



Figuur 5: beoogd bouwblok, enkelbestemming Bedrijf 5.000 m2



Wettelijk en/of beleidskader

Wro
Omgevingsvisie 2.0
Visie Buitengebied 2.0
Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant

Argumenten

1.1 Plan voldoet aan het beleid statische opslag, zoals opgenomen in de visie Buitengebied 2.0.
Op 5 maart 2019 is door het college een standpunt ingenomen met betrekking tot statische opslag. Alleen onder voorwaarden wordt meegewerkt aan verzoeken waarbij de agrarische bedrijfsbebouwing wordt omgevormd naar statische opslag. Onderstaand zijn deze voorwaarden genoemd en is daarbij aangegeven hoe dit zich verhoudt tot het bestemmingsplan voor de Buikheide 12a:

- het bouwperceel bedraagt ten hoogste 5.000 m².

in de eindsituatie (nadat de tijdelijke vergunning niet meer geldig is) is sprake van een bouwvlak van 5.000 m²;
- de milieucategorie is maximaal categorie 2:
- op basis van de richtlijn Bedrijven en milieuzonering vallen de bedrijfsactiviteiten akkerbouw, bouwnijverheid (kleiner dan 1.000 m² bedrijfsvloeroppervlakte) en statische opslag in milieucategorie 2;
- buitenopslag is niet toegestaan:
  de aanwezige buitenopslag wordt gesaneerd. Nieuwe buitenopslag wordt niet toegestaan;
- er is sprake van een goede landschappelijke inpassing conform de Afstemmingsnotitie Landschapsinvesteringsregeling (LIR) De Kempen d.d. 24 augustus 2012:
  in de toelichting van het bestemmingsplan is een berekening in het kader van de LIR gedaan. Hieruit blijkt dat de benodigde kwaliteitsverbetering behorende bij beoogde ontwikkeling aan de LIR voldoet;
- voor de statische opslag wordt geen nieuwe bebouwing gerealiseerd en overtollige bestaande bebouwing wordt gesloopt:
  de statische opslag vindt plaats in de stal waar de intensieve veehouderij gevestigd is. Na 10 jaar wordt de overtollige bebouwing gesloopt. Daarnaast wordt veel erfverharding verwijderd, waaronder het gebied waar de buitenopslag plaats vindt in de huidige situatie;
- Voor de statische opslag hoeft de bestaande bebouwing niet ingrijpend gewijzigd te worden (bijvoorbeeld verhogen/verbreden van de bebouwing) om de statische opslag mogelijk te maken:
  de bebouwing is geschikt voor de statische opslag, een ingrijpende verbouwing is dan ook niet noodzakelijk;
- De aanwezige woning bij een agrarisch bedrijf wordt omgezet naar een bedrijfswoning:
  de aanwezige woning met adres Buikheide 12 maakt geen onderdeel uit van de veehouderij. Deze woning heeft de bestemming ‘Wonen’. Er is planologisch gezien geen sprake van een bedrijfswoning. Dit geldt voor de huidige situatie maar ook voor de toekomstige situatie.
- Op de locatie moet sprake zijn van voldoende kwaliteitsverbetering ter plaatse (bijvoorbeeld door het stoppen van een veehouderij, landschappelijke inpassing, sloop van overtollige bebouwing). De toetsing hiervan betreft maatwerk en is afhankelijk van de lokale situatie:
  er is sprake van voldoende kwaliteitsverbetering ter plaatse door het saneren van de intensieve veehouderij, het verwijderen van erfverharding en het saneren van de buitenopslag. Daarnaast is de locatie landschappelijk al goed ingepast;
- De statische opslag leidt niet tot negatieve effecten op de omgeving:
  In de toelichting van het bestemmingsplan is dit verder uitgewerkt. De omzetting naar statische opslag leidt niet tot negatieve effecten op de omgeving.

1.2 Aanzienlijke milieuwinst op de locatie.
Op de locatie wordt een intensieve veehouderij beëindigd waardoor sprake is van een aanzienlijke milieuwinst. Daarnaast wordt op de locatie veel erfverharding verwijderd en wordt een buitenopslag gesaneerd.

1.3 Plan voldoet aan de Interim Omgevingsverordening.
De omzetting van agrarische bedrijfsbebouwing naar statische opslag als hoofdactiviteit betekent dat het bestemmingsvlak van een agrarische bestemming wordt gewijzigd naar een bedrijfsbestemming. In de Interim Omgevingsverordening van de provincie Noord-Brabant is bepaald dat een bouwperceel van een bedrijf ten hoogste 5.000 m² bedraagt en dat de milieucategorie maximaal 3 is. Hier kan op basis van de provinciale verordening onder voorwaarden van worden afgeweken. De bouwvlakken van gebouwen voor statische opslag inclusief bedrijfswoningen en bijbehorende bouwwerken mogen daarom maximaal 5.000 m² bedragen en niet meer. Dit kan betekenen dat bestaande bouwvlakken verkleind moeten worden.

Het bouwvlak van de Buikheide 12a wordt verkleind tot 5.000 m², hiermee wordt voldaan aan de verordening. Wel wordt een vergunning verleend waardoor tijdelijk 5.800 m² in gebruik is voor bedrijfsdoeleinden. Deze omgevingsvergunning maakt geen onderdeel uit van het bestemmingsplan.

Alternatieven

Voor het vaststellen van dit bestemmingsplan zijn geen reële alternatieven.

Risico's

Aan het vaststellen van het bestemmingsplan zijn geen bijzondere risico's verbonden.

Financieel

Voor het vaststellen van het bestemmingsplan zijn leges, conform de legesverordening van de gemeente Eersel in rekening gebracht. Daarnaast is met de initiatiefnemer een planschadeverhaalsovereenkomst gesloten.

Communicatie/Participatie

Het raadsbesluit en vastgesteld bestemmingsplan worden op de voor gemeente Eersel gebruikelijke en daarnaast ook wettelijke verplichte wijze (Wro) kenbaar gemaakt.

Planning

Na vaststelling wordt het bestemmingsplan zo spoedig mogelijk gepubliceerd, vervolgens bestaat er zes weken de tijd om beroep in te stellen.

Bijlagen

Het ontwerpbestemmingsplan met bijlagen "Buitengebied, herziening Buikheide 12a te Vessem", website ruimtelijke plannen, (toelichting), identificatie: NL.IMRO.0770.BPBbuikheid12a0079-ONTW.

Eersel, 27 juni 2023
Burgemeester en wethouders van Eersel

secretaris	burgemeester
De heer ing. H.M.L. Offermans	De heer drs. W.A.C.M. Wouters

gemeente Eersel
Kempisch wonen in een wereldregio

Raadsbesluit

R23.061

Onderwerp: Bestemmingsplan Buitengebied, herziening Buikheide 12a te Vessem

De raad van de gemeente Eersel;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 27 juni 2023;

gehoord de beraadslaging in de commissievergadering van 5 september 2023;

gelet op de Wet ruimtelijke ordening;

b e s l u i t :

het bestemmingsplan "Buitengebied, herziening Buikheide 12a te Vessem" vast te stellen (NL.IMRO.0770.BPBbuikheid12a0079-VAST), op basis van het ontwerpbestemmingsplan van 23 maart 2023.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 19 september 2023

De raad van de gemeente Eersel
de griffier, de voorzitter,

J.W.G. van Bree drs. W.A.C.M. Wouters