

Raadsvergadering d.d.	: 26 september 2024
Afdeling	: Maatschappij en Ruimte
Portefeuillehouder	: Wethouder S.C.A. Luijten
Onderwerp	: Bestemmingsplan "Bredasedijk 32 Bergeijk"
Betreffend onderdeel programmabegroting	: Taakveld 8 "Volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en stedelijke vernieuwing"

Samenvatting/ Inleiding

Verzocht is medewerking te verlenen aan de herontwikkeling van een perceel met de bestemming "Agrarisch met waarden – Landschapswaarden 1" naar gedeeltelijk de bestemming "Bedrijf" en de bestemmingen "Groen" en "Agrarisch met waarden – Landschapswaarden 1" (zonder bouwvlak) aan Bredasedijk 32 te Bergeijk. Hierbij wordt de mogelijkheid geboden voor de ontwikkeling van een bedrijf in milieucategorie 1 en 2, waaronder een straalbedrijf. Het betreft in dit geval een straalbedrijf wat zich vooral bezig houdt met opruw- en schuurtechnieken ten behoeve van wegenbouw. Binnen het plangebied stalt het bedrijf de machines. Van daaruit worden de machines naar de projectlocaties gebracht.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft 6 weken ter inzage gelegen, er is één zienswijze binnen gekomen. Het bestemmingsplan ligt nu voor ter besluitvorming.



Afbeelding: Beoogde situatie Bredasedijk 32

Advies

1. Medewerking te verlenen aan het vaststellen van de herontwikkeling van een perceel met de bestemming "Agrarisch met waarden – Landschapswaarden 1" naar gedeeltelijk de bestemming "Bedrijf" aan Bredasedijk 32 Bergeijk, waarbij de mogelijkheid wordt geboden aan de ontwikkeling van een bedrijf in milieucategorie 1 en 2, waaronder een straalbedrijf. De stukken van dit bestemmingsplan "Bredasedijk 32 Bergeijk", bestaan uit een verbeelding, de GBKN-kadasterkaart, een toelichting en regels. Deze onderdelen zijn vervat als geometrische planbestanden in het GML-bestand: NL.IMRO.1724.BPUbrd110-VAST.
2. De nota van zienswijzen vast te stellen.

Beoogd effect

Een passende bestemming voor Bredasedijk 32 te Bergeijk, waarbij we de ondernemers ontwikkelkansen bieden en ruimtelijke kwaliteitswinst wordt behaald middels sloop van bebouwing, een landschappelijke inpassing en waterberging.

Argumenten

1.1 De herbestemming past binnen de koers van de Omgevingsvisie en is passend op de locatie.

In de Omgevingsvisie is opgenomen dat we streven naar behoud van ontwikkelperspectief voor ondernemers met een economisch maar ook maatschappelijk en milieutechnisch gezond bedrijfsmodel. Voor het behoud en het versterken van de kwaliteit van het buitengebied is het ook nodig dat er sprake is van de juiste functie op de juiste plek. De omvang van het bouwvlak en de bedrijvigheid aan de Bredasedijk 32 wordt verkleind, dit is passend in deze omgeving. Aangezien het een VAB-locatie betreft zijn er onder voorwaarden mogelijkheden voor het omschakelen naar een niet-agrarische bestemming.

1.2 De omvang van de beoogde bebouwing sluit aan bij de 'Beleidsregel gebruik vrijkomende voormalige agrarische bedrijfsbebouwing'.

In het principebesluit is de 'Beleidsregel gebruik vrijkomende voormalige agrarische bedrijfsbebouwing' doorvertaald. Conform het principebesluit mag op basis van 912 m² sloop naast de 400 m² voor bedrijfsdoeleinden ($912\text{m}^2 - 400\text{m}^2 = 512\text{m}^2 * 0,2 =$) 102 m² extra voor privédoeleinden gebruikt worden.

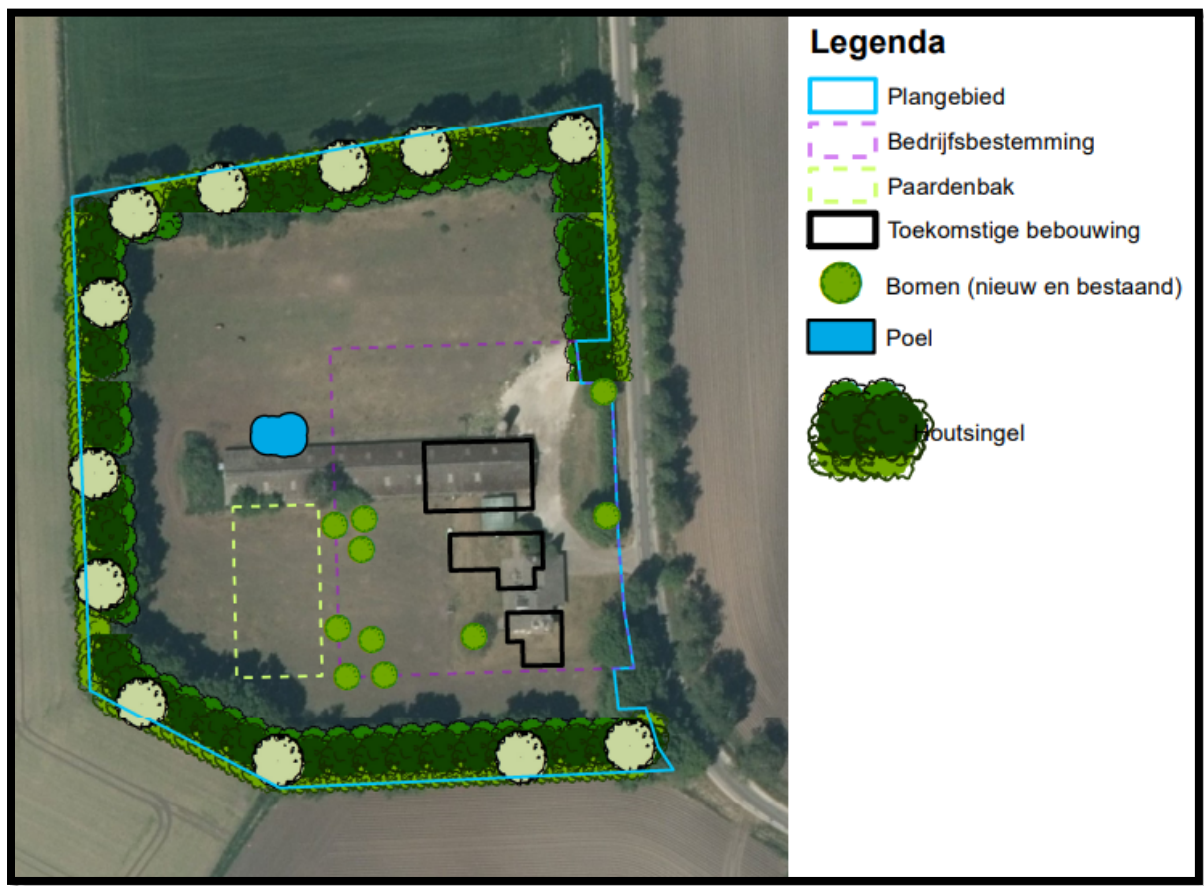
In de hiervoor genoemde beleidsregel staat genoteerd dat de oppervlakte mag worden toegevoegd aan het oppervlakte aan bijgebouwen. Hierdoor is getracht om een extra stimulans te geven voor omschakeling van een voormalige agrarische bedrijfslocaties, *aanvullend* op de bouw mogelijkheden die er al bestonden. Standaard, op basis van het moederplan, mag 120 m² aan bijgebouwen worden gerealiseerd. Hierdoor komt het maximum aantal toegestane m² aan bijgebouwen op 222 m². Een bijgebouw met een dergelijke omvang is ruimtelijk gezien passend in de omgeving. Het is aannemelijk dat voor locatie- en groenonderhoud ook dergelijke privéruimte noodzakelijk is. In het beoogde bestemmingsplan is dit verwerkt.

1.3 De beoogde ontwikkeling leidt tot kwaliteitsverbetering

Ten behoeve van de beoogde ontwikkeling wordt het bouwvlak verkleind (van ca. 13.100 m² naar 5.000 m²), waardoor bebouwingsopties afnemen. Daarnaast wordt de maximale omvang van bebouwing begrensd en wordt het plan landschappelijk ingepast, waarbij een poel ten behoeve van waterberging wordt gerealiseerd en solitaire bomen, zie navolgende afbeelding.

1.4 Het waterschap en de provincie en de omgeving kunnen instemmen met de beoogde ontwikkeling

Uit de vooroverlegreacties van de provincie en het waterschap blijkt dat ze kunnen instemmen met de voorgenomen ontwikkeling. Het waterschap geeft, naast het feit dat ze op basis van de wettelijke beleidskaders akkoord zijn, mee om de poel te realiseren boven de gemiddeld laagste grondwaterstand. Daarnaast beveelt het waterschap aan om de paardenbak af te wateren richting de poel. Deze tips zijn gedeeld met de initiatiefnemer. Inmiddels heeft het waterschap ingestemd met het ontwerpbestemmingsplan.



Afbeelding: Landschappelijke inpassing Bredasedijk 32

1.5 De initiatiefnemer heeft een omgevingsdialoog uitgevoerd

De initiatiefnemer heeft een omgevingsdialoog uitgevoerd, zie bijlage 3 en 4. Hieruit blijkt dat er op dat moment geen bezwaren waren vanuit de omgeving.

1.6 Een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan gegarandeerd worden

Binnen het plangebied wordt een niet-agrarisch bedrijf gevestigd, zijnde een straalbedrijf. Een dergelijk bedrijf kan aangemerkt worden als een bedrijf in milieucategorie 1/2 gezien de omvang van het bedrijf (400 m² bedrijfsbebouwing) in combinatie met de beoogde werkwijze. Binnen het plangebied worden machines en materieel gestald voor het straalbedrijf. De hoofdwerkzaamheden van het bedrijf worden met name elders op projectlocaties uitgevoerd. Denk hierbij aan opruw- en schuurtechnieken ten behoeve van wegebouw.

Ten behoeve van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat was een bodemonderzoek uitgevoerd. Hieruit volgde dat er nog vervolgonderzoek noodzakelijk was. Voor vaststelling is dit aanvullend onderzoek uitgevoerd (zie bijlage 5). Hieruit blijkt dat het aspect bodem geen belemmering vormt voor de beoogde ontwikkeling.

Daarnaast volgde uit de Quicksan flora en fauna dat er nader onderzoek naar vaste rust- en verblijfsplaatsen/ verblijfsfuncties voor vleermuizen moest worden uitgevoerd voor vaststelling van het bestemmingsplan. Aangezien een dergelijk onderzoek enkel uitgevoerd kan worden in de periode half mei – begin september, is het onderzoek recentelijk uitgevoerd (zie bijlage 6). Hieruit blijkt dat er geen belemmeringen zijn ontstaan voor de beoogde ontwikkeling.

2.1 De wettelijke voorbereidingsprocedure is doorlopen

Het ontwerpbestemmingsplan is gepubliceerd en heeft vanaf 14 december 2023 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Er is één zienswijze ingediend. De wettelijke voorbereidingsprocedure is daarmee afgerond. In bijlage 8 wordt nader ingegaan op de behandeling van de zienswijze.

Kanttekeningen

Niet van toepassing.

Financiën

De ontwikkeling is voor rekening en risico van initiatiefnemer. Met initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten waarmee de kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan en eventuele planschade kunnen worden verhaald op initiatiefnemer. Het voorstel leidt niet tot een begrotingswijziging.

Maatschappelijk verantwoord inkopen

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

Communicatie

Publicatie besluit: Digitaal gemeenteblad, Hoi Bergeijk en website.

Uitvoering

Na besluitvorming wordt het bestemmingsplan binnen twee weken gepubliceerd en voor zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze zes weken kan beroep worden ingesteld bij de Raad van State door diegenen die een zienswijze hebben ingediend of die aannemelijk kunnen maken dat zij niet in staat waren tijdig een zienswijze in te dienen, en door iedereen die bezwaar wil maken tegen de bij vaststelling aangebrachte wijzigingen. Bij een beroep kan tevens verzocht worden om een voorlopige voorziening.

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

Bijlagen

- Bijlage 1 – Raadsbesluit;
- Bijlage 2 – Omgevingsdialoog geanonimiseerd;
- Bijlage 3 – Omgevingsdialoog niet-geanonimiseerd (vertrouwelijk);
- Bijlage 4 – Ontwerpbestemmingsplan “Bredasedijk 32 Bergeijk”, te raadplegen via deze link: <https://www.ruimtelijkeplannen.nl/view?planid=NL.IMRO.1724.BPUbrd110-ONTW>
- Bijlage 5 – Aanvullend bodemonderzoek
- Bijlage 6 – Vleermuizenonderzoek
- Bijlage 7 – Nota van zienswijzen

Raadsvoorstel



Advies Raadscommissie

GZ heeft in haar vergadering d.d. 5 september 2024 geadviseerd om het stuk door te geleiden naar de raadsvergadering van 26 september 2024.

Burgemeester en wethouders van Bergeijk,

A.J.M. Ewalds
Gemeentesecretaris

A. Callewaert – de Groot
Burgemeester