Gemeente Bergen op Zoom

RMD24-0012

Raadsmededeling

Datum	26 juni 2024	Nr.	RMD24-0012
Van	Het college van B&W	Contactpersoon: K. Stoffer Email: k.stoffer@bergenopzoom.nl	
Aan	De raads- en burgerleden		
Portefeuillehouder(s)	Dhr. J.A.A. Pals		
Onderwerp	Planontwikkeling Heimolen 41, transformatie melkveehouderij	Doel	☑ Oordeelsvorming/Peilen van gevoelens ☐ Zienswijzen/wensen en bedenkingen

Mededeling

Graag vernemen wij uw mening over het volgende:

- Planontwikkeling Heimolen 41, transformatie melkveehouderij

Inleiding
Aan de Heimolen 41 in Bergen is op Zoom is melkveehouderij Millstream gevestigd. Nu deze locatie is gelegen nabij de Brabantse Wal en het bedrijf beschikt over een grote natuurtoestemming (449 stuks rundvee), heeft de rijksoverheid de locatie als piekbelaster aangewezen. De melkveehouderij komt daarmee in aanmerking voor deelname aan de zogenaamde Landelijke beëindigingsregeling veehouderijlocaties met piekbelasting (Lbv+-regeling). Dit is een subsidieregeling voor veehouders die willen stoppen met hun bedrijf. De regeling staat open voor veehouders die landelijk de meeste stikstofneerslag veroorzaken op Natura 2000-gebieden en daarmee onderdeel zijn van de aanpak piekbelasting. Het gaat hierbij om bedrijfslocaties die binnen 25 kilometer van overbelaste stikstofgevoelige natuur ten minste 2500 mol stikstofdepositie per jaar veroorzaken. Als veehouders willen stoppen kan de subsidie helpen om het financiële plaatje na beëindiging passend te maken. Door deze maatregel daalt de stikstofneerslag op kwetsbare natuurgebieden. De natuur krijgt hierdoor weer ruimte voor herstel.

De eigenaar van Millstream heeft besloten deel te nemen aan de regeling en heeft inmiddels een positieve beslissing ontvangen van de Rijksdienst die met de uitvoering van de regeling is belast. Deelname is niet vrijblijvend. Het betekent dat hij een traject ingaat waarin hij afstand moet doen van zijn vergunningen voor het houden van vee en tot sanering van stallen moet overgaan. De eigenaar wil graag op de locatie door met een ander bedrijfsconcept. Gelet op de aan de regeling gekoppelde termijnen is het voor de ondernemer belangrijk dat hij zicht krijgt op de medewerking vanuit de gemeente aan zijn plannen.

Onder begeleiding van een door provincie beschikbaar gestelde zaakbegeleider zijn er in het eerste kwartaal van dit jaar een aantal sessies geweest waarbij de eerste ideeën samen met provincie en gemeente ambtelijk zijn verkend. Dit heeft geleid tot het nu voorliggende plan dat als principeverzoek is ingediend. Het principeverzoek gaat uit van de beëindiging van de melkveehouderij en de ontwikkeling van een paardenhouderij met verschillende neventakken.

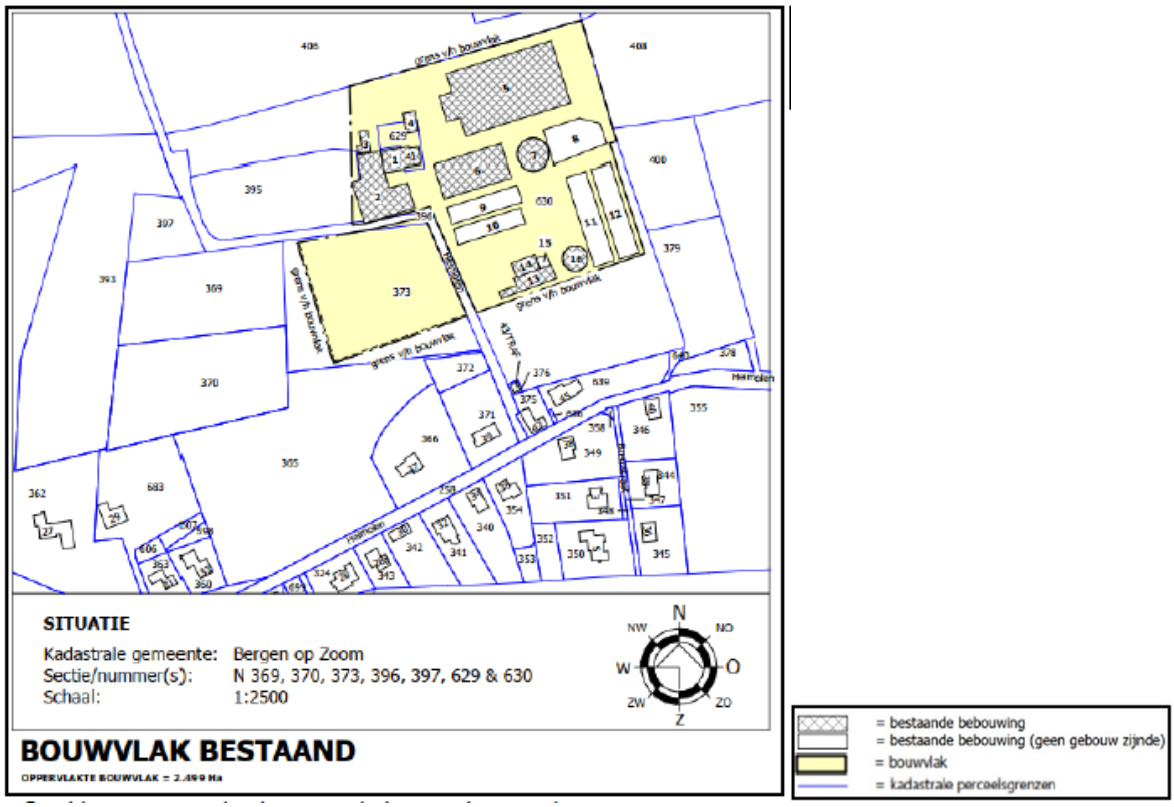
Het voorgestelde planconcept is niet passend binnen het voor de locatie geldende regels op grond van het Omgevingsplan Bergen op Zoom, bestemmingsplan Buitengebied Oost 2020. Om medewerking aan het plan te kunnen verlenen is een wijziging van het omgevingsplan noodzakelijk. Bovendien eist de regeling dat mogelijkheid om ter plaatse een melkveehouderij te kunnen exploiteren planologisch wordt geschrapt.

Voor ondernemer is het, gezien de impact van de regeling, van belang om zo vroeg mogelijk inzicht te krijgen in de bereidheid van de gemeente om mee te werken aan zijn plan. Er is daarom ook gekozen om het plan in dit stadium gevoelspeilend voor te leggen aan uw raad. De raad gaat immers over de voor de ontwikkeling benodigde wijziging van het omgevingsplan.

Huidige situatie
De locatie aan de Heimolen 41 is gelegen in het buitengebied van Bergen op Zoom. Op een afstand van circa 300 meter ten noorden van het plangebied is de Brabantse Wal gelegen. De kern van Bergen op Zoom is op een afstand van circa 600 meter ten noordwesten van de locatie gelegen. De omgeving van het plangebied bestaat overwegend uit landbouwgronden, natuur en woningen. Tevens is er nog een recreatiepark ten zuidoosten van het plangebied gelegen. Voor de locatie aan de Heimolen 41 is een natuurtoestemming geldend met 250 stuks melk- en kalfkoeien en 199 stuks vrouwelijk jongvee. Op onderstaande afbeelding is het huidige bedrijfsperceel weergegeven.

RMD24-0012

Raadsmededeling



Afbeelding 1: weergave huidige situatie

Beoogde situatie

Het plan is erop gericht om, na beëindiging van de melkveehouderij, de locatie (verder) te ontwikkelen tot een professionele paardenhouderijlocatie voor opleiding, instructie en africhting van paarden ten behoeve van eventing op nationaal en internationaal niveau. De paarden die gehouden worden, zijn enkel voor het berijden. Er zullen op de locatie geen landbouwhuisdieren worden gehouden aangezien dit is uitgesloten op basis van de LBV+-regeling. De huidige grootte van de locatie zal behouden blijven zoals deze reeds aanwezig is om een zo optimale locatie te creëren die is voorzien van alle gemakken om de sport zo goed mogelijk te kunnen beoefenen. Alle bestaande bebouwing ten behoeve van de melkveehouderij wordt gesaneerd. Ten behoeve van de te realiseren functies wordt nieuwe bebouwing opgericht. Onderdeel van het plan is om een rijhal te realiseren en een loods ten behoeve van opslag van materieel en fourage. Naast de paardenhouderij zal er een eerstelijns paardenkliniek met volledig pension/huisvesting worden gerealiseerd met een kleinschalige gezelschapsdierenkliniek. Verder zijn er binnen de nieuw te realiseren bebouwing 5 studio's/appartementen voorzien ten behoeve van recreatief verblijf. Het is de bedoeling om het eventingterrein te formaliseren en om dit hier 6 – 8 maal per jaar te gebruiken voor één-daagse evenementen. De evenementen zijn volledig gericht op de paardenhouderij en er zullen per keer circa 250 bezoekers worden verwacht. De evenementen vinden plaats op eigen terrein, dit geldt ook voor het parkeren. Ten behoeve van de evenementen is een

ondersteunende horecavoorziening gewenst. Ook is een ondergeschikte en aan de paardenhouderij ondersteunende detailhandelsruimte ter grootte van ca. 200 m2 voorzien. Hier zullen producten worden verkocht ten behoeve van de paardensport en eventing, zoals kleding en harnachement. Naast de paardensport blijft de onderneming net zoals nu al het geval is actief op het gebied van agrarisch natuurbeheer. Dit vindt plaats in samenwerking met Brabants Landschap en wordt naar d toekomst toe verder geïntensiveerd.



Afbeelding 2: weergave beoogde situatie

De voorgestelde transformatie betekent dat de stikstofuitstoot met minimaal 85% afneemt (dit is een eis vanuit de Lbv+-regeling). De beoogde transformatie zorgt voor een afname van het (zware) landbouwverkeer ter plaatse, maar zorgt wel voor een grotere publiekaantrekkende werking. Er is sprake van een andere dynamiek. Dit is ook meegenomen bij de bepaling van het aantal verkeersbewegingen en de bijbehorende stikstofberekening.

Omgevingsdialoog
Initiatiefnemer heeft op ons verzoek een omgevingsdialoog georganiseerd om de buurt te informeren over zijn plannen en om gevoelens/zorgen e.d. op te halen. Deze dialoog heeft op 29 mei jl. plaats gevonden waarbij de ondernemer zijn plannen aan de buurt heeft gepresenteerd. Van deze avond is een verslag gemaakt (als bijlage opgenomen). De gemeente was hier als toehoorder bij aanwezig. De omgevingsdialoog laat zien dat er overwegend positief op de plannen wordt gereageerd.

Standpunt college
Ons college staat positief tegenover de voorgestelde planontwikkeling. De voorgestelde transformatie betekent een substantiële afname van stikstofdepositie en draagt op deze wijze bij aan het herstel van Natura2000-gebied de Brabantse Wal. Het beoogde plan voldoet aan alle voorwaarden voor de deelname aan de Lbv+-regeling. Op de locatie zullen geen landbouwhuisdieren gehouden worden en de productierechten vervallen. De beoogde transformatie gaat gepaard met een afname van het (zware) landbouwverkeer ter plaatse. Dit is positief. De functieverandering betekent wel dat er sprake is van een grotere publiekaantrekkende werking. Er is sprake van een andere dynamiek. Dit is door initiatiefnemer inzichtelijk gemaakt. Uit de verkeerskundige toets komt naar voren dat dit niet leidt tot een knelpunt dan wel onaanvaardbare situatie. De provincie is vroegtijdig bij de totstandkoming van dit plan betrokken en staat positief tegenover de planontwikkeling. Er zijn in ieder geval geen rode stoplichten gesignaleerd. Het planconcept sluit aan bij het beleid zoals dat is opgenomen in de gemeentelijke ontwerpvisie Buitengebied. Voor deelgebied Brabantse wal is het terugbrengen van stikstofuitstoot belangrijk uitgangspunt. Nieuwe niet-agrarische functies zijn mogelijk in het kader van transformatie van voormalige agrarische bedrijven. Aandachtspunt is de verdere uitwerking van de met het plan samenhangende kwaliteitsverbetering van het landschap.

Vervolg
De gevoelens van de raad worden gepeild middels deze raadsmededeling. Over de raadsmededeling wordt ook actief gecommuniceerd met initiatiefnemer en de omgeving. Bij de behandeling ervan bestaat de mogelijkheid om in te spreken. De gevoelens van uw raad worden meegenomen bij de verdere planuitwerking en de voorbereidingen op de planologische procedure. Deze wijziging van het Omgevingsplan wordt zodra deze gereed is aan uw raad ter besluitvorming voorgelegd.

Het wijzigen van het omgevingsplan (onder Omgevingswet) is net als de vaststelling van een bestemmingsplan (onder de Wet ruimtelijke ordening) een bevoegd van de gemeenteraad. Bij bestemmingsplannen hanteerden wij de werkwijze om het ontwerpbestemmingsplan middels een gevoelens peilende raadsmededeling aan u raad voor te leggen. Deze werkwijze zetten wij ook door onder de Omgevingswet bij wijzigingen van het omgevingsplan In dit specifieke geval is ervoor gekozen het plan in een eerder stadium gevoelens peilend voor

te leggen aan uw raad. Voor ondernemer is het, gezien de impact van de regeling, van belang om zo vroeg mogelijk inzicht te krijgen in de bereidheid van de gemeente om mee te werken aan zijn plan.

Bijlagen

De volgende bijlagen zijn, als onderdeel van deze raadsmededeling, bijgevoegd:
Bijlage 1: Toelichting op planconcept
Bijlage 2: Omgevingsdialoog d.d. 29 mei 2024

Hoogachtend,
het college van burgemeester en wethouders van Bergen op Zoom,

secretaris,



mr. drs. ing. M. van Vliet

burgemeester,



drs. M. Mulder MSc.