

Raadsvergadering d.d. : 01 november 2022

Afdeling : Beleid en Ontwikkeling

Portefeuillehouder : Wethouder S.C.A. Luijten

Onderwerp : Bestemmingsplan "Looerheideweg 21 Bergeijk"

Betreffend onderdeel : Taakveld 8 "Volkshuisvesting, ruimtelijke
programmabegroting : ordening en stedelijke vernieuwing"

Samenvatting/ inleiding

Aan de gemeente is een verzoek gedaan om een herontwikkeling van een voormalig agrarisch bedrijf aan de Looerheideweg 21 in Bergeijk mogelijk te maken. Initiatiefnemers zijn voornemens een (online) yogastudio te exploiteren. Het bestemmingsplan heeft de voorbereidingsprocedure doorlopen en kan nu worden vastgesteld.



Voorstel

1. Medewerking te verlenen aan de herontwikkeling van een voormalig agrarisch bedrijf naar een bedrijf – yogastudio aan de Looerheideweg 21, en daartoe het bestemmingsplan "Looerheideweg 21 Bergeijk", bestaande uit een verbeelding, de GBKN-kadasterkaart, een toelichting en regels, vervat als geometrische planbestanden in het GML-bestand: NL.IMRO.1724.NL.IMRO.1724.BPUIhw0100-ONTW **gewijzigd** vast te stellen.

Beoogd effect

We werken samen met alle betrokken partijen aan een vitaal en aantrekkelijk buitengebied. Agrarische ondernemers willen we ontwikkelingskansen bieden. We bieden ruimte aan nieuwe initiatieven voor vrijkomende agrarische gebouwen om tot omvorming te komen.



Nieuwe situatie

Argumenten

1.1 De herontwikkeling van vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen past in het gemeentelijk beleid

Gelet op de ontwikkelingen in de landbouw is de verwachting dat de komende jaren veel agrarische bedrijfsgebouwen leeg komen te staan. Om verloedering en ongewenste activiteiten te voorkomen zijn er verschillende wijzigingsbevoegdheden opgenomen in het bestemmingsplan Buitengebied.

Een bestaand bijgebouw (212 m²) wordt hierbij beoogd als yogastudio, opnamestudio en kantoor. De loods van 585 m² is ten dienste van opslag voor de yogastudio en de bedrijfswoning. Overige bebouwing (191 m²) wordt gebruikt voor het hobbymatig houden van dieren, als carport en overkapping.

1.2 Door de ontwikkeling vindt een ruimtelijke kwaliteitswinst plaats

In een eerder stadium is er circa 1300 m² bedrijfsbebouwing en nog 1400 m² aan voerkuilen gesaneerd. Door deze sloop en het beplantingsplan, onderdeel van het bestemmingsplan, wordt een ruimtelijke kwaliteitswinst gemaakt. Tevens kan de omzetting van een agrarische bestemming ook als kwaliteitswinst worden gezien.

1.3 Uit de omgevingsdialoog blijkt dat omwonenden geen bezwaar hebben tegen de ontwikkeling

Initiatiefnemer heeft in een vroeg stadium de direct omwonenden van de plannen op de hoogte gebracht. Alle belanghebbenden hebben aangegeven geen bezwaar te hebben tegen de voorgenomen ontwikkeling. De omgevingsdialoog heeft daarom geen aanleiding gegeven om de plannen aan te passen. In de toelichting van het bestemmingsplan, hoofdstuk 7.2, is de dialoog opgenomen.

1.4 Er wordt voldaan de provinciale regelgeving

Het projectperceel is, conform de verordening, gelegen in het buitengebied. De provinciale beleidsregels bevatten regels voor vestiging van niet-agrarische functies in het buitengebied. Dit is onder voorwaarden mogelijk. Zo moet de ontwikkeling passen binnen dit gedeelte van het buitengebied en passen binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied. Hier voldoet het de ontwikkeling aan; dit is onderbouwd in paragraaf 2.3.3 en 3.2.2 van het bestemmingsplan.

1.5 De wettelijke voorbereidingsprocedure is doorlopen

Het ontwerpbestemmingsplan is gepubliceerd en heeft vanaf 7 juli 2022 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende de inzagetermijn zijn geen zienswijzen ingekomen.

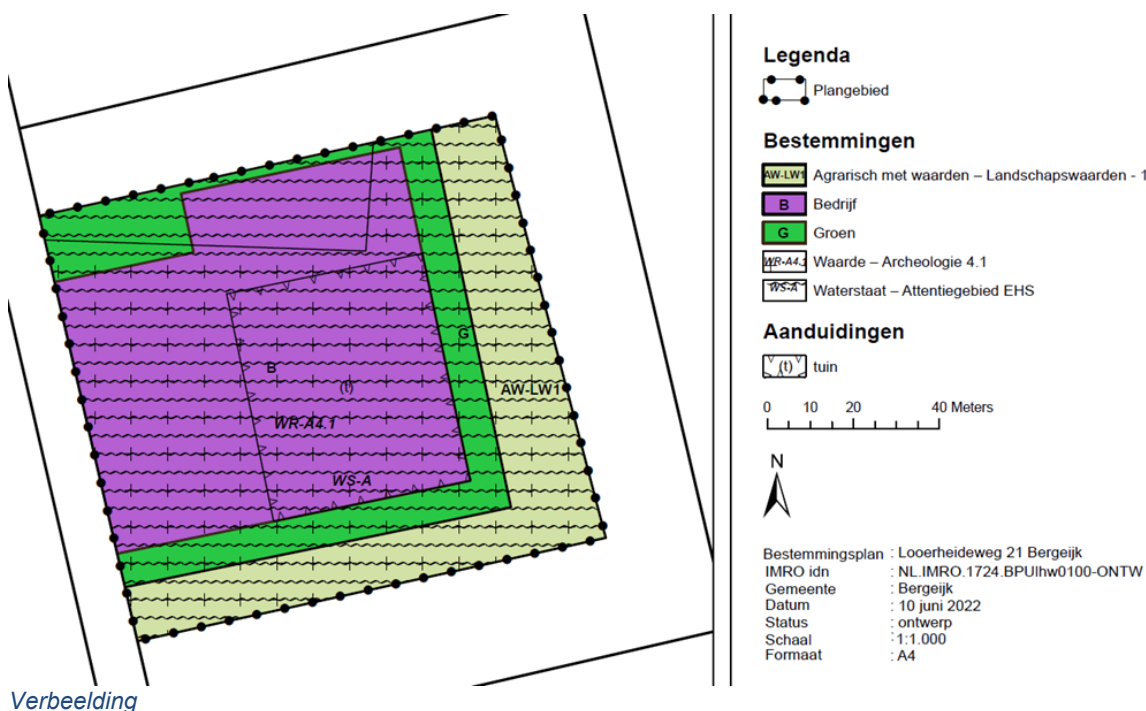
1.6. Het bestemmingsplan is op onderdelen gewijzigd ten opzichte van het ontwerp

Het bestemmingsplan dient gewijzigd te worden vastgesteld. Dit is nodig wanneer het bestemmingsplan (regels en/of verbeelding) is gewijzigd ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. In de regels van het ontwerpbestemmingsplan was opgenomen dat de totale oppervlakte aan bedrijfsbebouwing niet meer mag bedragen dan 800 m². In het gewijzigde bestemmingsplan is een onderscheid opgenomen en mag de oppervlakte niet meer bedragen dan 797 m². Waarvan maximaal 212 m² ten dienste van een yogastudio en maximaal 585 m² ten dienste van opslag voor de yogastudio en de bedrijfswoning. Alle wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan zijn opgenomen in de bijgevoegde staat van wijzigingen en tevens gemarkeerd opgenomen in het bijgevoegde concept-vastgestelde bestemmingsplan.

Kanttekeningen

1.1 De beleidsregel gebruik vrijkomende voormalig agrarische bedrijfsbebouwing is later vastgesteld

De oppervlakte die behouden mag blijven t.b.v. het bedrijf is groter dan wat is toegestaan volgens de nieuwe beleidsregel. Dit komt omdat er eerder principemedewerking is verleend (februari 2021) dan dat de beleidsregel is vastgesteld (februari 2022).



Financiën

Door het sluiten van een anterieure overeenkomst zijn 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 gewijzigde bestemmingsplan gezonden aan Gedeputeerde Staten. Zes weken na vaststelling (of na instemming Gedeputeerde Staten) kan het besluit worden 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 “Looerheideweg 21 Bergeijk” te raadplegen via de link;
https://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.1724.BPUlhw0100-ONTW/b_NL.IMRO.1724.BPUlhw0100-ONTW_rb.html
- Omgevingsdialoog (vertrouwelijk ter inzage)
- Staat van wijzigingen

Advies Raadscommissie

De commissie GZ heeft in haar vergadering d.d. 4 oktober 2022 geadviseerd om het stuk door te geleiden naar de raadsvergadering van 1 november 2022 als hamerstuk.

Burgemeester en wethouders van Bergeijk,

J.J. van der Windt
Gemeentesecretaris ad interim

A. Callewaert – de Groot
Burgemeester