Gemeente Bergen op Zoom

RVB24-0016

Voorlegger Raadsvoorstel

Onderwerp	: Gewijzigd vaststellen bestemmingsplan 'Ruige Velden 10 te Lepelstraat'.
Nummer voorstel	: RVB24-0016
Datum voorstel	: 26-03-2024
Portefeuillehouder(s)	: Dhr. J.A.A. Pals
Contactpersoon	: T. Otten
Afdeling	: Ruimtelijke Ontwikkeling en Vergunningverlening
Contactpersoon Email	: t.otten@bergenopzoom.nl
Contactpersoon Telefoon	: 140164
Programmanummer en -naam	: 4. Woon- en leefomgeving (fysiek domein)

Voorstel:

1. De ingezonden zienswijze zoals vermeld in de nota van commentaar gegrond te verklaren en de doorgevoerde wijzigingen zoals vermeld in de nota van wijzigingen aan te nemen.
2. Het bestemmingsplan 'Ruige Velden 10 te Lepelstraat', als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0748.BP0264-0202, gewijzigd vast te stellen;
3. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Type voorstel:

- ☐ Kaderstellend
- ☑ Controlerend
- ☐ Rest

Zijn in het voorstel één of meer van de volgende aspecten van toepassing?

	Ja	Nee
Zijn doelen en/of effecten beschreven	☑	☐
Financiële consequenties	☐	☑
Gevolgen voor de schuldenlast	☐	☑
Inspraakverordening van toepassing	☐	☑

Communicatieparagraaf:

De omgeving is geïnformeerd over de ontwikkeling. Er heeft geen omgevingsdialoog plaatsgevonden.

Samenvatting:

Initiatiefnemer wenst grondverzet- en loonwerkbedrijf te verplaatsen van de Langeweg 7 te Halsteren naar de locatie Ruige Velden 10 te Lepelstraat. Binnen het plangebied aan de Ruige Velden 10 is momenteel een bedrijfswoning aanwezig van 112 m2. Dit betreft een vrijstaande semibungalow, een vrijstaande dubbele garage met een oppervlakte van 48 m2 en twee bedrijfsgebouwen ten behoeve van de opslag voor het agrarische loonbedrijf. De bedrijfsgebouwen betreffen een dichte loods met een oppervlakte van 423 m2 en een open veldschuur met een oppervlakte van 229 m2. Beide bedrijfsgebouwen zijn verouderd en bevatten asbesthoudende dakplaten. Rondom de bedrijfsgebouwen ligt verharding in de vorm van betonnen platen. Het bestaande bouwvlak heeft een oppervlakte van 6072m2.

De bestaande loods en veldschuur voldoen niet aan de eisen om de machines en materialen van het bedrijf op een geschikte manier te kunnen stallen. Tevens zijn deze volgens initiatiefnemer verouderd, waardoor ze naar mening van de initiatiefnemer niet geschikt zijn voor de gewenste activiteit. Initiatiefnemer is derhalve voornemens om de bestaande loods van 423 m2 en de veldschuur van 229 m2 te slopen. Dit gaat dan ook gelijk gepaard met het saneren van de asbesthoudende dakplaten. Ter plaatse van de bestaande loods zal één nieuwe moderne loods worden gerealiseerd met een oppervlakte van 1.100 m2. Deze loods fungeert als opslag en machineberging en stalling. Daarnaast wordt er binnen de loods een ondergeschikte werkplaats voor klein onderhoud gerealiseerd.

Er is op 18 maart 2021 een positief principebesluit genomen door het college op dit verzoek. Hierna is het initiatief uitgewerkt tot een bestemmingsplan. Dit heeft van 22 juni 2023 tot en met 2 augustus 2023 ter inzage gelegen. De raad is geïnformeerd met een raadsmededeling: RMD23-0024. Op het ontwerpbestemmingsplan is een zienswijze op binnengekomen welke tot wijzigingen heeft geleid. Deze wijzigingen zijn doorgevoerd waardoor nu de raad wordt gevraagd het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. De nota van commentaar en de nota van wijzigingen zijn als bijlage bij deze omslag gevoegd.

Bijlagen: (geef aan of een bijlage is bijgevoegd of ter inzage is gelegd; benoem en nummer deze bijlagen)

Bijlage nr.	Omschrijving	Bijgevoegd/Ter inzage
1	Nota van commentaar bestemmingsplan 'Ruige Velden 10 te Lepelstraat'.	Bijgevoegd
2	Nota van wijzigingen bestemmingsplan 'Ruige Velden 10 te Lepelstraat'.	Bijgevoegd
3	Toelichting bestemmingsplan 'Ruige Velden 10 te Lepelstraat'	Bijgevoegd
4	Regels bestemmingsplan 'Ruige Velden 10 te Lepelstraat'.	Bijgevoegd
5	Verbeelding bestemmingsplan 'Ruige Velden 10 te Lepelstraat'.	Bijgevoegd
6	Bijlage bij toelichting 1 Landschappelijks inpassingsplan	Bijgevoegd
7	Bijlage bij toelichting 2 Economische berekening kwaliteitsverbetering van het landschap	Bijgevoegd
8	Bijlage bij toelichting 3 Invoergegevens AERIUS-berekeningen	Bijgevoegd
9	Bijlage bij toelichting 4 AERIUS sloop- en realisatiefase	Bijgevoegd
10	Bijlage bij toelichting 5 AERIUS gebruiksfase	Bijgevoegd
11	Bijlage bij toelichting 6 Bodemonderzoek 15-03-2006	Bijgevoegd
12	Bijlage bij toelichting 7 Verslag omgevingsdialoog	Bijgevoegd

Gemeente Bergen op Zoom

RVB24-0016

Raadsvoorstel

Datum raadsvergadering	: 29-05-2024
Nummer	: RVB24-0016
Onderwerp	: Gewijzigd vaststellen bestemmingsplan 'Ruige Velden 10 te Lepelstraat'.

Aan de gemeenteraad,

Voorstel

1. De ingezonden zienswijze zoals vermeld in de nota van commentaar gegrond te verklaren en de doorgevoerde wijzigingen aan te nemen.
2. Het bestemmingsplan 'Ruige Velden 10 te Lepelstraat', als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0748.BP0264-0202, gewijzigd vast te stellen;
3. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Inleiding

Initiatiefnemer wenst grondverzet- en loonwerkbedrijf te verplaatsen van de Langeweg 7 te Halsteren naar de locatie Ruige Velden 10 te Lepelstraat. Binnen het plangebied aan de Ruige Velden 10 is momenteel een bedrijfswoning aanwezig van 112 m2. Dit betreft een vrijstaande semibungalow, een vrijstaande dubbele garage met een oppervlakte van 48 m2 en twee bedrijfsgebouwen ten behoeve van de opslag voor het agrarische loonbedrijf. De bedrijfsgebouwen betreffen een dichte loods met een oppervlakte van 423 m2 en een open veldschuur met een oppervlakte van 229 m2. Beide bedrijfsgebouwen zijn verouderd en bevatten asbesthoudende dakplaten. Rondom de bedrijfsgebouwen ligt verharding in de vorm van betonnen platen. Het bestaande bouwvlak heeft een oppervlakte van 6072m2.

De bestaande loods en veldschuur voldoen niet aan de eisen om de machines en materialen van het bedrijf op een geschikte manier te kunnen stallen. Tevens zijn deze volgens initiatiefnemer verouderd, waardoor ze naar mening van de initiatiefnemer niet geschikt zijn voor de gewenste activiteit. Initiatiefnemer is derhalve voornemens om de bestaande loods van 423 m2 en de veldschuur van 229 m2 te slopen. Dit gaat dan ook gelijk gepaard met het saneren van de asbesthoudende dakplaten. Ter plaatse van de bestaande loods zal één nieuwe moderne loods worden gerealiseerd met een oppervlakte van 1.100 m2. Deze loods fungeert als opslag en machineberging en stalling. Daarnaast wordt er binnen de loods een ondergeschikte werkplaats voor klein onderhoud gerealiseerd.

Er is op 18 maart 2021 een positief principebesluit genomen door het college op dit verzoek. Hierna is het initiatief uitgewerkt tot een bestemmingsplan. Dit heeft van 22 juni 2023 tot en met 2 augustus 2023 ter inzage gelegen. De raad is geïnformeerd met een raadsmededeling: RMD23-0024. Op het ontwerpbestemmingsplan is een zienswijze op binnengekomen welke tot wijzigingen heeft geleid. Deze wijzigingen zijn doorgevoerd waardoor nu de raad wordt gevraagd het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. De nota van commentaar en de nota van wijzigingen zijn als bijlage bij deze omslag gevoegd.

Beoogd maatschappelijk effect/doelstelling

Door kleinschaligheid te borgen ruimte maken voor ondernemingen in het buitengebied, binnen de kaders van de Visie Buitengebied.

Uitwerking voorstel

Na vaststelling van de raad ligt het vastgestelde bestemmingsplan 6 weken ter inzage voor beroep. Indien geen beroep wordt ingediend wordt het plan onherroepelijk.

Consequenties van het voorstel

De beoogde ontwikkeling heeft geen consequenties voor de gemeente. Financiële risico's zijn afgevangen in de anterieure overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer.

Duurzaamheid

De ontwikkeling voorziet in de realisatie van een loon- en grondverzetbedrijf in het buitengebied van Lepelstraat. Hiervoor wordt deels verouderd vastgoed gebruikt en vernieuwd.

Risico paragraaf

1. Er wordt een bedrijfsfunctie toegevoegd op een agrarische bestemming. Dit kan uitnodigen tot meer bedrijfsfuncties in het buitengebied. Echter, door het perceel specifiek te duiden als een grond- en loonwerkbedrijf, wordt de kans op een precedent verkleind.
2. De gemeente kiest ervoor om het initiatief te toetsen aan de kaders van de 'Visie Buitengebied', welke nog niet gereed is. Omdat de ontwikkelrichting al wel is bepaald en het initiatief hiermee als kleinschalig kan worden aangeduid, wordt het in lijn geacht met de nog te finaliseren visie.

Geïdentificeerde risico's

Risico-onderdelen	NvT	Laag	Neutraal	Hoog
1. Realiseren maatschappelijke effecten			x	
2. Politiek-bestuurlijk en draagvlak		x		
3. Imago gemeente		x		
4. Algemene en externe omgeving		x		
5. Veiligheid		x		

Risico-onderdelen	NvT	Laag	Neutraal	Hoog
6. Financiën		x		
7. Juridisch		x		
8. Planning		x		
9. Kwaliteit uitvoering			x	
10. Capaciteit organisatie en samenwerking partners		x		

Een ontwerpbesluit bieden wij u hierbij ter vaststelling aan.

Het college van burgemeester en wethouders van Bergen op Zoom,

De secretaris,

mr. drs. ing. M. van Vliet

De burgemeester,

drs. M. Mulder MSc.

Gemeente Bergen op Zoom

RVB24-0016

Raadsvoorstel

De raad van de gemeente Bergen op Zoom;

gezien het voorstel van het college van 26 maart 2024, nr. RVB24-0016;

BESLUIT:

1. De ingezonden zienswijze zoals vermeld in de nota van commentaar gegrond te verklaren en de doorgevoerde wijzigingen aan te nemen.
2. Het bestemmingsplan 'Ruige Velden 10 te Lepelstraat', als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0748.BP0264-0202, gewijzigd vast te stellen;
3. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 29 mei 2024

De griffier,

drs. E.P.M. van der Meer

De voorzitter,

drs. M. Mulder MSc.