

Raadsvergadering d.d. : 18 april 2024

Afdeling : Maatschappij en Ruimte

Portefeuillehouder : Wethouder S.C.A. Luijten

Onderwerp : Bestemmingsplan “Lommelsedijk 7-9, 18 en 20 en Hondsbosserdijk 1a Luyksgestel”

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

Samenvatting / Inleiding

Op 1 juli 2022 is het verzoek om principiële medewerking ontvangen voor uitbreiding van een bedrijfsfunctie aan de Lommensedijk 7-9 in Luyksgestel in combinatie met de sanering van een gekoppeld agrarisch bouwblok aan de Lommensedijk 18-20/Hondsbosserdijk 1a. Om deze ontwikkeling mogelijk te maken is een ontwerpbestemmingsplan in procedure gebracht. Met ingang van donderdag 14 december 2023 heeft het ontwerpbestemmingsplan gedurende zes weken voor iedereen ter inzage gelegen. Daarbij heeft een ieder de mogelijkheid gehad om een zienswijze in te dienen. Er zijn geen zienswijzen ontvangen. De gemeenteraad kan nu besluiten over de vaststelling van het ontwerpbestemmingsplan.



Figuur 1 Beoogde situatie Lommelsedijk 7-9



Figuur 2 Bestaande situatie Lommelsedijk 7-9

Voorstel

1. Medewerking te verlenen aan een uitbreiding van de bedrijfsfunctie aan de Lommelsedijk 7-9 in combinatie met de sanering van het gekoppeld agrarisch bouwblok aan de Lommelsedijk 18 en 20 en Hondsbosserdijk 1a te Luyksgestel, en daartoe het bestemmingsplan "Lommelsedijk 7-9, 18 en 20 en Hondsbosserdijk 1a Luyksgestel", bestaande uit een verbeelding, de GBKN-kadasterkaart, een toelichting en regels, vervat als geometrische planbestanden in het GML-bestand: NL.IMRO.1724.LD791820HD1a-VAST vast te stellen.

- De nota van ambtelijke aanpassingen van de toelichting op het bestemmingsplan vast te stellen.

Beoogd effect

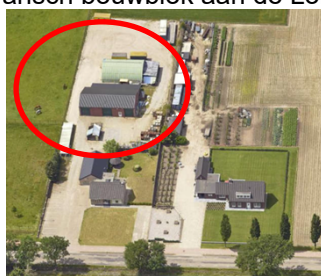
Met deze ontwikkeling krijgt een bedrijf ruimte om uit te breiden, waardoor de bedrijfsvoering efficiënter wordt. In ruil daarvoor wordt een agrarisch bouwblok gesaneerd met sloop van overbodige bebouwing, een onderdeel van Natuurnetwerk Brabant gerealiseerd en wordt geïnvesteerd in een kwaliteitsverbetering van het landschap.

Argumenten

1.1. De beoogde ontwikkeling leidt tot een efficiëntere bedrijfsvoering en tot kwaliteitsverbetering in ons buitengebied.

Het bedrijf Theuws Metaal, een metaalasssemblagebedrijf, is gevestigd aan de Lommelsedijk 7-9. Het bedrijf wil op deze locatie uitbreiden. In de huidige situatie wordt een gedeelte van de buitenruimte reeds gebruikt voor opslag van goederen in stellingen. De inpandige ruimte blijkt onvoldoende toereikend voor de bedrijfsvoering. In de huidige situatie wordt ook gebruik gemaakt van andere locaties binnen de gemeente. Vervoer van en naar deze andere locaties zal minder worden en leidt tot een efficiëntere bedrijfsvoering.

De ontwikkeling is in principe mogelijk als voldoende meerwaarde wordt gerealiseerd (Omgevingsverordening, provincie Noord-Brabant). Deze meerwaarde wordt gevonden in de sanering van een voormalig gekoppeld agrarisch bouwblok aan de Lommelsedijk 18-20/Hondsbosserdijk 1a.



Figuur 3 Lommelsedijk 18-20, te slopen bebouwing



Figuur 4 Hondsbosserdijk 1a, te slopen bebouwing

Aan de Lommelsedijk 20 wordt de bestaande bedrijfswoning omgezet naar een reguliere woning.

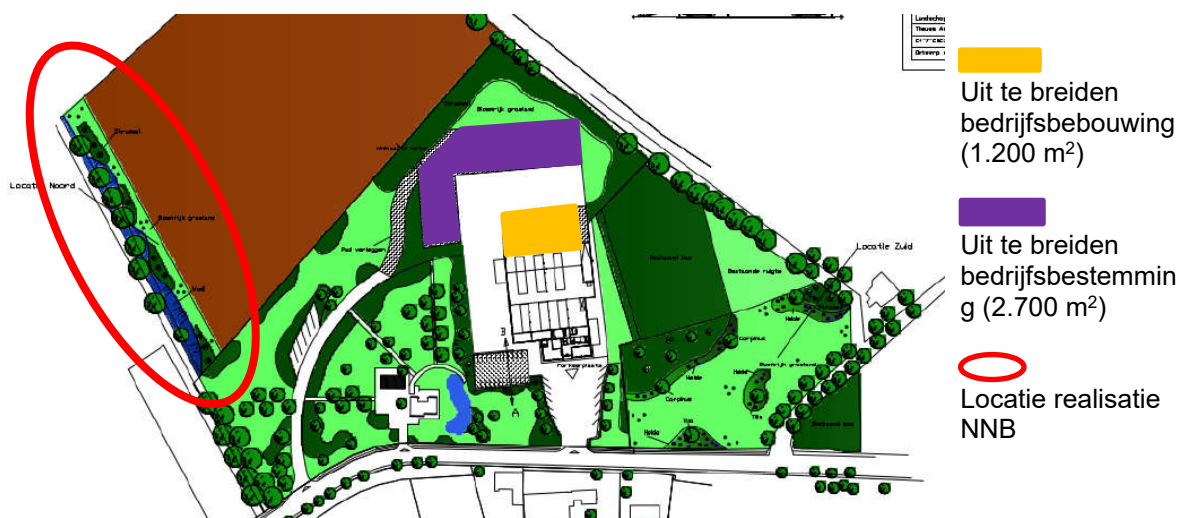
In totaal wordt circa 1.740 m² aan bestaande bebouwing gesloopt op het agrarisch bouwvlak Lommelsedijk 18-20 en Hondsbosserdijk 1a. Hondsbosserdijk 1a zal volledig opnieuw groen worden ingericht, in aansluiting op de al gerealiseerde groene inrichting rondom de bedrijfsbestemming aan Lommelsedijk 7-9 (figuur 1).

Daartegenover wordt ca. 1.200 m² aan nieuwe bedrijfsbebouwing op de locatie Lommelsedijk 7-9 mogelijk gemaakt in combinatie met een uitbreiding van de bedrijfsbestemming van ca. 2.700 m². De nieuwe bebouwing op het perceel Lommelsedijk 7-9 is in oppervlak ca. 2 keer groter dan wat ons actuele beleid bij de sanering van VAB-locaties op de voormalige VAB-locatie toe zou staan:

Te slopen op VAB-locatie	Beleid VAB toegestaan (400 m ² + 20% te slopen)	Voorstel te handhaven op VAB	Rest (extra bebouwing Lommelsedijk 7-9)
1.740 m ²	748 m ²	100 m ²	648 m ²

Om de uitbreiding te kunnen motiveren is daarom aanvullende meerwaardecreatie nodig.

Deze aanvullende meerwaarde is gevonden in de realisatie van het Natuurnetwerk Brabant (NNB). Op een gedeelte van het perceel achter Lommelsedijk 7-9 geldt een aanduiding NNB, maar hier is deze nog niet gerealiseerd in de vorm van aanleg en inrichting. Over een strook van 20 meter langs de Bosseweijerloop zal met deze ontwikkeling wél realisatie plaatsvinden:



Figuur 5 Locatie realisatie NNB

1.2 De ontwikkeling is ruimtelijke inpasbaar en met het ontwerpbestemmingsplan wordt gemotiveerd dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening.



Ter plaatse van de planlocatie Lommelsedijk 7-9 geldt het bestemmingsplan 'Lommelsedijk 9'. Dit bestemmingsplan is door de gemeenteraad van Bergeijk vastgesteld op 26 september 2013. Dit is deels bestemd als 'Bedrijf' met onder andere een 'bouwvlak' en de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – metaalasssemblagebedrijf'.

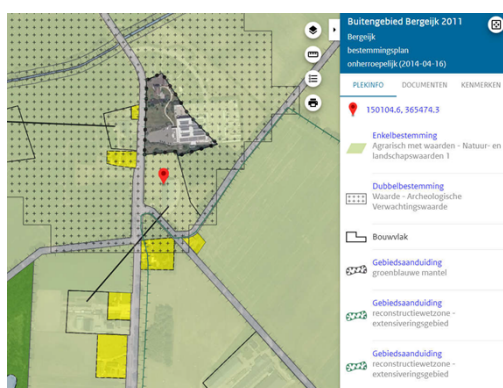
Ter plaatse van de planlocaties Lommelsedijk 18 en 20 en Hondsbosserdijk 1a geldt het bestemmingsplan 'Buitengebied Bergeijk 2011'.

De planlocatie Hondsbosserdijk 1a is in het geldende bestemmingsplan nu bestemd als 'Agrarisch met waarden – Natuur- en landschapswaarden 1' met een 'bouwvlak'. Dit 'bouwvlak' is gekoppeld aan het 'bouwvlak' aan de Lommelsedijk 20. Het bouwvlak is in eigendom gesplitst over de percelen Lommelsedijk 18 en Lommelsedijk 20.

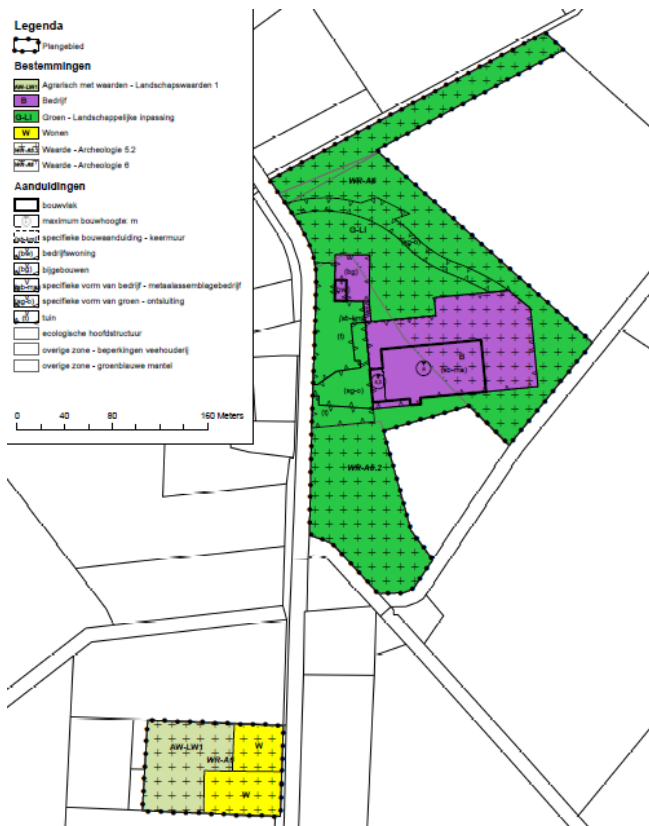
De door de initiatiefnemer gewenste uitbreiding van de bedrijfsfunctie aan de Lommelsedijk 7-9 past niet in het geldende bestemmingsplan. De met de ontwikkeling beoogde kwaliteitsverbeteringen en de omzetting van de bestaande bedrijfswoning aan de Lommelsedijk 20 naar reguliere woning moet worden vastgelegd in een nieuw bestemmingsplan, ook om de kwaliteitsverbetering planologisch te borgen.



Figuur 6 Geldend BP Lommelsedijk 7-9



Figuur 7 Geldend BP Lommelsedijk 18, 20 en Hondsbosserdijk 1a



Figuur 8 Nieuwe bestemmingsplan

In de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan wordt gemotiveerd dat het initiatief ruimtelijk inpasbaar is en in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening.

1.3 De initiatiefnemer heeft een omgevingsdialoog gevoerd.

Initiatiefnemer heeft daartoe omwonenden eerst aangeschreven om aan te geven persoonlijk in overleg te willen gaan. Deze omwonenden hebben de beoogde herontwikkeling positief ontvangen. Veelal is men blij dat de oude schuur komt te vervallen en dat daarmee een verbetering plaats zal vinden. De uitbreiding achter op het perceel van initiatiefnemer zien omwonenden niet als bezwaar. De gevoerde dialoog heeft inhoudelijk niet geleid tot aanpassingen in dit bestemmingsplan. Een verslag van de gevoerde dialoog is als bijlage aan de toelichting van het bestemmingsplan toegevoegd.

1.4 Met de initiatiefnemer is overeenstemming bereikt over de inhoud van een anterieure overeenkomst.

De gemeenteraad moet gelijktijdig met de vaststelling van een ontwerpbestemmingsplan ook een exploitatieplan vast stellen, behalve als het verhaal van kosten die samenhangen met de planontwikkeling op een andere wijze is verzekerd. Met de initiatiefnemer is over dit verhaal van kosten overeenstemming bereikt. De afspraken zijn vastgelegd in een anterieure overeenkomst.

2.1 De juridisch bindende onderdelen van het ontwerpbestemmingsplannen behoeven geen wijziging, de toelichting heeft wel aanvulling.

De toelichting op het ontwerpbestemmingsplan moet worden aangevuld.

- Ten tijde van de ter visie legging van het ontwerpbestemmingsplan was het aangeleverde bodemonderzoek nog niet van een advies van de Omgevingsdienst Zuid-Oost Brabant voorzien. Het positieve advies is inmiddels ontvangen en kan worden verwerkt in de toelichting van het bestemmingsplan.

- Ten tijde van de ter visie legging van het ontwerpbestemmingsplan was nog onvoldoende duidelijk of aan de minimale inspanningsverplichting voor de kwaliteitsverbetering van het landschap wordt voldaan. Dit is voldoende onderbouwd en kan in de toelichting op het bestemmingsplan worden aangepast.

De aanpassingen zijn opgenomen in de nota van ambtelijke wijzigingen.

Kanttekeningen

Niet van toepassing.

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 vastgestelde bestemmingsplan binnen twee weken gepubliceerd en voor zes weken ter inzage gelegd.

Uitvoering

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

Bijlagen

- Ontwerpbestemmingsplan 'Lommelsedijk 7-9, 18 en 20 en Hondbosserdijk 1a Luyksgestel' te raadplegen via deze link:
<https://www.ruimtelijkeplannen.nl/view/?planidn=NL.IMRO.1724.LD791820HD1a-ONTW>
- Nota van ambtelijke aanpassingen
- Raadsbesluit
- Omgevingsdialoog (niet anoniem)

Advies Raadscommissie

Commissie GZ heeft in haar vergadering d.d. 28 maart 2024 geadviseerd om het stuk door te geleiden naar de raadsvergadering van 18 april 2024.

Burgemeester en wethouders van Bergeijk,

A.J.M. Ewalds
Gemeentesecretaris

A. Callewaert – de Groot
Burgemeester