Raadsvoorstel

Gemeente Bergeijk

Raadsvergadering d.d.	:	24 november 2022
Afdeling	:	Beleid en Ontwikkeling
Portefeuillehouder	:	Wethouder S.C.A. Luijten
Onderwerp	:	Vaststellen bestemmingsplan “Kleine Witrijt 3, 3a en 3b”
Betreffend onderdeel programmabegroting	:	Taakveld 8 "Volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en stedelijke vernieuwing"

Samenvatting / Inleiding

Aan de gemeente is een verzoek gedaan om de herontwikkeling van de locatie Kleine Witrijt 3, 3a en 3b te Bergeijk mogelijk te maken. Beoogd wordt om de landschapscamping her te bestemmen naar een reguliere verblijfsrecreatieve bestemming met 75 standplaatsen, waarbij extra bebouwing ten behoeve van centrale voorzieningen en tevens acht gebouwen voor recreatief verblijf zijn toegestaan.

Beplantingsplan nieuwe situatie

Raadsvoorstel

Gemeente Bergeijk

Voorstel

1. Medewerking te verlenen aan de herontwikkeling van de locatie Kleine Witrijt 3, 3a en 3b te Bergeijk, en daartoe het bestemmingsplan “Bestemmingsplan Kleine Witrijt 3, 3a en 3b”, 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.BPUkwt0078-VAS1 gewijzigd vast te stellen.

Beoogd effect
De landschapscamping her te bestemmen naar een reguliere verblijfsrecreatieve bestemming met 75 standplaatsen, waarbij extra bebouwing ten behoeve van centrale voorzieningen en tevens acht gebouwen voor recreatief verblijf zijn toegestaan.

Verbeelding bestemmingsplan

Argumenten
1.1 Hiermee wordt een passende functie, met een gepaste uitbreidingsmogelijkheid, geboden aan het bestaand bedrijf
Op de Kleine Witrijt 3, 3a en 3b is in het bestemmingsplan Buitengebied Bergeijk 2011 een gekoppeld agrarisch bouwvlak gelegen. Als nevenactiviteit is al een zorgboerderij toegestaan (400m2), ondergeschikte horeca (100 m2), productiegebonden detailhandel (50m2) en een landschapscamping met 55 plaatsen. De ondernemer is feitelijk geen agrariër. Zijn hoofdactiviteiten rusten op een mix van recreatieactiviteiten en zorgverlening. De zorg betreft de begeleiding van cliënten die leren op eigen benen te staan en in dat kader op het bedrijf meewerken. Bedrijfsmatige agrarische activiteiten, zuiver gericht op het voortbrengen van producten door het telen van gewassen, zijn er niet. De ondernemer wil de recreatieve activiteiten graag uitbreiden en de niet meer passende agrarische bestemming herbestemmen. De agrarische bestemming wordt omgezet naar een recreatieve bestemming.

In het ontwerpbestemmingsplan wijzigt de functie naar 'Recreatie' met:

- uitbreiding van de camping van 55 naar 75 plaatsen;
- aanvulling met 8 trekkershutten (285m2) met veranda (totaal 100m2);
- uitbreiding van het sanitair met 100m2;
- een uitbreiding van de ondergeschikte horeca van 100 naar 155m2 (voor een invalidentoilet en een koel/vriescel) en behoud van 23m2 overkapping;
- behoud van de aanduiding zorgboerderij;
- behoud van de aanduiding ondergeschikte detailhandel, waarvoor 100m2 bedrijfsbebouwing mag worden gebruikt.

1.2 Een omgevingsdialoog is gevoerd
Toen het besluit over principemedewerking genomen werd, was er nog geen sprake van het verzoek tot het voeren van een dialoog. De initiatiefnemer heeft de dialoog omwille van de ter visie legging van het ontwerpbestemmingsplan alsnog gevoerd. Het verslag is in de bijlagen te vinden. Hieruit blijken geen bijzonderheden.

1.3 *De wettelijke voorbereidingsprocedure is doorlopen*
Het ontwerpbestemmingsplan is gepubliceerd en heeft vanaf 29 juni 2022 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende de inzagetermijn zijn geen zienswijzen ingekomen.

1.4 Anterieure overeenkomst
Met initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten, waardoor er geen exploitatieplan hoeft te worden vastgesteld en de economische uitvoerbaarheid van het besluit voldoende is verzekerd.

1.5 Er is geen sprake van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu
Bij de bestemming van een recreatieve bestemming dient tevens een besluit te worden genomen of een milieueffectrapport moet worden opgesteld. Op basis van de kenmerken van het plan, de locatie van het plan en de kenmerken van de potentiële effecten is er geen sprake van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu die het opstellen van een milieueffectrapportage wenselijk of noodzakelijk maken. Op 23 augustus 2022 heeft het college op basis van een aanmeldnotitie milieueffectrapportage besloten geen volledige milieueffectrapportage op te stellen. Ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan wordt voorgesteld in de toelichting van het vast te stellen bestemmingsplan te vermelden dat het college heeft besloten geen milieueffectrapportage op te stellen, waardoor er formeel sprake is van een gewijzigde vaststelling.

Kanttekeningen
1.1 Sloop is in principe het uitgangspunt bij functiewijziging van voormalige agrarische bedrijven, maar in dit geval wordt er bijgebouwd.
Toch is goed te motiveren waarom er hier wordt bijgebouwd: Op het agrarisch bedrijf waren al veel nevenactiviteiten toegestaan (o.a. 400m2 zorgboerderij met ook recreatieve activiteiten, ondergeschikte horeca, landschapscamping), feitelijk is het recreatiebedrijf al (legaal) aanwezig. De uitbreiding sluit aan bij een wenselijke ontwikkeling: verblijfrecreatie in een natuurlijke omgeving, trekkershutten en sanitair waar ook ouderen goed gebruik van kunnen maken.

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 gewijzigd 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 door belanghebbenden beroep worden ingesteld bij de Raad van State. Daarbij kan tevens verzocht worden om een voorlopige voorziening: een voorlopige uitspraak die de in werking treding van het bestemmingsplan verhindert.

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 "Bestemmingsplan Kleine Witrijt 3, 3a en 3b" te raadplegen via de link http://www.ruimtelijkeplannen.nl/web-roo/oep/?planidn=NL.IMRO.1724.BPUkwt0078-ONTW
- Aanmeldnotitie en Besluit milieueffectrapportage.
- Omgevingsdialoog (vertrouwelijk ter inzage).

Advies Raadscommissie
De commissie GZ heeft in haar vergadering d.d. 08 november 2022 geadviseerd om het stuk door te geleiden naar de raadsvergadering van 24 november 2022 als hamerstuk/bespreekstuk.

<Wordt ingevuld door Griffier>

Burgemeester en wethouders van Bergeijk,

J.J. van der Windt	A. Callewaert – de Groot
Gemeentesecretaris ad interim	Burgemeester