

Raadsvergadering d.d. : 1 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

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.

Inleiding

Op 2 februari 2021 heeft uw college besloten om in principe medewerking te verlenen aan de herontwikkeling van een voormalig agrarisch bedrijf naar een (online) bedrijf in de vorm van een yogastudio.

Op 21 juni 2022 heeft uw college besloten het ontwerp bestemmingsplan "Looerheideweg 21 Bergeijk" in procedure te brengen. Het plan heeft 6 weken ter inzage gelegen, er zijn geen zienswijzen ingediend. Het bestemmingsplan kan nu naar de raad voor besluitvorming.



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 ongewijzigd 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 en kantoor en het voorste deel van een aanwezige loods (585 m²) als (film-)opnamestudio, waarbij het achterste deel een open veldschuur betreft. 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

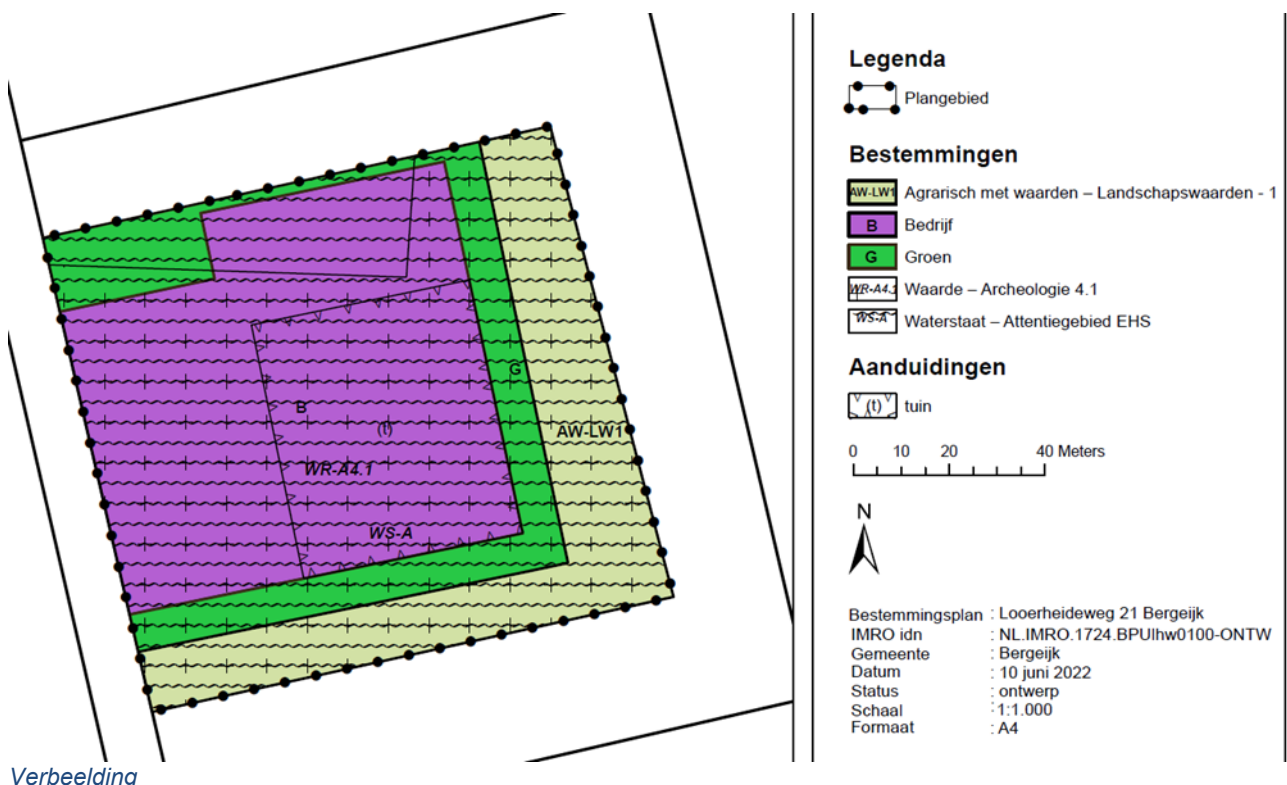
Het projectperceel is, conform de verordening, gelegen in het buitengebied. De provinciale beleidsregels bevatten regels voor vestiging van niet-agrarische functies in het buitengebied. Dit is onder voorwaarden mogelijk. Zo moet de ontwikkeling passen binnen dit gedeelte van het buitengebied en passen 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.

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 vastgestelde bestemmingsplan binnen twee weken 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 werkingtreding 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 “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)

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/besprekstuk**.

<Wordt ingevuld door Griffier>

Burgemeester en wethouders van Bergeijk,

J.J. van der Windt
Gemeentesecretaris ad interim

A. Callewaert – de Groot
Burgemeester