Raadsvoorstel

Gemeente Bergeijk

Raadsvergadering d.d.	:	07 november 2023
Afdeling	:	Maatschappij en Ruimte
Portefeuillehouder	:	Wethouder S.C.A. Luijten
Onderwerp	:	Bestemmingsplan “Vaststellen bestemmingsplan Bredasedijk 47, Bergeijk”
Betreffend onderdeel programmabegroting	:	Taakveld 8 "Volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en stedelijke vernieuwing"

Samenvatting / Inleiding
De gemeente heeft het verzoek ontvangen om de locatie Bredasedijk 47 Bergeijk te herbestemmen. De agrarische bedrijfsbestemming wordt omgezet naar een bedrijfsbestemming, waarbij een deel van het agrarisch bouwvlak komt te vervallen. De bedrijfsbestemming is voor een bedrijf dat kantoormeubelen repareert en verhandelt. Er zal geen detailhandel/ showroom/ verkoopruimte worden gerealiseerd. Het bestemmingsplan heeft ter inzage gelegen. Er is 1 zienswijze ingediend. Het bestemmingsplan kan ongewijzigd naar de raad voor besluitvorming.

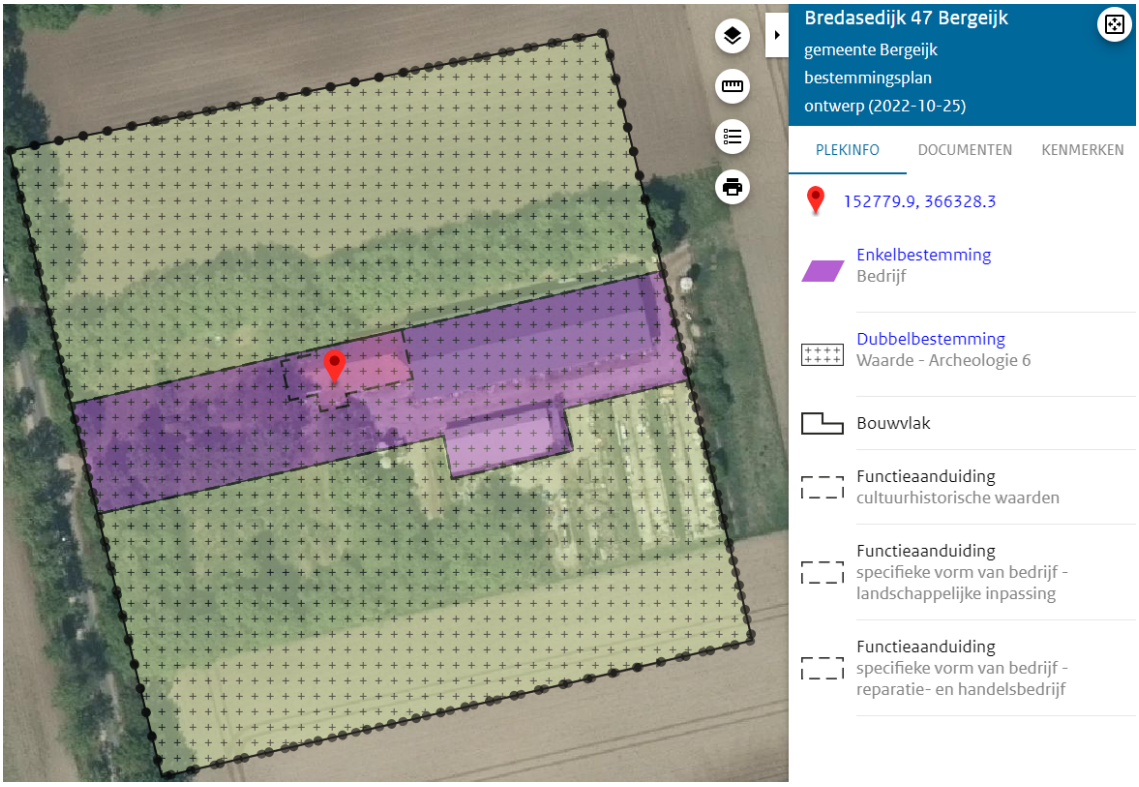
Voorstel

1. Medewerking te verlenen aan de herbestemming van de locatie Bredasedijk 47 en daartoe het bestemmingsplan “Bredasedijk 47, Bergeijk”, bestaande uit een verbeelding, de GBKN-kadasterkaart, een toelichting en regels, vervat als geometrische planbestanden in het GML-bestand: NL.IMRO.1724.BPUbdd0106-VAST ongewijzigd vast te stellen.
2. De zienswijzen ongegrond te verklaren en de Nota van zienswijzen Bestemmingsplan “Bredasedijk 47, Bergeijk” vast te stellen.

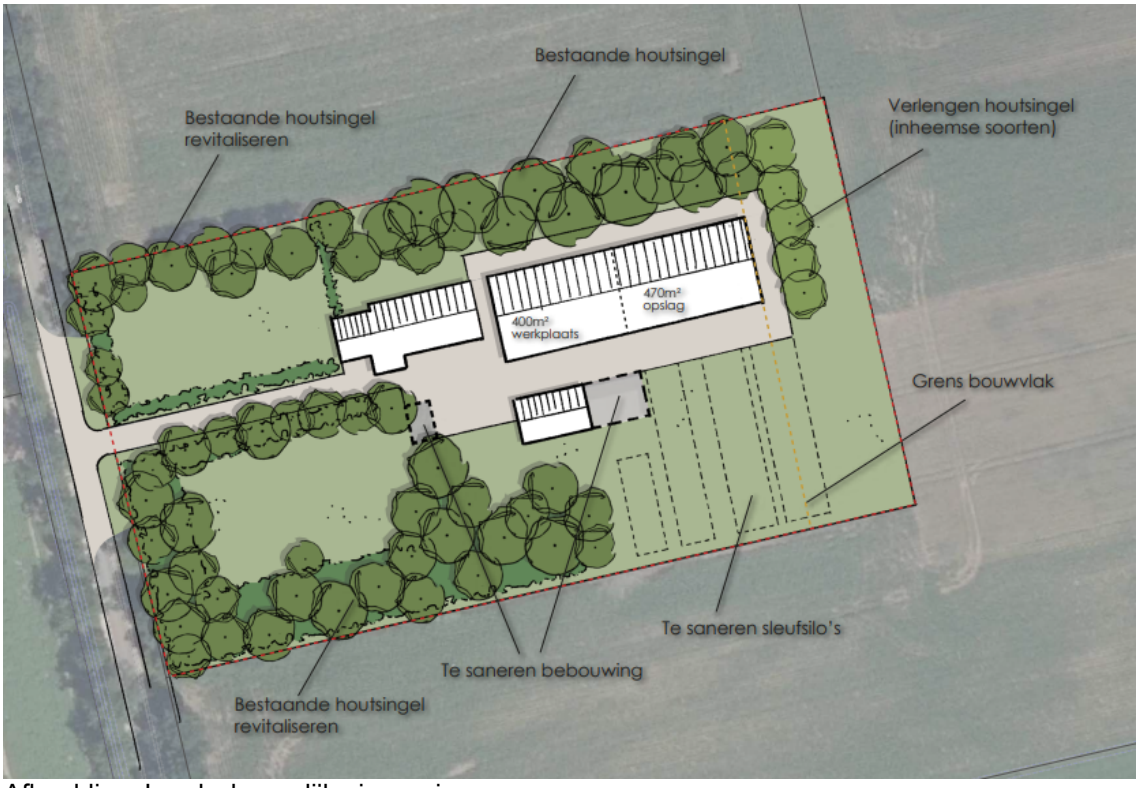
Beoogd effect
De agrarische bedrijfsbestemming omzetten naar een bedrijfsbestemming voor een bedrijf dat kantoormeubelen repareert en verhandelt.

Argumenten
1.1 De herbestemming resulteert in ruimtelijke kwaliteitswinst.
Bij de herbestemming blijft de cultuurhistorisch waardevolle boerderij (de woning) behouden en worden overtollige agrarische voorzieningen, zoals de sleufsilo’s, verwijderd. Het bouwvlak wordt verkleind van 18.144 m2 naar 3.480 m2.

Navolgend is een uitsnede van de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan en de landschappelijke inpassing opgenomen. De cultuurhistorisch waardevolle boerderij wordt beschermd door de aanduiding “cultuurhistorische waarden” op de verbeelding. De aanduiding “specifieke vorm van bedrijf – landschappelijke inpassing” borgt de landschappelijke inpassing en de aanduiding “specifieke vorm van bedrijf – reparatie- en handelsbedrijf” regelt dat maximaal 400 m2 gebruikt mag worden ten behoeve van een werkplaats. Detailhandel en/of een zelfstandige kantoorvoorziening met baliefunctie is niet toegestaan.



Afbeelding: Uitsnede ontwerpbestemmingsplan



Afbeelding: Landschappelijke inpassing

1.2 De omgevingsdialoog is gevoerd en de wettelijke voorbereidingsprocedure is doorlopen.
De omgevingsdialoog is gevoerd en het ontwerpbestemmingsplan is gepubliceerd en heeft vanaf 27 oktober 2022 voor zes weken ter inzage gelegen. Gedurende de inzagetermijn is een zienswijze ingekomen. In de nota van zienswijzen is deze zienswijze behandeld. De zienswijze leidt niet tot wijzigingen van het plan.

1.3 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.

Kanttekeningen
1.1 Het huidige bouwvlak is opgedeeld en verkocht aan verschillende personen.
De initiatiefnemer heeft enkel de grond en opstallen gekocht van zijn broer. Het overige deel, akker inclusief gedeelte bouwvlak is aan twee verschillende buren verkocht. Er doet zich nu de situatie voor dat het huidige bouwvlak in eigendom is van drie verschillende eigenaren. In het voorgenomen plan wordt het bouwvlak verkleind tot de opstallen. Dat is voor één van de buren reden geweest een zienswijze in te dienen. We kunnen onderbouwen waarom de herbestemming door kan gaan. Zie hiervoor de nota van zienswijzen.

1.2 De ontwikkeling is in strijd met de beleidsregels gebruik vrijkomende voormalig agrarische bedrijfsbebouwing.
Februari 2022 is de Beleidsregel gebruik vrijkomende voormalig agrarische bedrijfsbebouwing door het college vastgesteld. Conform de beleidsregel dient de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing door sloop te worden teruggebracht tot 400 m2. Bovenop dat mag 20% van de oppervlakte van de overtollige voormalige bedrijfsbouwen worden toegevoegd aan de oppervlakte aan bijgebouwen.
Op 1 september 2020 heeft het college reeds besloten medewerking te verlenen aan het initiatief. Destijds was het beleid nog zo dat opslag tot 1000 m2 en een bedrijf tot 400 m2 was toegestaan. Door de wisseling van adviesbureau, duur van het vooroverleg, de procedure omtrent verkoop van de gronden en overleg met indieners van de zienswijze heeft de procedure van dit bestemmingsplan lang geduurd.

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 bestemmingsplan gepubliceerd en ter inzage gelegd. Gedurende 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 “Bredasedijk 47, Bergeijk” te raadplegen via de link http://www.ruimtelijkeplannen.nl/web-roo/oep/?planidn=NL.IMRO.1724.BPUbdd0106-ONTW
- Nota van zienswijzen Bestemmingsplan “Bredasedijk 47, Bergeijk”
- Omgevingsdialoog (vertrouwelijk ter inzage).

Raadsvoorstel

Gemeente Bergeijk

Advies Raadscommissie
GZ heeft in haar vergadering d.d. 10 oktober 2023 geadviseerd om het stuk door te geleiden naar de raadsvergadering van 07 november 2023.

<Wordt ingevuld door Griffier>

Burgemeester en wethouders van Bergeijk,

A.J.M. Ewalds	A. Callewaert – de Groot
Gemeentesecretaris	Burgemeester