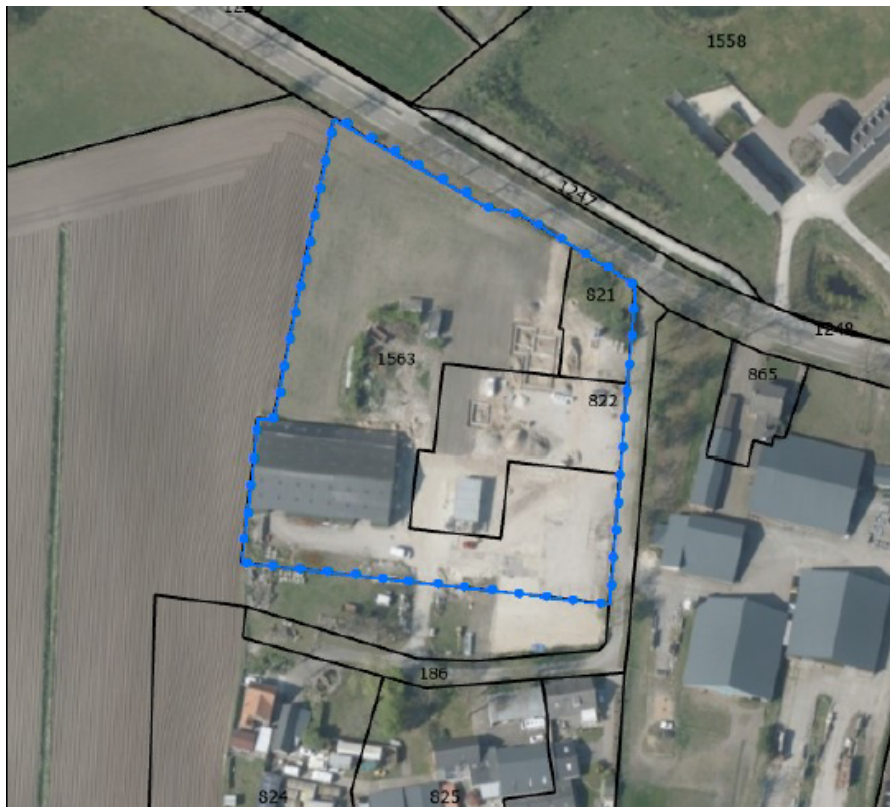


Raadsvergadering d.d.	: 30 mei 2024
Afdeling	: Maatschappij en Ruimte
Portefeuillehouder	: Wethouder S.C.A. Luijten
Onderwerp	: Bestemmingsplan "Herziening Lage Berkt 2"
Betreffend onderdeel programmabegroting	: Taakveld 8 "Volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en stedelijke vernieuwing"

Samenvatting / Inleiding

De gemeente heeft een verzoek ontvangen om aan Lage Berkt 2 de bestemming bedrijf in graaf- en grondwerk, agrarisch loonwerk en rooi- en groenvoorziening met statische opslag te wijzigen naar een zorgboerderij en een bedrijf in graaf- en grondwerk, agrarisch loon werk en rooi- en groenvoorziening. De maximale oppervlakte bebouwing voor de maatschappelijke voorziening bedraagt 600 m². De maximale oppervlakte voor het bedrijf in graaf- en grondwerk, agrarisch loon werk en rooi- en groenvoorziening bedraagt 400 m².

Het ontwerpbestemmingsplan heeft 6 weken ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ontvangen. Het bestemmingsplan kan nu naar de raad voor besluitvorming.



Afbeelding 1: Begrenzing plangebied

Voorstel

1. Medewerking te verlenen aan de vestiging van een zorgboerderij en een bedrijf in graaf- en grondwerk, agrarisch loon werk en rooi- en groenvoorziening en daartoe het bestemmingsplan "Herziening Lage Berkt 2", bestaande uit een verbeelding, de GBKN-kadasterkaart, een toelichting en regels, vervat als geometrische planbestanden in het GML-bestand: NL.IMRO.1724.BPUHb0108-VAST gewijzigd vast te stellen.
2. De nota van wijzigingen bestemmingsplan "Herziening Lage Berkt 2" vast te stellen.

Beoogd effect

Een passende herbestemming voor Lage Berkt 2, waarbij we ondernemers ontwikkelkansen bieden.

Argumenten

1.1 De herbestemming past binnen de koers van de Omgevingsvisie en is passend op de locatie.

In de omgevingsvisie is opgenomen dat we streven naar behoud van ontwikkelperspectief voor ondernemers met een economisch maar ook maatschappelijk en milieutechnisch gezond bedrijfsmodel. Voor het behoud en versterken van de kwaliteit van het buitengebied is het ook nodig dat er sprake is van de juiste functie op de juiste plek. De omvang van het voormalig agrarisch bouwvlak en de locatie aan de Weebosserweg is passend voor de herbestemming. De Weebosserweg is een bebouwingsconcentratie waar de mogelijkheden voor ontwikkelingen groter zijn dan in het algemene buitengebied.

1.2 Vanwege de kwaliteitsimpuls op de locatie wordt de functie zorgboerderij voor 600 m2 toegestaan.

Tot 2020 was er op Lage Berkt 2 sprake van een agrarisch bouwvlak. In 2020 is het wijzigingsplan Lage Berkt 2 vastgesteld dat ziet op herbestemming van een agrarisch bedrijf naar een bedrijf voor graaf- en grondwerk, agrarisch loonwerk en rooi- en groenvoorziening met statische opslag. De maximale oppervlakte voor de bedrijfsvoering bedraagt 400 m² en de maximale oppervlakte voor de statische opslag bedraagt 600 m². Voor de herbestemming is circa 3.000 m² bebouwing gesloopt. Een kwalitatief goede loods van 1.000 m² is behouden. De oude bedrijfswoning is gesloopt en een nieuwe bedrijfswoning is gerealiseerd.

Initiatiefnemers zijn nu voornemens, in de bestaande loods, naast de functie graaf- en grondwerk, agrarisch loonwerk en rooi- en groenvoorziening van 400 m² een dagbesteding van 600 m² voor senioren te starten. De activiteiten bestaan uit een zinvolle dagbesteding, waarbij te denken valt aan verschillende activiteiten, onder andere:

- Werken in de moestuin;
- Tuinieren;
- Verzorgen van de dieren die hobbymatig worden gehouden, zoals kippen, schapen of ander kleinvee;
- Knutselen;
- Maken van kunstwerken en creatief bezig zijn.

Beoogd wordt plaats te bieden aan circa 20 participanten. Per 5 participanten zal 1 begeleider aanwezig zijn.

Het initiatief sluit aan bij het coalitieakkoord 'Samen bouwen aan een nog beter Bergeijk', waarin is opgenomen: *We staan open voor woonzorginitiatieven (voor jong en oud) in de kernen. We ondersteunen initiatieven op dit gebied. Waardoor mensen in hun vertrouwde kern de zorg kunnen krijgen die ze nodig hebben en daar oud kunnen worden (vb. Ieder zen plekske Duizel).* In de Woonzorgvisie Kempengemeenten is opgenomen dat er voor de komende jaren door de relatie met vergrijzing rekening gehouden moet worden met een verdere toename van het aantal mensen met dementie. Dementerenden kunnen baat hebben bij dagbesteding en de dagbesteding kan de mantelzorger ontlasten.

In eerste instantie zal dagopvang de enige maatschappelijke functie vormen. Mogelijkerwijs wil initiatiefnemer dit in de toekomst combineren met kinderopvang. De kinderopvang is niet direct toegestaan, maar kan onder randwaarden met een omgevingsvergunning worden verleend.

In het geldend bestemmingsplan 2^e herziening Buitengebied Bergeijk 2017 zijn regels opgenomen voor wijzigen van het bestemmingsplan. Als niet-agrarische functies zijn o.a. toegestaan:

- een bedrijf in categorie 1 of 2 of een naar aard en invloed hiermee gelijk te stellen bedrijf, waarbij de oppervlakte van de bebouwing ten behoeve van het bedrijf niet meer mag bedragen dan 400 m²;
- zorgboerderijen, waarbij de oppervlakte van de bebouwing ten behoeve van deze voorzieningen niet meer mag bedragen dan 400 m².

In voorliggende situatie wordt in plaats van 400 m² zorgboerderij 600 m² zorgboerderij toegestaan. Er is sprake van een kwaliteitsimpuls op de locatie, vanwege de sloop van 3000 m² bebouwing in het verleden en de landschappelijke inpassing van het geheel.

1.3 Anterieure overeenkomst is gesloten.

De gemeente is op grond van artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening verplicht tot het opstellen van een exploitatieplan, tenzij het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins is verzekerd. Voor deze procedure is met initiatiefnemer een anterieure overeenkomst gesloten, zodat de gemeente geen negatieve financiële gevolgen ondervindt.

1.4 De omgevingsdialoog is gevoerd.

Door initiatiefnemer is een omgevingsdialoog gevoerd. Initiatiefnemer heeft aangegeven dat de omgeving louter positief heeft gereageerd.

1.5 De wettelijke voorbereidingsprocedure is doorlopen

Het ontwerpbestemmingsplan is gepubliceerd en heeft vanaf donderdag 14 september 2023 gedurende zes weken voor iedereen ter inzage gelegen. Er is binnen deze periode geen zienswijze ingediend. De wettelijke voorbereidingsprocedure is daarmee afgerond.

2.1 Het waterschap en de provincie kunnen instemmen met de beoogde ontwikkeling

Naar aanleiding van het ter inzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan zijn geen zienswijzen ontvangen van waterschap en provincie. Het waterschap en provincie kunnen instemmen met de beoogde ontwikkeling. Vanwege de komst van de Omgevingswet is het bestemmingsplan ter inzage gelegd toen nog niet voor het gehele plangebied een bodemonderzoek was uitgevoerd. Inmiddels is aanvullend onderzoek gedaan en is de bestemming groen en maatschappelijk gewijzigd en is de bestemming agrarisch opgenomen. Het gewijzigd plan is opgenomen in de bijlage.

Kantttekeningen

1. Er worden hobbymatig dieren gehouden.

Initiatiefnemers willen verschillende dieren gaan houden zoals kippen, geiten en pony's. Deze lopen in een dierenweide om de zorgboerderij heen. De aantallen die worden gehouden komen overeen met het aantal wat volgens het bestemmingsplan Buitengebied hobbymatig is. Dit zijn: minder dan 5 paarden, minder dan 10 schapen, minder dan 10 geiten, minder dan 25 stuks pluimvee en minder dan 25 konijnen.

2. De zorg wordt zowel door Wmo als Wlz geregeld.

Initiatiefnemers willen zorg aanbieden aan een z'n breed mogelijke doelgroep, daarom kunnen zowel vanuit de Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo) als de Wet langdurige zorg (Wlz) zorgbehoevenden terecht op de zorgboerderij.

Financiën

Door het sluiten van een anterieure overeenkomst met initiatiefnemers heeft het doorlopen van de bestemmingsplanprocedure geen negatieve financiële gevolgen voor de gemeente Bergeijk.

Op de zorgboerderij kunnen zowel vanuit de Wmo als de Wlz zorgbehoevenden terecht. Het aantal zorgbehoevenden dat gebruik maakt van de Wmo is van invloed op de financiën van de gemeente. Bij de gemeente kunnen enkel inwoners van de gemeente een beroep doen op de Wmo. De

zorgboerderij voorziet in dagbesteding. Het is niet aannemelijk dat veel zorgbehoevenden verhuizen naar de gemeente Bergeijk om gebruik te kunnen maken van de dagbesteding op de zorgboerderij.

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 worden gelegd. Gedurende deze zes weken kan beroep worden ingesteld bij de Raad van State door diegenen die een zienswijze hebben ingediend of die aannemelijk kunnen maken dat zij niet in staat waren tijdig een zienswijze in te dienen, en door iedereen die bezwaar wil maken tegen de bij vaststelling aangebrachte wijzigingen. Bij een beroep 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 voorlopige voorziening is verzocht.

Bijlagen

- Bijlage 1 – Raadsbesluit
- Bijlage 2 – Omgevingsdialogoog niet geanonimiseerd (vertrouwelijk)
- Bijlage 3 – Nota van wijzigingen
- Bijlage 4 – Verbeelding Herziening Lage Berkt 2
- Bijlage 5 – Regels Herziening Lage Berkt 2
- Bijlage 6 – Bijlage 1 Regels Beplantingsplan
- Bijlage 7 – Bijlage 2 Regels Lijst van rechtstreeks toelaatbare aan huis verbonden activiteiten
- Bijlage 8 – Toelichting Herziening Lage Berkt 2
- Bijlage 9 – Bijlage 1 Toelichting Aeriusberekening

Advies Raadscommissie

GZ heeft in haar vergadering d.d. 08 mei 2024 geadviseerd om het stuk door te geleiden naar de raadsvergadering van 30 mei 2024.

Burgemeester en wethouders van Bergeijk,

A.J.M. Ewalds
Gemeentesecretaris

A. Callewaert – de Groot
Burgemeester