

Informatienota

Registratie nr. :		Opsteller :	Klaus Schmitt
Datum nota :	7 januari 2019	Afdeling :	Ontwikkeling en Dienstverlening
		Portefeuillehouder :	Wethouder P. van de Noort

Onderwerp

principebesluit voor doorontwikkeling/legalisatie locatie Herdersdreef 3 te Reusel van agrarisch bedrijf naar transportbedrijf

Kennis nemen van

De overwegingen van het college om te komen tot een principebesluit tot planologische medewerking aan doorontwikkeling/legalisatie van de locatie Herdersdreef 3 te Reusel van agrarisch bedrijf naar transportbedrijf

Inleiding

In de raadsvergadering van 18 december 2018 is gevraagd om aan te geven wat de overwegingen zijn geweest voor het college om voornoemd principebesluit te nemen.

Op 6 november 2018 heeft het college besloten om:

1. In te stemmen met legalisatie van de huidige omvang van het transportbedrijf aan de Herdersdreef 3 te Reusel en de planologische uitwerking hiervan in een bestemmingsplan; Waarbij bij de verdere uitwerking expliciet aandacht moet zijn voor:
2. Overleg met de buurt over het plan en met name verkeers- en vervoersbewegingen;
3. Handhaafbaarheid bestaande situatie en
4. Kwaliteitsverbetering omgeving zoals de relatie met de EVZ.

Middels deze raadsinformatiebrief wordt u nader geïnformeerd over de overwegingen die het college tot dit principebesluit hebben gebracht.

Kernboodschap

Bij de besluitvorming hebben de volgende overwegingen een rol gespeeld:

- op basis van de Omgevingsvisie is maatwerk noodzakelijk: in de Omgevingsvisie is het gebied waarin de locatie is gelegen, aangewezen als ontwikkelingslocatie voor landbouw (Primaat landbouw). Hier geldt de volgende strategie: aanwijzen voor en stimuleren van innovaties in grootschalige intensieve dierhouderij en grootschalige energie-opwekking in combinatie met het tegengaan van gevoelige functies onder voorwaarde van een deugdelijke ontsluiting voor zwaar vrachtverkeer. Wij hebben van initiatiefnemer op 18 juni 2018 aanvullende informatie ontvangen waarin nader is onderbouwd waarom enerzijds op onderhavige locatie geen grootschalige intensieve veehouderij gevestigd kan worden en anderzijds waarom de impact van het bedrijf op alle aspecten vergelijkbaar danwel minder is dan een intensief agrarisch bedrijf. Wij hebben deze informatie laten toetsen door VTH De Kempen die de conclusies van initiatiefnemer onderschrijft. Dit is van belang voor het beoordelen van onderhavig initiatief. Het betekent namelijk dat op deze locatie niet langer de strategie kan worden toegepast die in de Omgevingsvisie voor dit gebied wordt gehanteerd. Dit houdt in dat we in dit geval maatwerk moeten toepassen. De hamvraag bij elk initiatief is of er op een economisch gezonde manier ook maatschappelijke meerwaarde wordt bereikt. Deze maatschappelijke meerwaarde wordt niet normatief vastgelegd. In een goede ruimtelijke onderbouwing wordt het initiatief maatschappelijk verantwoord.
- Maatschappelijke meerwaarde dient uitgewerkt te worden: essentieel voor initiatiefnemers is om expliciet te maken wat de maatschappelijke meerwaarde van hun initiatief is. Maatschappelijke meerwaarde kan op meer manieren bewerkstelligd worden. Ruimtelijk in de vorm van een stevige impuls in het landschap. Sociaal in de vorm van een stevige impuls in het verenigingsleven. Duurzaam door bij te dragen aan de ambitie om in 2025 een energieneutrale gemeente te zijn. Het college ziet wel dat het initiatief in dit specifieke geval

op deze specifieke locatie potentieel maatschappelijke meerwaarde zou kunnen hebben. Het college vindt echter dat dit nog onvoldoende is onderbouwd. Daarbij vindt het college ook dat er iets extra's van initiatiefnemer mag worden verwacht aangezien er feitelijk sprake is van een illegale situatie.

- De ontwikkeling past binnen de kaders van de Verordening ruimte (Vr): onderhavige locatie is volgens de Vr voornamelijk gelegen in Gemengd landelijk gebied en voor een klein deel in Natuur Netwerk Brabant – ecologische verbindingszone. In Gemengd landelijk gebied kan een bestemmingsplan voorzien in een uitbreiding van een bestaande niet-agrarische functie. De toelichting moet dan wel een verantwoording bevatten waaruit het volgende blijkt:
 - a. De ontwikkeling staat in redelijke verhouding tot de bestaande omvang van 16 vrachtwagens op een bedrijfsperceel van 6.500 m²;
 - b. Vestiging van het bedrijf op een bedrijventerrein ligt vanwege de aard van de activiteiten in de rede; daarom is overeenkomstige toepassing gegeven aan artikel 4.6, tweede lid (uitbreiding bedrijven in kern landelijk gebied). Bij een voorgenomen uitbreiding of vestiging van een bedrijf dat groter is of wordt dan 5.000 m² is namelijk een specifieke afweging noodzakelijk. Dit artikel geeft de criteria daarbij;
 - c. De ontwikkeling staat in redelijke verhouding tot de op grond van artikel 3.1 vereiste zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit. Een goede landschappelijke inpassing maakt deel uit van de zorg voor het behoud en de bevordering van ruimtelijke kwaliteit.
- In de huidige omvang is herbestemming naar transportbedrijf onder voorwaarden acceptabel: het is van belang dat het transportbedrijf in omvang beperkt blijft, ook met het oog op de handhaafbaarheid. De huidige omvang en activiteiten zijn goed in te passen en de verkeersbewegingen zijn acceptabel. Indien het bedrijf groeit, is dat niet langer geborgd; daarom worden er beperkingen gesteld aan bedrijfsomvang en aantal vrachtwagens. Aan de herontwikkeling van de locatie Herdersdreef 3 tot een bedrijfsbestemming voor een transportbedrijf stelt het college minimaal de volgende randvoorwaarden:
 - o Planologisch moet worden geborgd dat het aantal parkeerplaatsen voor vrachtwagens niet meer zal bedragen dan 16 en dat het bouwvlak maximaal 6.500 m² zal bedragen, strak in te kaderen middels kwalitatieve landschappelijke inpassing;
 - o Planologisch moet worden geborgd dat de voormalige varkensstal (793 m²) en de voormalige rosékalverenstal (396 m²) worden gesloopt binnen een half jaar na inwerkingtreding van het nieuwe bestemmingsplan;
 - o Planologisch moet worden geborgd dat ter plaatse van de Herdersdreef 3 geen op- en overslagactiviteiten plaatsvinden; alleen de stalling van vrachtwagens is toegestaan, evenals kleinschalig onderhoud van vrachtwagens en ondergeschikte kantoorfunctie;
 - o Planologisch moet worden geborgd dat de gehele locatie Herdersdreef 3 op een robuuste wijze landschappelijk wordt ingepast volgens een door de gemeente goed te keuren kwalitatief landschappelijk inpassingsplan;
 - o Planologisch moet worden geborgd dat voertuigen op eigen terrein worden geparkeerd dus niet op de openbare weg komen te staan;
 - o Voor de inrichting van de parkeerplaatsen moet gebruik worden gemaakt van de richtlijnen van het CROW (Centrum voor Regelgeving en Onderzoek in de Grond-, Water- en Wegenbouw en de Verkeerstechniek);
 - o In de toelichting dient te worden aangetoond dat een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd ten opzichte van de omgeving;
 - o Transportbewegingen mogen uitsluitend verlopen via de route Herdersdreef – Voorste Heikant – Postelsedijk/Sleutelstraat. Deze wegen zijn daarvoor geschikt en daarmee wordt overlast op de Buizerd voorkomen;
 - o De toelichting op het bestemmingsplan bevat een verantwoording dat er een zorgvuldige omgevingsdialoog is gevoerd.
- Vestiging in buitengebied is acceptabel wegens kwaliteitswinst: beperkte activiteiten. Een dergelijk bedrijf is gezien de ligging en het gebruik passend in het gemengd landelijk gebied. Daarnaast is initiatiefnemer voornemens om te investeren in landschappelijke inpassing om de gebiedskwaliteiten te versterken. De varkensstal van 793 m² en de rosékalverenstal van 396 m² worden gesloopt. Een transportbedrijf valt altijd in milieucategorie 3. Voor de beoordeling of er sprake is van een bedrijf, behorende tot milieucategorie 1 of 2, hanteert de provincie de VNG brochure. Gelet op jurisprudentie zijn ook bedrijven mogelijk die op grond van deze lijst behoren tot milieucategorie 3 maar die gelet op de concrete ontwikkeling

vergelijkbaar zijn met een categorie 1 of 2 bedrijf. De gemeente (lees: initiatiefnemer) moet dit in de toelichting op het plan nader onderbouwen. In de gewenste situatie is geen sprake van opslag of transport van gevaarlijke stoffen. De richtafstand van gevaar is daar specifiek voor onderhavige locatie niet van toepassing. Het aspect geluid is voor onderhavige locatie wel een belangrijk aspect. Gezien de feitelijke en beoogde bedrijfsactiviteiten kan geconcludeerd worden dat de belasting naar de omgeving beperkt is in vergelijking met een intensieve dierhouderij die volgens de geldende bestemming momenteel is toegestaan. De functie van onderhavige bedrijfslocatie is enkel het parkeren van de vrachtwagens in het weekend en kleinschalig onderhoud met ondergeschikte kantoorfunctie. Van op- en overslag van producten zal geen sprake zijn. Het bedrijf is zeer solitair gelegen aan de Herdersdreef en er zijn geen direct omwonenden. De ruimtelijke uitstraling betreft vooral de transportbewegingen. Initiatiefnemer is niet voornemens om een aparte kantoorvoorziening te realiseren op de locatie. De beoogde te behouden opstallen zijn van voldoende omvang om op lange termijn te voorzien in de opslag en kleinschalig onderhoud van vrachtwagens. In de gewenste situatie is sprake van een afname van het bestaande bouwvlak van 1 naar 0,65 hectare. Daarnaast wordt een bebouwde oppervlakte van bijna 1.200 m² gesloopt. Voor de ecologische verbindingzones geldt een beperkt beschermingsregime, gericht op het bieden van basisbescherming. Een ecologische verbindingzone wordt aangeduid met een concreet aangeduid (zoek)gebied. Inrichting, beheer en bescherming op perceelsniveau worden nader in het bestemmingsplan uitgewerkt. Aangezien hier sprake is van een bestaand bouwvlak met bestaande bebouwing verandert er in die zin niets aan het beschermingsregime.

Gevolgen

Het college heeft ook overwogen om het bedrijf te verplaatsen naar een bedrijventerrein. Op Kleine Hoeven mogen bedrijfsspercelen maximaal 5.000 m² zijn dus dit is geen optie. Op het Kempisch Bedrijvenpark (KBP) zijn geen nieuwe logistieke bedrijven toegestaan (is uitgewerkt in het uitgiftebeleid KBP). Ook dit is dus geen optie.

Initiatiefnemer geeft daarnaast aan dat verplaatsing financieel voor hem niet mogelijk is en dat de vestiging op een bedrijventerrein voor het bedrijf geen meerwaarde biedt. Indien geen ruimte gegeven kan worden aan de herontwikkeling van de locatie dan zal er handhavend moeten worden opgetreden wegens strijdigheid met het bestemmingsplan.

Overigens zijn er in het buitengebied meerdere transportbedrijven gevestigd die mogelijk in strijd met het bestemmingsplan worden uitgeoefend. We kijken daarbij altijd naar de locatie en zijn omgeving en oordelen daarop dus er kan geen sprake zijn van precedentwerking.

Vervolg

De bedoeling is dat initiatiefnemer nu aan de slag moet om een concept-bestemmingsplan op te stellen. Daarbij zullen de randvoorwaarden in acht moeten worden genomen die eerder hiervoor zijn weergegeven. In het kader van de planologische procedure zal het bestemmingsplan te zijner tijd ter vaststelling aan uw raad worden aangeboden.

Bijlagen

n.v.t.

Ter inzage

n.v.t.