gemeente Gemert-Bakel

Adviesnota aan de raad

Raadsvergadering: 16 april 2020
Agendanummer:
Team: VT
Zaaknr: 39933-2019

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan "Hollevoort 3a in Bakel"

Aan de raad

Inleiding

Op 15 december 2010 is door de gemeenteraad van de gemeente Gemert-Bakel het bestemmingsplan ‘Bedrijventerrein Bolle Akker, Bakel’ vastgesteld. Dat bestemmingsplan maakte het mogelijk het bestaande bedrijventerrein aan de Hilakker uit te breiden in zuidoostelijke richting. Om deze ontwikkeling mogelijk te maken zijn er, in verband met de grondverwerving, door de gemeente afspraken gemaakt met de eigenaar van het perceel Hollevoort 3a. Dit perceel grenst aan het nieuw te ontwikkelen bedrijventerrein.

De eigenaar wenst de huidige bestemming ‘Agrarisch - Agrarisch bedrijf’ om te zetten in een bedrijfsbestemming. In 2012 is hiervoor bestemmingsplanherziening voorbereid. Aangezien de eigenaren van de locatie destijds nog niet voornemens waren om binnen afzienbare tijd het agrarisch bedrijf te beëindigen, achtte de gemeenteraad het niet opportuun om dit bestemmingsplan op dat moment al te herzien. Inmiddels wil de eigenaar daadwerkelijk het agrarisch bedrijf op korte termijn beëindigen. Hiervoor heeft een ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen. Van 25 maart tot en met 6 mei 2019 heeft het plan ter inzage gelegen. Er is één zienswijze ingediend. Inmiddels is het plan gereed voor vaststelling.

Beslispunten

1. Het bestemmingsplan “Hollevoort 3a in Bakel” met planidentificatie NL.IMRO.1652.BPHollevoort3a-VA01 gewijzigd vast te stellen conform de wijzigingen zoals opgenomen in bijlage II;
2. De zienswijze ontvankelijk te verklaren zoals opgenomen in bijlage I Nota van Zienswijzen;
3. De zienswijze te beantwoorden volgens bijgevoegde antwoorden opgenomen in bijlage I Nota van Zienswijzen.
4. Het bestemmingsplan “Hollevoort 3a in Bakel” aan te passen en aan te vullen conform de ambtshalve aanpassingen zoals opgenomen in bijlage II;
5. Gedeputeerde Staten te verzoeken akkoord te gaan met eerdere bekendmaking van het vastgestelde bestemmingsplan zodra deze medeoverheid kenbaar heeft gemaakt (g)een aanwijzing in de zin van artikel 3.8 lid 6 Wro te geven.

Dit onderwerp komt aan de orde in:

- Commissie Ruimte en Mobiliteit d.d. 19 juni 2019
- Commissie Ruimte en Mobiliteit d.d. 01 april 2020

Dit onderwerp is aan de orde geweest in:

- Technisch beraad van 11 juni 2019

Samenhang met eerdere besluiten en/of beleidsprogramma / raadsprogramma

- Raadsbesluit 2 mei 2013 het bestemmingsplan "Hollevoort 3a in Bakel" niet vast te stellen
- Commissie Ruimte en Mobiliteit d.d. 19 juni 2019, opdracht aan het college om de consequenties van de andere ontsluiting in beeld te brengen en dan terug te komen met een voorstel.

Beoogd effect

Als het bestemmingsplan wordt vastgesteld (en in werking treedt) dan wordt er een ontwikkeling in het buitengebied mogelijk gemaakt: aan de Hollevoort 3a in Bakel kan het agrarisch bedrijf beëindigen en het perceel verkocht worden aan een niet-agrarisch bedrijf. Tevens vervalt hier een optie op een kavel op Bolle Akker voor de eigenaar, zodat dit kavel verkocht kan worden.

Duurzaamheid

Er beëindigt een agrarisch bedrijf in ruil voor een niet-agrarisch bedrijf met een beperkt mate van hinder. Tevens wordt het perceel duurzaam landschappelijk ingepast.

Argumenten

1.1. Dit bestemmingsplan is in lijn met de gemaakte afspraken in de overeenkomst;

Ten behoeve van de ontwikkeling van het bedrijventerrein Bolle Akker is met de familie Hermans een koopovereenkomst gesloten. De gemeente kocht in 2010 een stuk grond van de familie Hermans.

Daarbij is een inspanningsverplichting opgenomen om de locatie Hollevoort 3a in Bakel een bedrijfsbestemming toe te kennen met milieucategorie 3 met een kavelgrootte van 2500 m2 en aansluiting op de regels van het plan Bolle Akker.

Indien blijkt te zijn dat milieuklasse 3 niet haalbaar is, wordt de locatie gewijzigd naar de bestemming ‘bedrijven met een milieuklasse I & II’ naar de maximale bepalingen zoals opgenomen in de Verordening Ruimte van de provincie Noord-Brabant.

Omdat een bedrijfsbestemming met milieucategorie 3 in strijd is met de Verordening Ruimte is ervoor gekozen een bedrijfsbestemming met maximaal milieucategorie 2 met de maximale mogelijkheden uit de Verordening Ruimte. De kosten voor de bestemmingswijziging zijn voor rekening van de gemeente.

Met onderhavig bestemmingsplan voldoen we aan de inspanningsverplichting uit de koopovereenkomst.

1.2. In 2013 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan voor deze locatie niet vastgesteld omdat er nog geen concreet voornemen was tot bedrijfsbeëindiging;

Een vergelijkbaar bestemmingsplan is in 2013 ook voorgelegd aan de gemeenteraad. Echter de eigenaar heeft toen te kennen gegeven de komende 6 à 7 jaar toch het agrarisch bedrijf voort te zetten. De gemeenteraad vond het toen niet opportuun het bestemmingsplan meteen te wijzigen. De gemeenteraad heeft de eigenaar uitgenodigd terug te komen voor een bestemmingswijziging indien de bedrijfsbeëindiging wel op korte termijn zal plaatsvinden. Inderdaad 6 jaar verder heeft de familie Hermans ons alsnog benaderd met het verzoek om herbestemming van deze locatie.

1.3. Het waterschap en de provincie hebben geen inhoudelijke bezwaren tegen het plan;

Door het waterschap en de provincie zijn geen zienswijzen ingediend.

1.4. De familie Hermans heeft nu nog een optie op een kavel op Bolle Akker. Deze vervalt zodra het bestemmingsplan voor deze bedrijfsbestemming onherroepelijk is;

Op dit moment heeft de familie Hermans nog een optie op een bedrijfskavel op bedrijventerrein Bolle Akker. Deze optie blijft zolang het bestemmingsplan voor de bestemmingswijziging aan de Hollevoort 3a niet onherroepelijk is.

Als het plan dus in procedure gaat, is er zicht op een onherroepelijk bestemmingsplan op termijn. De optie kan dan vervallen, waardoor ook dit bedrijfskavel verkocht kan worden. Er is al een ondernemer waaraan de kavel is toegezegd als deze vrij beschikbaar komt.

1.5. Er worden geen wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan voorgesteld;
Er zijn geen ambtshalve wijzigingen voor dit bestemmingsplan. Tevens heeft de ene zienswijze niet geleid tot wijziging van het bestemmingsplan. Het plan dat ter vaststelling wordt voorgelegd aan de raad is hiermee identiek aan het ontwerpbestemmingsplan.

1.6. De zienswijze leidt niet tot wijziging van het bestemmingsplan
De eigenaar van Hollevoort 5 in Bakel heeft een zienswijze ingediend tegen het plan. Het bezwaar zit vooral in het gebruik van de uitrit naar de Hollevoort. Echter het gaat hier om een bestaande uitrit. Daarbij zal de functiewijziging niet tot noemenswaardig meer verkeersbewegingen leiden. De Hollevoort kan dit afwikkelen. De eigenaar van Hollevoort 5 had hier ook rekening mee kunnen houden toen men in 2016 de kavel Hollevoort 5 kocht. Qua verkeersstructuur zal er niets veranderen. Het enige verandert is dat er nu waarschijnlijk wel een actief bedrijf zal komen in plaats van het rustende agrarische bedrijf nu. Dit zal tot meer verkeer leiden. Echter voor de beoordeling of de functiewijziging mogelijk is, wordt gekeken naar hoe de locatie nu ook (maximaal) gebruikt kan worden: als agrarisch bedrijf. Het is dan ook redelijk dat de eigenaar uit kan gaan van de hoeveelheid verkeersbewegingen waar nu feitelijk sprake van is.
De zienswijze leidt niet tot wijziging van het bestemmingsplan. Voor de gehele zienswijze en de reactie hierop, zie de nota van zienswijzen.

1.7. Aanvullende informatie met betrekking tot de ontsluiting van Hollevoort 3a:
Gezien de praktische belemmeringen vanuit verkeer, kosten en water alsmede de mogelijkheid dat daarmee niet de inspanningsverplichting wordt nagekomen is het advies om niet een alternatieve ontsluiting te bestemmen danwel realiseren, maar de bestaande ontsluiting te handhaven. Zie ook de bijlage met aanvullende informatie raadsvoorstel met betrekking tot de ontsluiting.

1.8. In verband met de problematiek rondom de stikstofdepositie is eerder de behandeling van het bestemmingsplan “Hollevoort 3a te Bakel” aangehouden:
In verband met de vernietiging van de PAS (Programma Aanpak Stikstof) is in de raadsvergadering van 4 juli 2019 de besluitvorming over de vaststelling van bestemmingsplannen door de gemeenteraad aangehouden totdat er meer duidelijkheid is over de motivering van de effecten op Natura 2000-gebieden.

1.9. Uit de toetsing door de ODZOB & Antea / Croonen blijkt dat uit de AERIUS berekeningen volgt dat ten aanzien van de beoogde planontwikkelingen géén stikstofdepositie ter plaatse van Natura 2000-gebieden plaatsvindt:
Vanaf maandag 16 september 2019 is de nieuwe versie van de AERIUS Calculator beschikbaar. Met deze rekentool is het voor bepaalde projecten weer mogelijk om onderbouwd de procedure door te zetten mits de belasting op een natuurgebied niet significant toeneemt (zie hiervoor de RIN van 15 oktober 2019). De initiatiefnemer heeft de gevolgen van de beoogde ontwikkelingen op de stikstofdepositie in de Natura 2000-gebieden m.b.v. deze AERIUS Calculator laten berekenen. Deze berekeningen hebben wij vervolgens ter beoordeling voorgelegd aan de ODZOB. Uit de toetsing van de ODZOB blijkt dat: *‘uit de worstcase AERIUS berekening volgt dat er als gevolg van de initiatieven geen (0,00 mol/ha/j) stikstofdepositie ter plaatse van Natura 2000-gebieden plaats vindt. Hiermee vormt stikstof geen belemmering voor het plan’.*
Voor de berekeningen en de beoordeling zie bijlagen.

Kanttekeningen
1.1. Er is een zienswijze ingediend door een buurtbewoner
De eigenaar van Hollevoort 5 in Bakel heeft een zienswijze ingediend tegen het plan. Het bezwaar zit vooral in het gebruik van de uitrit naar de Hollevoort. Echter het gaat hier om een bestaande uitrit. Daarbij zal de functiewijziging niet tot noemenswaardig meer verkeersbewegingen leiden. De Hollevoort kan dit afwikkelen. De eigenaar van Hollevoort 5 had hier ook rekening mee kunnen houden toen men in 2016 de kavel Hollevoort 5 kocht. Qua verkeersstructuur zal er niets veranderen. Het enige verandert is dat er nu waarschijnlijk wel een actief bedrijf zal komen in plaats van het rustende agrarische bedrijf nu. Dit zal tot meer verkeer leiden. Echter voor de beoordeling of de functiewijziging mogelijk is, wordt gekeken naar hoe de locatie nu ook (maximaal) gebruikt kan worden: als agrarisch bedrijf. Het is dan ook redelijk dat de eigenaar uit kan gaan van de hoeveelheid verkeersbewegingen waar nu feitelijk sprake van is.
De zienswijze leidt niet tot wijziging van het bestemmingsplan. Voor de gehele zienswijze en de reactie hierop, zie de nota van zienswijze.

Vervallen “oude” regelgeving
Bestemmingsplan "Gemert-Bakel Buitengebied 2017" voor de locatie Hollevoort 3a in Bakel

Uitvoering
1. Het gewijzigde bestemmingsplan wordt vastgesteld en onverwijld naar de provincie toegezonden. De provincie heeft dan zes weken de tijd om al dan niet een aanwijzing te geven op het bestemmingsplan;
2. Na deze termijn wordt het bestemmingsplan gedurende 6 weken ter inzage gelegd voor de beroepstermijn. Hiervan vindt een (voor)aankondiging plaats in het Gemerts Nieuwsblad en de Staatscourant;
3. Na de beroepstermijn treedt het bestemmingsplan in werking.

Bijlagen
1. Raadsbesluit;
2. Bijlage I: Nota van zienswijzen (inclusief ontvangen zienswijzen) en Bijlage II: Nota van ambtshalve aanpassingen;
3. Ontwerp van het bestemmingsplan (plantoelichting, planregels, verbeelding en bijlagen);
4. Verslag technisch beraad;
5. Aanvullende informatie raadsvoorstel “Vaststelling bestemmingsplan Hollevoort 3a in Bakel”;
6. Aerius berekeningen & toetsing stikstofdepositie.

Ter inzage gelegde stukken
1. Raadsbesluit;
2. Bijlage I: Nota van zienswijzen (inclusief ontvangen zienswijzen) en Bijlage II: Nota van ambtshalve aanpassingen;
3. Ontwerp van het bestemmingsplan (plantoelichting, planregels, verbeelding en bijlagen);
4. Verslag technisch beraad;
5. Aanvullende informatie raadsvoorstel “Vaststelling bestemmingsplan Hollevoort 3a in Bakel”;
6. Aerius berekeningen & toetsing stikstofdepositie.

Gemert, 3 maart 2020

het college van burgemeester en wethouders,

de secretaris,	de burgemeester,
	
A.J.L.G. van Oudheusden	ing. M.S. van Veen