Aanvullende informatie raadsvoorstel "Vaststelling Bestemmingsplan Hollevoort 3a in Bakel"

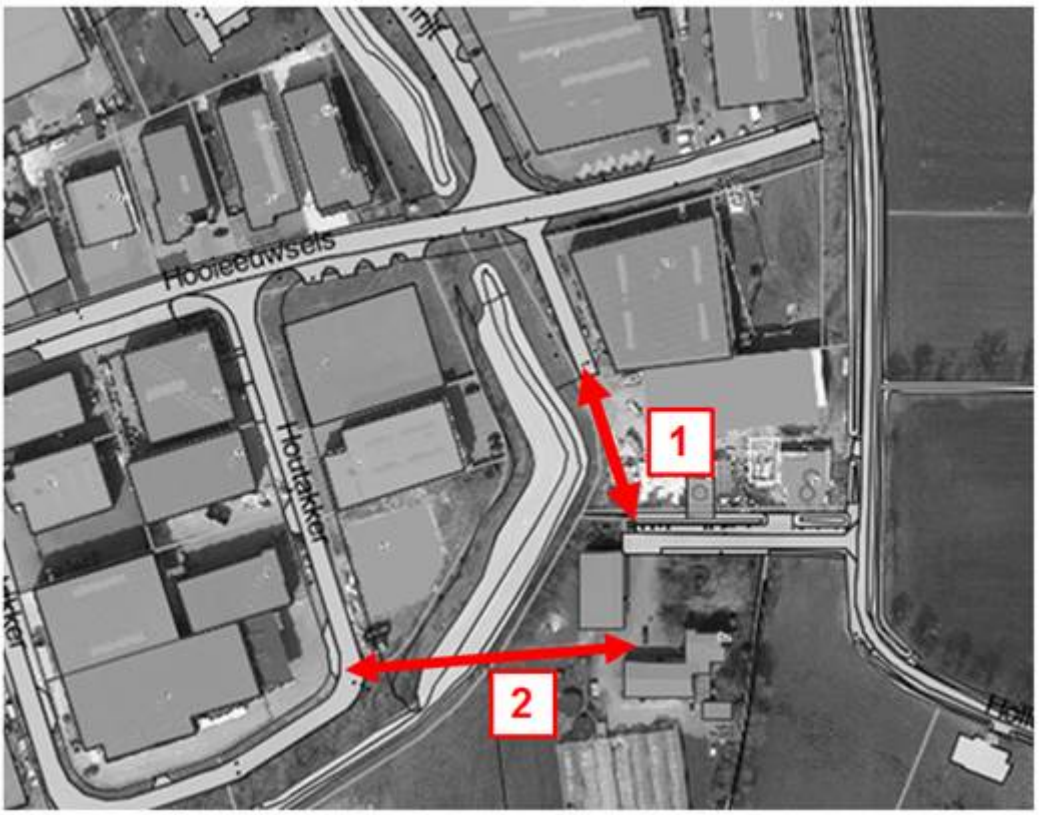
Voorgeschiedenis:
Aan de Hollevoort 3a in Bakel is nu een agrarisch bedrijf bestemd en dit wil de eigenaar herbestemmen naar een niet-agrarisch bedrijf (VAB). Hierover heeft de gemeente in het verleden, bij de koop van gronden ten behoeve van het bedrijventerrein Bolle Akker, afspraken gemaakt. De eigenaar van Hollevoort 3a in Bakel kreeg óf een optie op een kavel op het bedrijventerrein, óf de gemeente herbestemd Hollevoort 3a in Bakel ten behoeve van een niet-agrarisch bedrijf.
In 2012 is reeds een procedure gestart het bestemmingsplan te wijzigen. Maar omdat de familie aangaf nog wel zo'n 7 jaar agrarische activiteiten voort te zetten, vond de raad het niet opportuun de bestemming op dat moment te wijzigen. Vorig jaar is de eigenaar opnieuw bij de gemeente gekomen met het verzoek de bestemming te wijzigen conform de afspraak uit de koopovereenkomst. En zo is er wederom een bestemmingsplan in procedure gegaan voor deze herbestemming op grond van de afspraken/inspanningsverplichting uit de koopovereenkomst.

Bestemmingsplanprocedure:
Dit bestemmingsplan heeft als ontwerp ter inzage gelegen en er is één zienswijze ingediend. De bewoners van Hollevoort 5 hebben een zienswijze ingediend. Daarin geven ze vooral aan bezwaar te hebben tegen de bestaande inrit die richting de Hollevoort gaat. De ontsluiting richting de Hollevoort vinden zij niet wenselijk. Daarbij geven ze als alternatief: een duiker/overkluizing over de Fabrieksloop en dan ontsluiten via het bedrijventerrein. Nu is er een antwoord op de zienswijze geformuleerd met als conclusie dat het bestemmingsplan hierop niet gewijzigd zal worden.

Technisch beraad met raad/Commissie Ruimte:
Nu is dit plan met zienswijze op 11 juni 2019 in het technisch beraad besproken en op 20 juni 2019 met de Commissie Ruimte. De raadsleden/Commissie kon de zienswijze wel volgen en vonden het alternatief een zeer goed alternatief: ontsluiten via Bolle Akker door middel van een overgang over de Fabrieksloop.
Omdat er met de eigenaar van Hollevoort 3a in Bakel afspraken zijn gemaakt (een koopovereenkomst met inspanningsverplichting), nu al kosten zijn gemaakt voor deze herbestemming, en niet met zekerheid te stellen is dat dit alternatief vanuit verkeer, water en groen wel wenselijk of uitvoerbaar is, heeft de wethouder aan de Commissie Ruimte voorgesteld het plan terug te nemen, niet te behandelen in de raadsvergadering van 4 juli 2019, en nader te onderzoeken wat de consequenties zijn van dit alternatief.

De mogelijkheden zijn onderzocht en hieronder is het advies geformuleerd.

Advies:
Op onderstaande tekening is aangegeven dat beoordeeld is dat er twee alternatieven zijn te benoemen:
Alternatief 1: Over het perceel van Hollevoort aansluiten op de inrit van Hooieeuwsels 16
Alternatief 2: Duiker over de Fabrieksloop aansluiten op de Houtakker


Hooieeuwsels
Houtakker
1
2


2748
2744
2729
Houtakker
2745
1519
2757
1530

ALTERNATIEF 1
Overwegingen:
Vanuit verkeer:

- Dit alternatief is technisch het meest eenvoudig te realiseren. De reeds bestaande ontsluiting wordt verlengd zodanig dat Hollevoort 3a ook ontsloten wordt;
- Er ontstaat een onwenselijke verbinding tussen de Hollevoort en de Hooieeuwsels. Dit zorgt mogelijk voor een ongewenste toename van verkeer op de Hollevoort.

Vanuit kosten:

- De daadwerkelijke aanlegkosten zijn ongeveer € 20.000,-. Wel is dit alternatief goedkoper dan het tweede alternatief.
- Er zal een fysieke scheiding moeten gerealiseerd worden tussen de Hooieeuwsels en de Hollevoort: de bestaande inrit moet verwijderd worden. Deze is op kosten van de gemeente aangelegd in 2010;
- Hiervoor zal de grond van Hollevoort 5 gekocht moeten worden, met de vraag of dat wel mogelijk is aangezien dit gronden zijn van de indiener van de zienswijze. Deze kosten zijn niet verwerkt onder het eerste punt.

ALTERNATIEF 2
Overwegingen:
Vanuit verkeer:

- Dit is technisch een ingrijpende maatregel: hiervoor is onder andere aanpassing van de bocht bij Houtakker nodig, een duiker in de Fabrieksloop en veel extra verharding;
- Een logische ontsluiting is het niet. Het adres kan dan niet hetzelfde blijven, en daarmee wordt de vindbaarheid van het bedrijf lastig. Hollevoort 3a is dan nauwelijks te vinden, omdat het niet via de Hollevoort de bereiken is, maar alleen via de Houtakker. Dat is met bewegwijzering niet goed op te lossen;

Vanuit kosten:

- De kosten voor deze ontsluiting zijn zeker €30.000,-. Dit alternatief is duurder dan het eerste alternatief, omdat er forse ingrepen nodig zijn om een deugdelijke ontsluiting te realiseren;

Vanuit water:

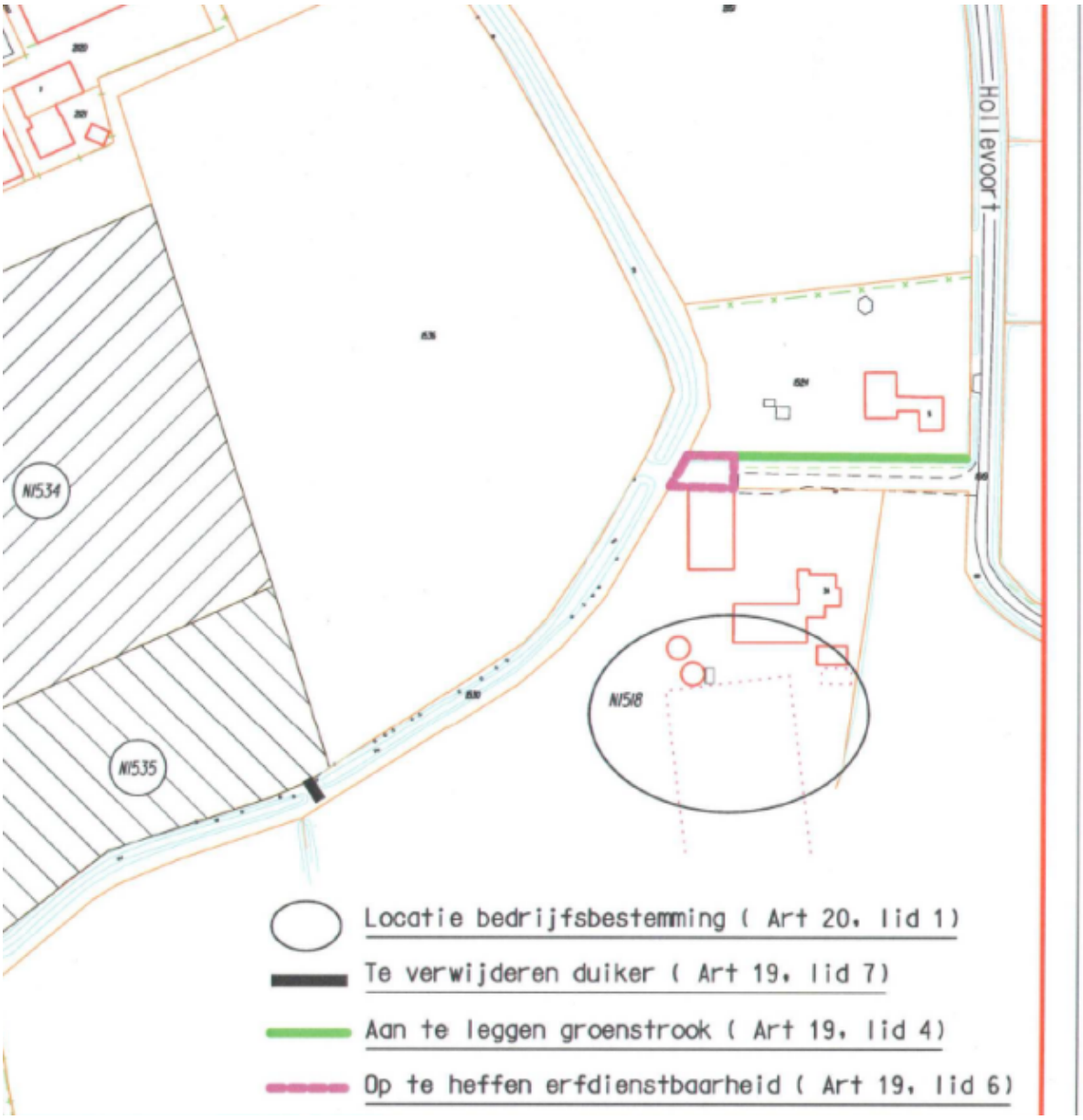
- Er ligt geen duiker meer over de Fabrieksloop. Op basis van eerdere afspraken (o.a. met Waterschap) is deze duiker weggenomen en is de Fabrieksloop op deze locatie verbreed en zijn op andere plekken stuwen gezet;
- Een extra obstakel in de Fabrieksloop is niet wenselijk. Het is de vraag of het Waterschap aan een nieuwe overkluizing mee zal werken;
- Extra verharding binnen het bedrijventerrein is niet wenselijk:
    - De gemeente is met het waterschap al enige tijd bezig om de waterberging aan de zuidkant van Bakel in orde te krijgen. Voor zowel Bolle Akker als Neerakker is te weinig waterberging aangelegd en is de gemeente met oplossingen bezig. Dit heeft al veel tijd en moeite gekost. Gaan we extra obstakels aanbrengen in de waterloop dan zal hiervoor opnieuw bekeken en berekend moeten worden wat de effecten zijn voor de waterberging;
- Een aansluiting op de Houtakker betekent dat er groene erfinrichting verdwijnt.

Vanuit praktisch oogpunt:

- Een aansluiting op de Houtakker betekent een ontsluiting aan de achterzijde van het bedrijf, wat niet praktisch is gezien de situering van de bestaande loods;

Vanuit juridisch oogpunt (afspraken uit koopovereenkomst):

Verwezen wordt naar de koopovereenkomst.[1] Van belang zijn artikel 19.4, 19.7 en 20 en onderstaande tekening.



In relatie tot de koopovereenkomst , kunnen de volgende overwegingen met bijbehorende conclusies getrokken worden op de vraag of een alternatieve inrit een optie is:

Artikel 19.4:

- De ontsluiting van Hollevoort 3a te Bakel zal door de gemeente worden verhard.
- Daarnaast zal er op kosten van de gemeente een groenstrook, inclusief afwateringssloot worden gerealiseerd.
- Daarnaast staat in de overeenkomst dat de huidige openbare weg niet zal dienen voor de ontsluiting van het in procedure gebrachte bestemmingsplan. Welk bestemmingsplan dit is, maakt de overeenkomst niet duidelijk. Er zou beargumenteert kunnen worden dat het gaat om het bestemmingsplan voor de gronden waar de

[1] Reeds aangeleverd aan de raad als bijlage bij het verslag van het technisch beraad.

aankoop betrekking op heeft: Bolle Akker 2010. Dit bestemmingsplan is vastgesteld in december 2010 en onherroepelijk in februari 2012. De overeenkomst dateert van februari 2011.
- Ook het opheffen van de erfdienstbaarheid ten westen van de ontsluiting (zie tekening) en het toekennen van een groenbestemming ter plaatste sluit ook aan op de redenering dat deze ontsluiting niet bedoeld is voor het ontsluiting van het bedrijventerrein Bolle Akker naar de Hollevoort. Dus niet het perceel Hollevoort 3a.
- Aangezien in de overeenkomst staat dat de bestaande ontsluiting zal worden verhard op kosten van de gemeente, lijkt beoogd te zijn deze ontsluiting van Hollevoort 3a te Bakel te willen behouden.

Artikel 19.7 i.r.t. de tekening:
- De duiker over de Fabrieksloop is verwijderd. Een ontsluiting van de Hollevoort 3a richting bedrijventerrein Bolle Akker is daarmee dan ook niet beoogd.
- Het op kosten van de gemeente verwijderen van de duiker pleit niet voor het alsnog opnieuw realiseren van een duiker voor een ontsluiting.

Conclusie
Uit deze bepalingen kan geconcludeerd worden dat de gemeente heeft beoogd om de ontsluiting zoals nu bestaat, gerealiseerd op grond van deze koopovereenkomst, te realiseren voor de ontsluiting van Hollevoort 3a in Bakel. Het is dus in 2011 gewenst dat dit de ontsluiting zou worden van Hollevoort 3a.
Het verwijderen van de duiker, het opheffen van de erfdienstbaarheid alsmede het toekennen van de groenbestemming[2] onderschrijven dat er een ontsluiting tussen Hollevoort 3a en het bedrijventerrein Bolle Akker niet wenselijk is.

Artikel 20:
- De gemeente neemt in dit artikel de inspanningsverplichting op zich om de bestemming van het perceel aan de Hollevoort 3a in Bakel te wijzigen naar Bedrijf. Het streven is een bedrijfsbestemming met milieuklasse III en een kavelgrootte van 2500 m2, de bebouwingsvoorschriften van het bestemmingsplan “Bolle Akker” aanhoudende.
- Indien bovenstaande niet haalbaar is dan wordt gestreefd naar een bestemming Bedrijf met milieuklasse I en II op grond van de provinciale Verordening Ruimte.
- Indien herbestemming niet mogelijk is volgens provinciale beleidslijnen krijgt de verkoper de mogelijkheid tot het verwerven van een bedrijfskavel met een oppervlakte van 1500 m2.
- Het wijzigen van de feitelijke situatie (lees: ontsluiting) is niet in de inspanningsverplichting opgenomen
- Er is geen regeling opgenomen wat partijen jegens elkaar verplicht zijn als er wijzigingen worden doorgevoerd ten opzichte van hetgeen in de inspanningsverplichting is opgenomen.
- Alleen is er een afspraak opgenomen als herbestemming niet mogelijk is volgens provinciale beleidslijnen.
- Partijen kunnen altijd in overeenstemming met elkaar nadere afspraken maken (over de ontsluiting). Hier is instemming van beide partijen voor nodig.

Conclusie:
Uit de inspanningsverplichting blijkt niet dat er mogelijkheden zijn om door gemeente de inrichting van het terrein(andere ontsluiting) (eenzijdig) bij raadsbesluit te wijzigen.
De partijen kunnen alleen gezamenlijk tot nadere afspraken komen. Indien de raad toch tot het besluit komt alleen een bedrijfsbestemming toe te kennen mits er een alternatieve

[2] Op zowel het stuk grond waar de erfdienstbaarheid is opgeheven, als op de gronden van de Fabrieksloop en aan weerszijden van de Fabrieksloop

ontsluiting richting bedrijventerrein Bolle Akker komt, bestaat de mogelijkheid dat hiermee niet de inspanningsverplichting uit de koopovereenkomst wordt nagekomen.

EINDCONCLUSIE
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.