

Adviesnota aan de raad

Raadsvergadering: 1 oktober 2020
Agendanummer:
Team: VT
Zaaknr: 58738-2020

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan "Hollevoort 3a in Bakel" en ontsluiting bedrijf via bedrijventerrein Bolle Akker.

Aan de raad

Inleiding

Op 15 december 2010 is door de gemeenteraad 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. 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. De vaststelling van het plan is vertraagd door discussie over de ontsluiting van het perceel en de gewijzigde stikstofregelgeving.

Het plan tot vaststelling van het bestemmingsplan "Hollevoort 3a te Bakel" is op 4 juni 2020 behandeld door de gemeenteraad. Er is geen besluit genomen, wel is een motie aangenomen met betrekking tot de ontsluiting van het perceel. De motie is geformuleerd als opdracht aan het college. Het college heeft volgens deze motie het alternatief voor de bedrijfskavel Hollevoort via een ontsluiting Bolle Akker en Fabrieksliep, ruimtelijk, financieel en juridisch uitgewerkt tot een volledig voorstel. Dit voorstel wordt aan u voorgelegd in samenhang met het voorstel tot bestemmingsplanwijziging inclusief een begrotingswijziging.

Beslispunten

1. Voor het perceel Hollevoort 3a een ontsluiting te realiseren voor het bedrijfsverkeer via bedrijventerrein Bolle Akker en over de Fabrieksliep.
2. Het bestemmingsplan "Hollevoort 3a in Bakel" met planidentificatie NL.IMRO.1652.BPHollevoort3a-VA01 gewijzigd vast te stellen conform de wijzigingen zoals opgenomen in bijlage I en II.
3. De zienswijze ontvankelijk te verklaren zoals opgenomen in bijlage I Nota van Zienswijzen.
4. De zienswijze te beantwoorden volgens bijgevoegd antwoord opgenomen in bijlage I Nota van Zienswijzen.
5. Het bestemmingsplan "Hollevoort 3a in Bakel" aan te passen en aan te vullen volgens de ambtshalve aanpassingen zoals opgenomen in bijlage II;
6. 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.
7. De 11e begrotingswijziging 2020 vast te stellen.

Begrotingswijziging 11-2020 Hollevoort 3a in Bakel

Nr	Programma	Lasten				Baten			
		2020	2021	2022	2023	2020	2021	2022	2023
1	Algemene zaken	0	0	0	0	0	0	0	0
2	Sociaal Domein	0	0	0	0	0	0	0	0
3	Ruimtelijke Ordening en Openbaar Beheer	0	0	0	0	0	0	0	0
4	Economie en Sport	0	0	0	0	0	0	0	0
5	Financiën en Volkshuisvesting	31.000	0	0	0	0	0	0	0
5	Storting in / onttrekking aan reserve	0	0	0	0	31.000	0	0	0
	Saldo	31.000	0	0	0	31.000	0	0	0
	Mutaties reserves	Stand per 1-1-2020	Ontrekking	Stand na wijziging					
	Algemene reserve bouwgrond	7.353.374	-31.000	7.322.374					
	Saldo	7.353.374	-31.000	7.322.374					

Dit onderwerp komt aan de orde in:

Commissie Ruimte en Mobiliteit d.d. 16 september 2020

Dit onderwerp is aan de orde geweest in:

- Technisch beraad van 11 juni 2019
- Commissie Ruimte en Mobiliteit d.d. 19 juni 2019 en 01 april 2020
- Gemeenteraad d.d. 4 juni 2020

Samenhang met eerdere besluiten en/of beleidsprogramma / raadsprogramma

Raadsbesluit 2 mei 2013 het bestemmingsplan "Hollevoort 3a in Bakel" niet vast te stellen

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 deze 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. Voorstel met betrekking tot de ontsluiting van Hollevoort 3a;

Op basis van de aangenomen motie d.d. 4 juni 2020 wordt voorgesteld om een ontsluiting te realiseren voor het bedrijfsverkeer via Bolle Akker en Fabrieksloop zoals opgenomen in bijlage 5. Deze inrit ligt binnen het geldende bestemmingsplan "Herziening bedrijventerrein Bolle Akker 2013" en de gronden hebben de bestemming 'Groen' en 'Water'. Het realiseren van een inrit en een duiker is binnen deze bestemmingen toegestaan.

2.1. 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

initiatiefnemer een koopovereenkomst gesloten. De gemeente kocht in 2010 een stuk grond van de initiatiefnemer.

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 het provinciaal beleid is gekozen voor een bedrijfsbestemming met maximaal milieucategorie 2 met de maximale mogelijkheden uit de Interim Omgevingsverordening (voorheen Verordening Ruimte). De kosten voor de bestemmingswijziging zijn voor rekening van de gemeente. Met onderhavig bestemmingsplan wordt voldaan aan de inspanningsverplichting uit de koopovereenkomst.

3.1. In 2012 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan voor deze locatie niet vastgesteld omdat er nog geen concreet voornemen was tot bedrijfsbeëindiging;

Een vergelijkbaar bestemmingsplan is in 2012 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. In 2018 heeft de eigenaar de gemeente opnieuw benaderd met het verzoek om herbestemming van deze locatie.

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

Door het waterschap en de provincie zijn geen zienswijzen ingediend.

3.3. De initiatiefnemer 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 initiatiefnemer 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. De optie kan dan vervallen, waardoor ook dit bedrijfskavel verkocht kan worden.

3.4. Het bestemmingsplan zal op een aantal punten gewijzigd worden ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan;

Vanwege de gewijzigde ontsluiting zal in het bestemmingsplan een gebruiksbepaling worden opgenomen, waarin staat dat de verkeersontsluiting van deze bestemming naar de Hollevoort uitsluitend mag worden gebruikt ten behoeve van ontsluiting van de bedrijfswoning. Het bedrijfsverkeer dient gebruik te maken van de ontsluiting via de Bolle Akker. Hiermee wordt tegemoetgekomen aan de ingediende zienswijze. Ook wordt een nadere onderbouwing met betrekking tot stikstof verwerkt in het bestemmingsplan.

3.5. 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 het bestemmingsplan door de gemeenteraad aangehouden totdat er meer duidelijkheid is over de motivering van de effecten op Natura 2000-gebieden.

3.6. 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'.

Kanttekeningen

1.1. De inrit loopt door een beschermde houtopstand;

De inrit gaat vlak langs twee waardevolle bomen die deel uitmaken van een groenstructuur die is aangeduid op de gemeentelijke Groene kaart. Door het uitvoeren van een Boom Effect Analyse zal onderzocht worden of de bomen behouden kunnen blijven. De Bomenverordening geeft de criteria waaraan moet worden voldaan. In het uiterste geval zal op basis van het maatschappelijk belang ontheffing dienen te worden verleend voor het kappen van één of twee bomen.

3.1. Wijzigingen ten opzichte van het ontwerp van het bestemmingsplan staan open voor beroep;

Door de planregels en verbeelding te wijzigen en het addendum 'stikstofdepositie' toe te voegen aan de planstukken van het bestemmingsplan "Hollevoort 3a te Bakel" wijzigt het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerp. Belanghebbenden worden daarom in de gelegenheid gesteld hierop te reageren.

Financiën

Het voorgestelde besluit kan niet binnen de begroting worden uitgevoerd.

Om een nieuwe ontsluiting mogelijk te maken dient het bestemmingsplan gewijzigd te worden en zullen er civieltechnische kosten gemaakt worden voor het realiseren van de fysieke aansluiting. De kosten voor het wijzigen van het bestemmingsplan zijn in 2019 op de bouwgrondexploitatie 'bedrijventerrein Bolle Akker – Bakel' verantwoord

De civieltechnische kosten voor de aanleg van de ontsluiting zijn geraamd op € 42.000. Ook deze kosten komen ten laste van de bouwgrondexploitatie 'bedrijventerrein Bolle Akker – Bakel'. Voorzien is om deze bouwgrondexploitatie in 2021 af te sluiten met een positief geraamd eindresultaat van € 11.000. De civieltechnische kosten voor de nieuwe ontsluiting zijn hoger dan het geraamde eindresultaat waardoor het eindresultaat negatief zal worden.

Volgens de richtlijn van het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV) dient er hierdoor een voorziening getroffen te worden voor het voorziene negatieve resultaat van € 31.000. Daarvoor is een begrotingswijziging toegevoegd. Dekking voor de bijraming van € 31.000 is de Algemene reserve bouwgrond welke een stand heeft van € 7.353.374 per 1-1-2020. Deze reserve maakt onderdeel uit van het weerstandsvermogen van de gemeente.

De reden voor het negatief worden van de bouwgrondexploitatie is echter niet dat de gemaakte kosten hoger zijn dan de gerealiseerde opbrengsten in dit plan. Als gevolg van de Percentage Of Completion-regeling (POC) uit de BBV regeling is er tot 2020 al een bedrag van ruim € 720.000 aan winst uit de bouwgrondexploitatie 'bedrijventerrein Bolle Akker – Bakel' (6832000) genomen.

Vervallen "oude" regelgeving

Bestemmingsplan "Gemert-Bakel Buitengebied 2017" voor de locatie Hollevoort 3a in Bakel.

Uitvoering

1. Na vaststelling 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;
2. Na de beroepstermijn treedt het bestemmingsplan in werking.

Bijlagen

1. Raadsbesluit;
2. Bijlage I: Nota van zienswijzen (inclusief ontvangen zienswijzen);
3. Bijlage II: Ambtshalve aanpassingen;
4. Vast te stellen bestemmingsplan (plantoelichting, planregels, verbeelding en bijlagen);
5. Ontwerp inrit;
6. Raming kosten inrit;
7. Motie Hollevoort d.d. 4 juni 2020.

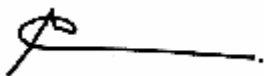
Ter inzage gelegde stukken

1. Raadsbesluit;
2. Bijlage I: Nota van zienswijzen (inclusief ontvangen zienswijzen);
3. Bijlage II: Ambtshalve aanpassingen;
4. Vast te stellen bestemmingsplan (plantoelichting, planregels, verbeelding en bijlagen).

Gemert, 1 september 2020

het college van burgemeester en wethouders,
de loco secretaris,

de burgemeester,



A. van de Voort



ing. M.S. van Veen