

Vraag d.d. : 7 mei 2026
Onderwerp : Raadsvoorstel Braambos
Van : Petra Houbraken (LPB)
Afhandeling door : wethouder Wijnen
Afgehandeld d.d. : 22-05-2026

Vraag

De Lokale Partij Bergeijk heeft vragen over de onderbouwing van het bestemmingsplan “Braambos 4-6-10 Westerhoven”.

In de planstukken wordt een complexe combinatie toegepast van ruimte-voor-ruimte titels, maatwerk omgevingskwaliteit, sloopmeters, verhardingssanering, asbestsanering, externe aangekochte titels en daarnaast een specifieke regeling voor een hoveniersbedrijf binnen een woonbestemming in het buitengebied.

Uit de toelichting blijkt onder meer dat:

- aan Braambos 4-6 circa 2.800 m² stallen wordt gesloopt;
- circa 840 m² bebouwing behouden blijft ten behoeve van een hoveniersfunctie;
- de locatie “nagenoeg” 3 RvR-titels voortbrengt;
- aanvullende externe titels uit Boekel en Son worden ingezet;
- en daarnaast maatwerk omgevingskwaliteit wordt toegepast om het resterende tekort op te lossen.

Daarnaast blijkt uit de toelichting dat eerder sloopmeters afkomstig van een locatie aan het Braambos zijn ingezet voor een RvR-ontwikkeling aan de Voorderstraat.

De Lokale Partij Bergeijk heeft daarom de volgende vragen:

1. Kan het college exact aangeven welke sloopmeters afkomstig van het Braambos eerder zijn ingezet ten behoeve van de RvR-ontwikkeling aan de Voorderstraat?
2. Hoeveel saneringsmeters, dierrechten en/of RvR-capaciteit resteerden daarna nog voor de ontwikkeling Braambos 4-6?
3. Klopt het dat de locatie Braambos 4-6 daardoor niet zelfstandig volledig 3 RvR-titels kon genereren en daarom aanvullende aangekochte titels en maatwerkconstructies noodzakelijk waren?
4. Hoe is administratief en juridisch geborgd dat geen sprake is van dubbeltelling of meervoudige inzet van dezelfde sloopmeters, saneringswaarde of ontwikkelcapaciteit?
5. Hoe verhoudt het behoud van circa 840 m² bebouwing ten behoeve van de hoveniersfunctie zich tot de onderbouwing van de ruimtelijke kwaliteitswinst binnen de ruimte-voor-ruimte-regeling?
6. Kan het college aangeven:
 - welke bebouwing exact behouden blijft voor de hoveniersfunctie;
 - welke bedrijfsactiviteiten planologisch worden toegestaan;
 - en in hoeverre deze bebouwing is meegewogen binnen de berekening van de sanerings- en kwaliteitswinst?

7. Kan het college toelichten waarom sprake is van een substantiële ruimtelijke kwaliteitsverbetering, terwijl een aanzienlijk deel van de bedrijfsbebouwing behouden blijft voor een economische functie?

8. Kan het college een volledige en controleerbare eindverantwoording overleggen waarin per woning inzichtelijk wordt gemaakt:

- welke ruimte-voor-ruimte titels zijn ingezet;
- welke sloopoppervlaktes, dierrechten en maatwerkbijdragen hieraan zijn gekoppeld;
- welke locaties hiervoor als bronlocatie zijn gebruikt;
- en op welke wijze is gecontroleerd dat geen eerdere inzet heeft plaatsgevonden binnen andere ruimtelijke ontwikkelingen?

9. Op basis van welke concrete ruimtelijke, planologische en beleidsmatige afweging acht het college een hoveniersbedrijf van circa 840 m² passend binnen een woonbestemming in het buitengebied?

10. Welke milieucategorie hanteert de gemeente voor de bedrijfsactiviteiten aan braambos 4 en waarop is deze classificatie gebaseerd? Is onderzocht of de feitelijke bedrijfsvoering kenmerken vertoont van milieucategorie 3.1 gelet op de verkeersbewegingen, bedrijfsintensiteit, geluid, logistieke activiteiten en opslagcapaciteit?

Volgens de VNG-brochure “bedrijven en milieuzonering” worden hoveniersbedrijven met een grotere bedrijfsmatige omvang en opslagcapaciteit veelal aangemerkt als milieucategorie 3.1. In de planregels is echter opgenomen dat “het bedrijf vergelijkbaar is met milieucategorie 2”. Op basis van welk objectief onderzoek of welke feitelijke bedrijfsgegevens is vastgesteld dat een hoveniersfunctie met circa 840 m² bedrijfsbebouwing vergelijkbaar is met milieucategorie 2?

11. Welke verkeers-, geluid- en milieugegevens zijn gebruikt bij de ruimtelijke onderbouwing?

12. Hoe acht het college een hoveniersbedrijf van deze omvang praktisch uitvoerbaar zonder buitenopslag?

13. Betreft dit plan geheel of gedeeltelijk legalisatie van een bestaande situatie? Indien hiervan sprake is: waren onderdelen van de huidige bedrijfsvoering eerder niet vergund, gedoogd, strijdig met het bestemmingsplan of handhavingsgevoelig?

14. Betreft dit plan geheel of gedeeltelijk legalisatie van een reeds bestaande situatie?

15. Waarom is voor deze locatie gekozen voor een specifieke maatbestemming binnen een woonfunctie in plaats van vestiging op een regulier bedrijventerrein?

16. Welke precedentwerking verwacht het college van deze regeling voor vergelijkbare verzoeken elders in het buitengebied?

17. Is voorafgaand aan de planologische vaststelling een onafhankelijke nulmeting uitgevoerd?

18. Indien geen nulmeting is uitgevoerd: op welke wijze kan de gemeente later objectief vaststellen of de bedrijfsvoering binnen de vergunde kaders blijft?

19. Welke concrete handhavingsafspraken gelden voor buitenopslag, werktijden, voertuigen, gebruik van machines, geluid en bedrijfsactiviteiten?

20. Kan het college exact aangeven op basis van welke beleidsregel, rekensystematiek en ruimtelijke onderbouwing de omvang van circa 840 m² bedrijfsbebouwing tot stand is gekomen?

21. Waarom is in dit dossier niet aangesloten bij de reguliere VAB-systematiek?

22. Op welke juridische en beleidsmatige grondslag wijkt de gemeente in dit geval af van de reguliere VAB-regeling?

23. Acht het college het verdedigbaar richting andere agrarische ondernemers dat op Braambos 4 circa 840 m² actief bedrijfsmatig gebruik wordt toegestaan binnen een woonfunctie?

24. Hoe voorkomt het college dat hiermee rechtsongelijkheid of precedentwerking ontstaat ten opzichte van andere stoppende agrarische bedrijven en VAB-locaties binnen de gemeente?

25. Op de verbeelding is er sprake van "specifieke vorm van wonen- opslag t.b.v. hoveniersbedrijf". Waarom is gekozen voor de term " opslag t.b.v. hoveniersbedrijf"?

Slotopmerking

Gezien de omvang van de toegestane bedrijfsbebouwing, de ligging in het buitengebied en de combinatie van ruimte-voor-ruimte titels, maatwerkconstructies en externe saldering verzoeken wij het college om volledig inzicht te geven in de ruimtelijke, milieutechnische, juridische en beleidsmatige afwegingen die aan dit bestemmingsplan en deze maatbestemming ten grondslag liggen

Antwoord

Ad 1: Van de opstallen van de Braambos 10 wordt 2000m² ingezet voor de bouwtitel van het plan Voorderstraat-Heiereind ong.

Ad 2: Vanuit de locatie aan de Braambos 4-6 worden 3 RvR-titels gegenereerd. In bijlage 18 van de toelichting is op vraag van de provincie de rekenmodule ingevuld om dit aan te tonen.

Ad 3: Nee dit klopt niet, vanuit de locatie aan de Braambos 4-6 worden 3 volledige titels gegenereerd (zie bijlage 18). Van de locatie aan de Braambos 10 wordt 1,8 maatwerktitel mogelijk gemaakt, dit is aangetoond in bijlage 20 van de toelichting. Omdat er te weinig titels aanwezig zijn om de 7 nieuwe woningen mogelijk te maken zijn de overige titels aangekocht. De aangekochte titels zijn terug te vinden in bijlage 19

Ad 4: Dit is aangetoond middels bijlagen 18, 19 en 20. Hierin staan de bewijsstukken van de titels opgenomen. Er is bij de ontwikkeling geen sprake van een dubbeltelling. Deze stukken zijn tevens gecontroleerd.

Ad 5: De RvR-regeling hield in dat voor 1.000 m² sloop en inlevering van 3.500 kg fosfaat één bouwtitel kon worden verkregen. Dit staat los van behoud of herbouw mogelijkheden tbv de hoveniersfunctie.

Ad 6: Naar aanleiding van de raadsvragen is de onderbouwing van de RvR c.q. maatwerktitels nogmaals bekeken, ook in relatie tot het behoud van 840m² ten behoeve van het hoveniersbedrijf. Daar hebben we ook de initiatiefnemer om uitleg over gevraagd. Hierbij is gebleken dat er bij deze onderbouwing fouten zijn gemaakt die mede het gevolg zijn van een verkeerde uitwerking van de wijziging in de provinciale verordening. Deze wijziging heeft betrekking op het vervangen van de RvR-regeling door de maatwerkregeling. Geconstateerd moet worden dat hierdoor de toelichting van het plan, maar deels ook de regels niet kloppen. Om deze reden wordt geadviseerd het plan niet te behandelen en de initiatiefnemer de gelegenheid te geven de gebreken te herstellen.

Ad 7, 8 en 9: zie vraag 6

Ad 10; Zoals aangegeven vindt op de locatie zelf geen andere activiteit plaats dan binnenopslag ten dienste van een hoveniersbedrijf. De werkzaamheden zelf worden op locatie uitgevoerd. Uit het akoestisch onderzoek (bijlage 11) blijkt dat de activiteit op deze locatie acceptabel is.

Ad 11: zie bijlage 11

Ad 12: Het hoveniersbedrijf is kleinschalig van omvang. Het betreft het ook enkel de opslag ten dienste van het hoveniersbedrijf, vandaar dat het ook als bedrijf aan huis kan worden geëxploiteerd. Buitenopslag is niet nodig, niet gewenst en daarom ook uitgesloten in de regels.

Ad 13 en 14: Het betreft in essentie de sanering van twee varkenshouderijen. Onderdeel daarvan is dat ook het reeds aanwezige hoveniersbedrijf planologisch goed geregeld wordt.

Ad 15: Het betreft een bebouwingsconcentratie waar sprake is van een menging van functies. Ook andere functies dan wonen zijn in dergelijke gebieden afweegbaar, zeker als het gaat om een aan de woonfunctie ondergeschikte functie.

Ad 16: Precedentwerking is alleen van toepassing op identieke situaties. Hier gaat het over sanering van twee varkenshouderijen waarbij een passende herontwikkeling c.q. maatwerk behoort. Wij verwachten dus geen precedentwerking.

Ad 17: Er is geen nulmeting uitgevoerd. Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat de beoogde activiteit mogelijk is.

Ad 18: Het bedrijf zal moeten functioneren binnen de geldende wet- en regelgeving. Kortom datgene wat is vastgelegd in de planologisch juridische regels.

Ad 19: zie vraag 18

Ad 20, 21, 22, 23, 24 en 25: zie vraag 6