

Raadsvergadering d.d.	: 22 december 2022
Afdeling	: Beleid en Ontwikkeling
Portefeuillehouder	: Wethouder S.C.A. Luijten
Onderwerp	: Vaststellen bestemmingsplan Bisschop Rythoviusdreef 1a
Betreffend onderdeel programmabegroting	: Taakveld 8 "Volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en stedelijke vernieuwing"

Samenvatting/Inleiding

Het verzoek is gedaan om medewerking te verlenen aan de herontwikkeling van het agrarische bedrijfsperceel aan de Bisschop Rythoviusdreef 1a in Riethoven naar een reguliere woonbestemming. Het bestemmingsplan heeft de voorbereidingsprocedure doorlopen en kan nu worden vastgesteld.



Advies

1. Medewerking te verlenen aan de herontwikkeling van het agrarische bedrijfsperceel aan de Bisschop Rythoviusdreef 1a in Riethoven naar een reguliere woonbestemming, en daartoe het bestemmingsplan "Bisschop Rythoviusdreef 1a", bestaande uit een verbeelding, de GBKN-kadasterkaart, een toelichting en regels, vervat als geometrische planbestanden in het GML-bestand: NL.IMRO.1724.BPUryt0108 -VAST vast te stellen.

Beoogd effect

Met de herontwikkeling wordt een agrarische bedrijfsbestemming gesaneerd en wordt de voormalige bedrijfswoning hergebruikt als burgerwoning.

Argumenten

1.1 Een herontwikkeling van een voormalige agrarisch bedrijf naar wonen is een passende ontwikkeling

Het perceel betreft een voormalige agrarische bedrijfslocatie. Er is sinds lange tijd al geen sprake meer van agrarische bedrijfsactiviteiten. Ook is er op de locatie geen milieuvergunning van toepassing. De locatie is al lange tijd in eigendom van een burger. Een herontwikkeling naar een woonbestemming is om die reden gewenst.

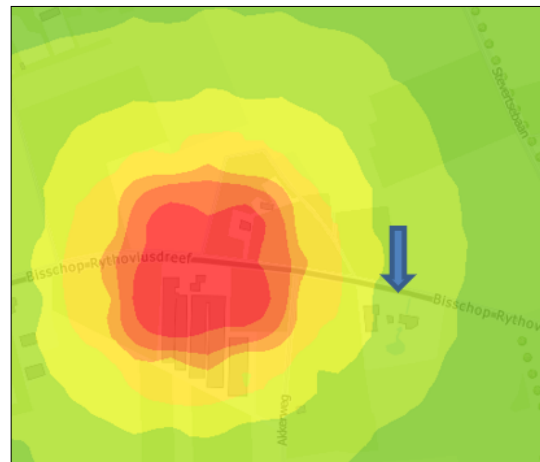
1.2 Overtollige voormalige agrarische bedrijfsgebouwen worden gesaneerd

Volgens de BAG is er sprake van in totaal 650,50m² aan bijhorende bouwwerken op het perceel (stal 578m² en garage 72,50m²). Op basis van het beleid gebruik vrijkomende voormalige agrarische bedrijfsbebouwing binnen de gemeente Bergeijk mag de initiatiefnemer maximaal 400 m² aan bijgebouwen + 20 % van te slopen overtollige bijgebouwen behouden. In onderhavig geval houdt dit in dat de omvang van de op het perceel aanwezige bijhorende bouwwerken dient te worden teruggebracht tot maximaal 450m². In de regels van het bestemmingsplan is een voorwaardelijke verplichting opgenomen dat de omvang van de bijhorende bouwwerken wordt teruggebracht tot maximaal 450m².

1.3 De herontwikkeling is acceptabel vanuit milieuoogpunt

In principe dient er bij een herontwikkeling sprake te zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Nabij de projectlocatie is een agrarisch bedrijf gelegen (Bisschop Rythoviusdreef 1). Het betreft een pluimveehouderij. Initiatiefnemer heeft een geuronderzoek overlegd. Hieruit blijkt dat er is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat obv de voor- en achtergrondbelasting geur afkomstig van het voornoemd pluimveebedrijf.

De dichtstbij gelegen veehouderij betreft het pluimveebedrijf aan de Biss. Rythoviusdreef 1. Tussen deze veehouderij en het plangebied is nog een andere burgerwoning Biss. Rythoviusdreef 2 gelegen waardoor de agrarische ondernemer niet in zijn belangen wordt geschaad door het plangebied.



Achtergrondbelasting

De woning aan de Bisschop Rythoviusdreef 1a is gelegen binnen de endotoxinecontour van het bedrijf aan de Bisschop Rythoviusdreef 1. Die contour (obv 3.305 kg fijn stof) bedraagt 349 meter. De werkelijke afstand tot aan de woning Bisschop Rythoviusdreef 1a bedraagt circa 235 meter. Hierdoor vindt er een overschrijding plaats van de advieswaarde van 30 EU van de Gezondheidsraad.

Doordat er in de huidige situatie sprake is van een agrarische bedrijfswoning mag deze bewoond worden ten dienste van het agrarische bedrijf. De herontwikkeling voorziet slechts in het saneren van de agrarische bedrijfsbestemming (= milieuwinst) en van bewoning van een bestaande (bedrijfs)woning door een burger. In de bestaande situatie is dus al sprake van een slecht woon- en leefklimaat. Dit wordt door de herontwikkeling niet anders, er treedt zelf een theoretische verbetering op doordat geen sprake meer kan zijn van emissie door het eigen bedrijf. In dit geval kan dus worden geconcludeerd dat, ondanks dat er sprake is van een slecht woon- en leefklimaat, een herontwikkeling ruimtelijk acceptabel is.

1.4 Er is een dialoog gevoerd

Initiatiefnemer heeft omwonenden op de hoogte gebracht van de plannen van de herontwikkeling. Er is een kort verslag van een dialoog overlegd. Deze is als [bijlage](#) bij het ontwerpbestemmingsplan toegevoegd. Gezien de aard van de gevraagde ontwikkeling is dit voldoende.

1.5 De wettelijke voorbereidingsprocedure is doorlopen

Het ontwerpbestemmingsplan is gepubliceerd en heeft vanaf 22 september 2022 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende de inzagetermijn zijn er géén zienswijze ingekomen.

Kanttekeningen

Niet van toepassing

Financiën

Met initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten. Door het sluiten van een anterieure overeenkomst worden de door de gemeente gemaakte kosten verhaald op initiatiefnemer. Het initiatief heeft dan ook geen negatieve financiële gevolgen voor de gemeente.

Het voorstel leidt niet tot een begrotingswijziging.

Maatschappelijk verantwoord inkopen

Er is geen sprake van een inkoop/aanbesteding naar aanleiding van dit voorstel.

Communicatie

Na besluitvorming door de raad wordt het vastgestelde bestemmingsplan gepubliceerd en voor zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze zes weken kan beroep worden ingesteld bij de Raad van State. Daarbij kan tevens verzocht worden om een voorlopige voorziening.

Uitvoering

Het vastgestelde bestemmingsplan treedt in werking met ingang van de dag na die waarop de beroepstermijn afloopt.

Bijlagen

- [Ontwerpbestemmingsplan "Bisschop Rythoviusdreef 1a"](#)

Advies Raadscommissie

De commissie GZ heeft in haar vergadering d.d. 29 november 2022 geadviseerd om het stuk door te geleiden naar de raadsvergadering van 22 december 2022 als hamerstuk.

Burgemeester en wethouders van Bergeijk,

J.J. van der Windt
Gemeentesecretaris ad interim

A. Callewaert – de Groot
Burgemeester