Raadsvoorstel

Raadsvergadering: 19 maart 2024
Voorstel: 2024-021

Zaaknummer: 1894/2020/2328366
Documentnummer: 1894/2024/2883434
Datum collegebesluit: 15 januari 2024

Onderwerp
Vaststellen herziening bestemmingsplan Molenbaan 13 te Meijel

Openbaarheid
Alle stukken zijn openbaar met uitzondering van de planschade-afwentelingsovereenkomst

Voorstel
Te besluiten om:

1 De herziening van het bestemmingsplan Molenbaan 13 te Meijel met IMRO code: NL.IMRO.1894.BPL0266-VG01 vast te stellen.
2 Geen exploitatieplan vast te stellen zoals bepaald in artikel 6.12 lid 2 juncto artikel 6.2.1a Bro.

Inleiding
Aan de Molenbaan 13 in Meijel wordt door Dogcentre Holland B.V. een hondenopleidingscentrum geëxploiteerd. Op het bedrijf worden werkhonden van verschillende rassen en verschillende kruisingen getraind en opgeleid voor verschillende doeleinden. De honden worden door intensieve trainingen opgeleid tot speur-, dienst-, detectie- en patrouillehonden of een combinatie van deze types.
Op de locatie, waar eerst een rundveebedrijf was gevestigd, zijn in de loop der jaren vele faciliteiten toegevoegd ten behoeve van het hondenopleidingscentrum. Zo zijn in de bestaande opstallen kennels en verschillende trainingsruimtes ingericht voor de training van de honden. Het bedrijf beschikt daarnaast over trainingsweides waar enkele keren per jaar schiettrainingen worden gehouden.
Het trainen van de honden is een arbeidsintensief proces. In de bedrijfsvoering wordt veel gebruik gemaakt van stagiaires die gedurende periodes van enkele weken tot verschillende maanden op het bedrijf werkzaam zijn. Initiatiefnemer wenst deze stagiaires op een kwalitatief goede wijze te huisvesten. Gezien de huidige krapte op de woningmarkt blijkt het vinden van geschikte tijdelijke woonruimte vaak lastig. De initiatiefnemer wil dan ook eigen huisvesting voor stagiaires ontwikkelen op de locatie om kwalitatieve huisvesting te kunnen bieden aan haar eigen medewerkers.
Daarnaast worden op de locatie door de initiatiefnemers sinds enkele jaren ook enkele kennels verhuurd als hondenpension. In deze kennels kunnen alle hondenrassen tijdens vakanties worden opgevangen.
Naast de bedrijfsactiviteiten ten behoeve van het hondenopleidingscentrum en de hondenkennel wordt door de initiatiefnemer nog een atelier geëxploiteerd. In de huidige langgevelboerderij, waarin ook de bedrijfswoning is gesitueerd, worden door de initiatiefneemster beelden van brons en keramiek gemaakt.

Het bedrijf heeft in het vigerend bestemmingsplan de bestemming ‘Agrarisch – Intensieve veehouderij’. Bovengenoemde activiteiten werden eerst uitgeoefend in combinatie met het agrarische bedrijf en waarvoor ook een milieuvergunning is verleend. De agrarische activiteiten zijn inmiddels geruime tijd

beëindigd. Binnen de geldende bestemming zijn de bovenstaande activiteiten niet direct toegestaan. Verzocht wordt om deze activiteiten nu positief te bestemmen middels een herziening van het bestemmingsplan met toepassing van artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening.

Het ontwerp bestemmingsplan is gepubliceerd en heeft ter inzage gelegen van 21 november 2023 tot en met 2 januari 2024. Er is geen gebruik gemaakt van de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen. Het bestemmingsplan wordt ongewijzigd ter vaststelling aan de raad voorgelegd.

Beoogd effect
Met de vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad wordt het bestaande gebruik gereguleerd

Argumenten

1.1 Het planvoornemen is mogelijk gemaakt met een bestemmingsplanprocedure
De locatie Molenbaan 13 te Meijel ligt in het bestemmingsplan Buitengebied Peel en Maas en heeft de bestemming “agrarisch-intensieve veehouderij”. Op grond van artikel 6 uit het vigerende bestemmingsplan is het planvoornemen niet rechtstreeks mogelijk. Ook zijn geen binnenplanse ontheffingsmogelijkheden opgenomen welke het planvoornemen mogelijk maken. Een buitenplanse procedure (artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening) is derhalve noodzakelijk om het planvoornemen mogelijk te maken.

1.2 Er is sprake van een goede ruimtelijke ordening
Uit de toelichting en de bijbehorende rapporten blijkt dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Bijzondere aandacht is er voor het aspect geluid en met name het geluid ten gevolge van de schiettrainingen met de honden. Omdat hierbij de geldende normen worden overschreden zijn hiervoor in de regels van het ontwerp bestemmingsplan afzonderlijke bepalingen opgenomen teneinde mogelijke overlast te reguleren. Deze schiettrainingen vinden overigens al vele jaren plaats. Vanuit de omgeving van het bedrijf worden geen klachten ontvangen te meer ondernemer de omwonenden vooraf informeert wanneer deze schiettrainingen plaatsvinden.

1.3 Het initiatief is passend binnen de kaderstelling Ruimte en Economie
Als gevolg van de transitie in de landbouw verliezen vele agrarische locatie hun functie. De her invulling met het hondenopleidingscentrum is in overeenstemming met de uitvoeringsafspraken uit de kaderstelling. Bij de ontwikkeling wordt gebruik gemaakt van bestaande bebouwing voor een nieuwe functie waarbij de omgevingswaarden in acht worden genomen. De locatie zal tevens landschappelijk worden ingepast.
Door het getoonde ondernemerschap en het gegeven dat er geen klachten zijn vanuit de omgeving is ook gebleken dat de ontwikkeling vanuit ruimtelijke overwegingen aanvaardbaar is.

1.4 Overeenstemming bij overlegpartners tijdens Vooroverleg
De procedures voor vaststelling van een bestemmingsplan zijn door de wetgever geregeld. Aangegeven is dat tussen gemeente en verschillende instanties overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerp bestemmingsplan ter inzage gelegd kan worden. Onderhavig plan is voor vooroverleg aangeboden aan de provincie en het Waterschap. Gedeputeerde Staten hebben aangegeven geen bezwaar te hebben tegen de voorgenomen herziening van het bestemmingsplan.

1.5 Belanghebbenden zijn geïnformeerd over de ontwikkeling
Naast het publiceren in het gemeenteblad en de gemeentelijke website heeft de

aanvrager de directe omgeving geïnformeerd over het planvoornemen.

Financiën
Dit voorstel heeft geen financiële gevolgen. Kostenverhaal vindt plaats via de legesverordening.

Juridische afwegingen
Ten behoeve van deze ontwikkeling is een planschade-afwentelingsovereenkomst gesloten met de aanvrager.

Communicatie
De volgende communicatieve acties zijn of worden uitgezet:

- Het plan is door de aanvragers besproken met de direct omwonenden, verslaglegging is opgenomen in de stukken;
- In het kader van de wettelijke procedure van het plan vindt communicatie plaats door middel van terinzagelegging van het bestemmingsplan en bekendmaking via onder andere de gemeentelijke website en de Staatscourant.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Peel en Maas,

de gemeentesecretaris/directeur,	de burgemeester,
K.H. Werps-Aerts	W.J.G. Delissen-van Tongerlo

Behandelend portefeuillehouder: Rob Wanten

Bijlage(n):

- Rapport -Toelichting bestemmingsplan
- Rapport - Regels bestemmingsplan
- Bijlagen bij Regels:
  - Bijlage 1 - Rapport Landschappelijke inpassing
  - Bijlage 2 - Lijst van bedrijfsactiviteiten
  - Bijlage 3 - Overzicht beroep of bedrijf aan huis
- Verbeelding
- Bijlagen bij Toelichting:
  - Bijlage 1 - Rapport Landschappelijke inpassing
  - Bijlage 2 - Akoestisch onderzoek
  - Bijlage 3 - Aerius-berekeningen en onderbouwing
  - Bijlage 4 - Verslag omgevingsdialoog (geanonimiseerd)
- Verslag reacties (geanonimiseerd)

<u>Niet openbaar / alleen ter inzage voor raadsleden en burgercommissieleden</u>:

- Planschade-afwentelingsovereenkomst