Raadsvoorstel

Raadsvergadering: 6 februari 2024
Voorstel: 2024-011

Zaaknummer: 1894/2023/2783839
Documentnummer: 1894/2023/2867236
Datum collegebesluit: 18 december 2023

Onderwerp
Vaststellen “Bestemmingsplan - Bedrijf naar Wonen, Sevenumseweg 8-8a te Maasbree”

Openbaarheid
Alle stukken zijn openbaar.

Voorstel
Te besluiten om:
1 Het bestemmingsplan “Bedrijf naar Wonen, Sevenumseweg 8-8a te Maasbree”, IMRO code: NL.IMRO.1894.BPL0307-VG01 vast te stellen.

Inleiding
Aan de Sevenumseweg 8 - 8a ligt een bedrijf met bijbehorende bedrijfswoning. Deze locatie is aan de oostzijde van de weg ruimtelijk gezien het “sluitstuk” van het dorp. Het bedrijf beschikt naast de bedrijfswoning over een groot bedrijfspand (ca. 1750 m2). De initiatiefnemers zijn als eigenaar van het bedrijf in de situatie terecht gekomen dat er serieus nagedacht moet worden om het bedrijf te verkopen. Het blijkt dat er in de markt weinig interesse is in bedrijfslocaties van deze omvang waar een bedrijfswoning bij gelegen is. Initiatiefnemers willen daarom graag de bedrijfswoning afsplitsten van het bedrijf en bewoning zonder koppeling met de bedrijfsvoering daarmee mogelijk maken. Wanneer het bedrijf verkocht wordt wil initiatiefnemer zelf in de woning kunnen blijven wonen. Met deze bestemmingsplanwijziging wordt ook de maximaal toegestane milieucategorie voor het bedrijf afgeschaald van categorie 3, naar categorie 2.

Het ontwerp bestemmingsplan is gepubliceerd en heeft ter inzage gelegen van 13 oktober 2023 tot en met 24 november 2023. 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 wordt de bedrijfswoning (Sevenumseweg 8a) afgesplitst van het bedrijf (Sevenumseweg 8) en zal de maximale bedrijfscategorie worden gereduceerd tot categorie 2.

Argumenten
1.1 *Het planvoornemen is mogelijk gemaakt met een bestemmingsplanprocedure*
De locatie Sevenumseweg 8a te Maasbree ligt in het bestemmingsplan ‘bedrijventerreinen’ en heeft de bestemming ‘bedrijventerrein – 1’ met de functieaanduiding ‘bedrijfswoning’. Sevenumseweg 8 heeft tevens de bestemming ‘bedrijventerrein – 1’ met de functieaanduiding ‘bedrijf tot en met categorie 3’.

Conform 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 Het plan draagt bij aan de doelstellingen uit de Kaderstelling Ruimte en Economie en de Omgevingsvisie Peel en Maas

In onze Kaderstelling en Omgevingsvisie beschrijven we de doelstellingen, opgaven en waardes van Peel en Maas. De Sevenumseweg is aangeduid als een belangrijke ontsluitingsroute en een overgangsgebied met verschillende functies. Het is de entree naar Maasbree, vormt de overgang tussen het dorp en het bedrijventerrein en biedt kansen voor herontwikkeling en daarmee een kwalitatieve opwaardering. Ruimtelijk gezien is de Sevenumseweg niet te karakteriseren als bedrijventerrein, waarbij huisnummer 8a ook het “sluitstuk” van de bebouwing vormt. In Peel en Maas sturen we op hergebruik van bestaande bebouwing en zoeken we de verbinding en balans tussen economische en ruimtelijke waarden.

Aangezien de locatie niet direct te typeren is als bedrijventerrein en een mengeling van functies aanwezig is kan maatwerk worden toegepast. We willen een gezonde en veilige leefomgeving creëren waarbij we zoeken naar een balans tussen economische en ruimtelijke waarden. De voorgenomen bestemmingsplan- wijziging maakt dat er een knip komt tussen de woning en het bedrijf, waarmee beide toekomstbestendig gemaakt worden. Leegstand of ongebruikte bebouwing wordt hiermee voorkomen. Daarbij wordt de maximale bedrijfscategorie terug gebracht naar categorie 2, waarmee de milieuhinder voor omliggende woningen ook nog eens wordt gereduceerd.

1.3 Er is sprake van een goede ruimtelijke ordening

Door de initiatiefnemer is een toelichting op de voorgenomen wijziging van het bestemmingsplan opgesteld en zijn diverse onderzoeken uitgevoerd. Uit de toelichting blijkt dat wordt voldaan aan de ruimtelijke randvoorwaarden en worden de omliggende bedrijven niet beperkt in hun bedrijfsvoering. Voor de inhoudelijke afwegingen wordt verwezen naar de bijlagen.

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 aangeboden aan de Provincie. Het plan gaf geen aanleiding tot opmerkingen vanuit de provincie. De vooroverlegreactie van de provincie is verwerkt in bijgevoegde toelichting behorende bij het bestemmingsplan.

1.5 Belanghebbenden zijn geïnformeerd over de ontwikkeling

De aanvrager heeft de directe omgeving persoonlijk geïnformeerd over het planvoornemen (zie paragraaf 8.2 uit de toelichting van het bestemmingsplan).

1.6 Er zijn geen zienswijzen ingediend

Op grond van artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening dient een ontwerp bestemmingsplan gedurende zes weken ter inzage worden gelegd, zodat eenieder het plan in kan zien en indien wenselijk een zienswijze kan indienen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

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 ter inzage legging van het bestemmingsplan en bekendmaking via onder andere het gemeenteblad en de gemeentelijke website.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Peel en Maas,

de gemeentesecretaris/directeur,
K.H. Werps-Aerts

de burgemeester,
W.J.G. Delissen-van Tongerlo

Behandelend portefeuillehouder: Rob Wanten

Bijlage(n):

- Verbeelding
- Planregels
- Toelichting
- Bodemonderzoek
- Akoestisch onderzoek