Raadsvoorstel

Raadsvergadering : 23 april 2024
Voorstel : 2024-058

Zaaknummer : 1894/2023/2865360
Documentnummer : 1894/2024/2917220
Datum collegebesluit : 11 maart 2024

Onderwerp
Vaststellen bestemmingsplan “Leemvenweg 1 Maasbree”

Openbaarheid
Alle stukken zijn openbaar, met uitzondering van de anterieure overeenkomst.

Voorstel
Te besluiten om:

1 Het bestemmingsplan ‘Leemvenweg 1 Maasbree’ IMRO code: NL.IMRO.1894.BPL0317-VG01, ongewijzigd vast te stellen;
2 Geen exploitatieplan vast te stellen zoals bepaald in artikel 6.12 lid 2 juncto artikel 6.2.1a Bro.

Inleiding
Net ten zuiden van Maasbree, op de hoek van de Oude Heldenseweg en de Leemvenweg, is het bedrijf Herman Vaessen BV gevestigd. Het hoveniersbedrijf groeit op de huidige locatie uit hun voegen en ervaart daarom voor de nabije toekomst de noodzaak tot uitbreiding. De huidige locatie grenst aan de zijde van de Oude Heldenseweg en Leemvenweg aan woningen, waardoor alleen kansen voor uitbreiding worden gezien richting het noordnoordoosten, in de richting van de Kanaalweg.

De beoogde uitbreidingsgronden bevinden zich direct ten noorden van het huidige hoveniersbedrijf en zijn thans deels bebouwd met een kas (welke behoorde bij het aangrenzende glastuinbouwbedrijf Oude Heldenseweg 5) en voor het overige onbebouwd en in gebruik als landbouwgrond. De uitbreidingsgronden worden aan de westelijke zijde begrensd door het bebouwingslint van de Oude Heldenseweg, welke voornamelijk bestaat uit woningen, en aan de oostelijke zijde door het tuincentrum GroenRijk Maasbree. De uitbreidingsgronden ontsluiten via de Kanaalweg welke parallel ligt aan de N275.

Uitbreiding op deze gronden heeft veel potentie voor het hoveniersbedrijf; uitbreiding kan plaatsvinden tegen de huidige locatie aan, het vindt plaats op een zichtlocatie welke uitstekend bereikbaar is én er kunnen synergievoordelen worden gehaald met het naastgelegen tuincentrum.

Samenhangend met de uitbreiding van het hoveniersbedrijf zal niet alleen de kas op de uitbreidingsgronden worden gesloopt. Het gehele glastuinbouwbedrijf op de locatie Oude Heldenseweg 5 (waartoe de kas op de uitbreidingsgronden oorspronkelijk behoorde) zal worden gesaneerd. De woning, bijgebouwen en loods blijven behouden maar agrarische bedrijfsactiviteiten zullen hier volledig worden stopgezet.

Het bestemmingsplan is gepubliceerd en heeft ter inzage gelegen van 19 december 2023 tot en met 30 januari 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
De uitbreiding van Hoveniersbedrijf Herman Vaessen zodat het bedrijf in de toekomst door kan groeien.

Argumenten

1.1 Het planvoornemen is mogelijk gemaakt met een bestemmingsplanprocedure
De locatie Leemvenweg 1, 5993RH Maasbree ligt in het bestemmingsplan 'Buitengebied Peel en Maas' en heeft de bestemming 'Bedrijf – Agrarisch verwant' met de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – 58'. Op basis van het vigerende bestemmingsplan is het planvoornemen niet rechtstreeks mogelijk. Ook zijn er geen binnenplanse ontheffingsmogelijkheden opgenomen die het planvoornemen mogelijk maken. Een buitenplanse procedure (artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening) is daarom noodzakelijk om het planvoornemen mogelijk te maken.

1.2 Het plan past binnen de kaderstelling Ruimte en Economie
Met onderhaving plan zorgen we voor verbinding en balans tussen economische waarden. Het gaat hier om een ruimtelijke ontwikkeling waarbij we de ruimtelijke kwaliteit niet uit het oog verliezen. De bestaande ruimtelijke kwaliteit wordt door deze ontwikkeling verbeterd. Glastuinbouw wordt gesaneerd en de oude locatie wordt anders ingevuld en meer toekomst bestendig gemaakt. Het nieuwe gedeelte zal vloeiend overgaan in de omgeving van het naastgelegen tuincentrum (betere synergie) waarbij extra aandacht uitgaat naar klimaat adaptief groen, geveltuinen & groen op het platdak, hemelwaterinfiltratie op eigen terrein, het milieu en een betere logistieke stroom in- en rondom- de bedrijvigheid. Daarnaast faciliteren we met deze ontwikkeling een lokaal bedrijf, welke is geworteld in onze samenleving en werken we samen met deze ondernemer aan een juiste kwaliteit van de werklocatie.

1.3 Het plan past binnen de Omgevingsvisie Peel en Maas en voldoet aan de eisen die zijn gesteld vanuit het Kwaliteitskader
Het plangebied is volgens de omgevingsvisie gelegen in de zone 'Beek- en Rivierdal' en in de zone 'kleinschalig half open ontginningslandschap'. De beken zijn belangrijk voor de ruimtelijke structuur van het gebied, maar door ontginning, ontwatering en egalisering zijn de beken echter niet altijd even herkenbaar in het landschap aanwezig. Het betreffende Beekdal in dit plangebied behoort toe tot de Everlose Beek, welke gekanaliseerd evenwijdig aan de provinciale weg loopt. Een typisch beekdal wordt gekenmerkt door een halfopen kleinschalig landschap met afwisselend hooilanden, weilanden, bosjes en kleinschalige landschapselementen. In het beekdal bevindt zich meestal weinig tot geen bebouwing. Het realiseren van de uitbreiding is gezien het bovenstaande toch passend binnen het beekdal omdat het aansluit bij de karakteristiek van de omgeving die zich kenmerkt door de aanwezigheid van meer bebouwing. Bij een ontwikkeling in de groenblauwe mantel moet het landschap er in ieder geval op vooruit gaan. Met het initiatief wordt meer bebouwing ingeleverd (1.475 m2) of gesloopt (circa 6.385 m2) dan opnieuw wordt opgericht (4.000 m2) wat zorgt voor een ontstening c.q. ontglazing van het landschap. Daarnaast wordt met de nieuw aan te brengen landschappelijke kwaliteiten rekening gehouden met de versterking van het beekdal (zie paragraaf 3.5).

1.4 Er is sprake van een goede ruimtelijke ordening
Voor de motivering van de goede ruimtelijke ordening is een bestemmingsplan met bijbehorende verbeelding, regels en toelichting opgesteld. De toelichting en bijbehorende bijlagen bevatten een motivering met alle aspecten die betrekking hebben op het aspect goede ruimtelijke ordening.

1.5 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. Alle overlegpartners zijn akkoord gegaan met onderhavig bestemmingsplan.

1.6 *Belanghebbenden zijn geïnformeerd over de ontwikkeling*
Naast het publiceren in de Staatscourant heeft de aanvrager de directe omgeving geïnformeerd over het planvoornemen.

1.7 *Er is een ambtshalve wijziging doorgevoerd*
In een eerdere fase zijn opmerkingen gemaakt op het archeologisch onderzoek en het hierin opgenomen advies. De aanpassing van het archeologisch onderzoek kan echter pas plaatsvinden op het moment dat de bouw- en constructietekeningen van de nieuwe hal definitief zijn. In de toelichting van het bestemmingsplan (paragraaf 5.5) is daarom opgenomen dat de archeologische dubbelbestemming van kracht blijft en dat het aspect archeologie een onderdeel zal zijn van de bouwaanvraag van de nieuwe hal. Zonder dit kan de omgevingsvergunning niet verleend worden.

1.8 *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 wenselijke een zienswijze kan indienen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

2.1 *Er is sprake van een procedure waar de grondexploitatiewet van toepassing is*
De kosten worden in dit geval verhaald via een anterieure overeenkomst waarover het college al besloten heeft. Het kostenverhaal is dus anderszins verzekerd, waardoor de gemeenteraad geen exploitatieplan hoeft vast te stellen.

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

Juridische afwegingen
Ten behoeve van deze ontwikkeling is een anterieure overeenkomst gesloten met de aanvragers. Tevens is in deze overeenkomst de planschade-afwenteling opgenomen.

Communicatie
De volgende communicatieve acties zijn of worden uitgezet:
- Het plan is door de aanvragers besproken met de direct omwonenden, verslaglegging is opgenomen in 8.3.2 van de toelichting en de separate omgevingsdialoog;
- 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,	de burgemeester,
K.H. Werps	W.J.G. Delissen-van Tongerlo

Behandelend portefeuillehouder: Rob Wanten

Bijlage(n):

1. Toelichting bestemmingsplan incl. bijlagen
    a. Bijlage 1: berekeningen voorgrondbelasting
    b. Bijlage 2: AERIUS berekeningen
    c. Bijlage 3: Advies Veiligheidsregio
2. Separate bijlagen:
    a. Landschappelijk inpassingsplan
    b. Verkennend bodemonderzoek Oude Heldenseweg
    c. Verkennend bodemonderzoek uitbreidingsgronden
    d. Akoestisch onderzoek
    e. Quick Scan flora en fauna
    f. Archeologisch onderzoek
    g. Verkeersonderzoek
3. Regels bestemmingsplan inclusief bijlagen
    a. Bijlage 1: tabel bedrijfsactiviteiten
    b. Bijlage 2: overzicht beroep en bedrijf aan huis
    c. Bijlage 3: landschappelijk inpassingsplan
    d. Bijlage 4: sloop gebouwen
4. Verbeelding bestemmingsplan

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

- Anterieure overeenkomst