Raadsvoorstel

Raadsvergadering: 4 juli 2023
Voorstel: 2023-059

Zaaknummer: 1894/2022/2598125
Documentnummer: 1894/2023/2756795
Datum collegebesluit: 22 mei 2023

Onderwerp
Vaststellen bestemmingsplan “Leeuwerik 5 Maasbree”; wijziging van “Agrarisch – Glastuinbouw” naar “Wonen”

Openbaarheid
Alle stukken zijn openbaar, met uitzondering van de planschadeovereenkomst en het verslag van de omgevingsdialoog.

Voorstel
Te besluiten om:
1 Het bestemmingsplan “Leeuwerik 5 Maasbree” IMRO code: NL.IMRO.1894.BPL0297-VG01 vast te stellen;

Inleiding
Op de locatie Leeuwerik 5 in Maasbree is een glastuinbouwbedrijf gevestigd, dat sinds enige jaren de activiteiten heeft gestaakt. Op het moment is binnen het plangebied ca. 5.000 m² aan kassen, een ketelhuis, een loods, een bedrijfswoning en enkele kleinere bijgebouwen aanwezig.

De initiatiefnemer is voornemens om de kassen grotendeels te saneren, overige overtollige bedrijfsbebouwing te slopen en de bedrijfswoning te wijzigen naar een reguliere woning. Bovendien wordt het in het plan voorgesorteerd op een uitbreiding van de woning, waarbij de sloop van de kassen als tegenprestatie wordt ingezet. Voor de omzetting naar “Wonen” is in beginsel een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Doordat in dit plan ook wordt voorzien in een toekomstige uitbreiding van de woning, kan niet worden voldaan aan de voorwaarden om deze bevoegdheid toe te passen en is alsnog een bestemmingsplanprocedure nodig.

In februari 2017 is een positief principestandpunt ingenomen op het principeverzoek op deze ontwikkeling. Het onderliggende beleid is sindsdien niet gewijzigd, dus is het positieve standpunt nog altijd van kracht. Wel zijn er kleine wijzigingen doorgevoerd in de plannen ten opzichte van het principeverzoek. Naast de uitbreiding van de woning, betreft dit het behoud van het bakhuis in de zuidelijke hoek van het perceel. Deze ontwikkelingen pas ook binnen bestaand beleid of houden rekening met voorgenomen beleid.

Het bestemmingsplan is gepubliceerd en heeft ter inzage gelegen van 15 maart 2023 tot en met 25 april 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 dit plan wordt de initiatiefnemer in staat gesteld het glastuinbouwbedrijf te saneren en de locatie om te zetten naar een woonbestemming en daarbij voor te sorteren op een toekomstige uitbreiding van de woning.

Argumenten

1.1 Het planvoornemen is mogelijk gemaakt met een bestemmingsplanprocedure

De locatie Leeuwerik 5 te Maasbree ligt in het bestemmingsplan “Buitengebied Peel en Maas” en heeft de bestemming “Agrarisch – Glastuinbouw”.

Conform artikel 4.1 onder b in samenhang met art. 1.34 uit het bestemmingsplan is het planvoornemen niet rechtstreeks mogelijk, omdat wonen in een bedrijfswoning enkel mogelijk is voor personen wiens huisvesting ter plaatse voor de bedrijfsvoering noodzakelijk is. Ook zijn geen binnenplanse ontheffingsmogelijkheden opgenomen die het planvoornemen mogelijk maken. Verder kan, door de voorgenomen uitbreiding van de woning en het behoud van niet-overtollige voormalige bedrijfsbebouwing, niet worden voldaan aan de voorwaarden voor het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid zoals opgenomen in art. 56.5 van het bestemmingsplan. Een bestemmingsplanprocedure (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

Door de initiatiefnemer is een toelichting op de voorgenomen wijziging van het bestemmingsplan aangeleverd. Uit deze toelichting blijkt dat wordt voldaan aan ruimtelijke randvoorwaarden. Er worden kassen en een ander bijgebouw gesloopt. Daarvoor in de plaats wordt ruimte gecreëerd voor de uitbreiding van de woning. Het bouwvlak wordt verkleind. Daarnaast is er een landschappelijk inpassingsplan opgesteld dat leidt tot een kwalitatieve verbetering van het plangebied.

1.3 Het initiatief is in overeenstemming met de kaderstellingen

In onze Kaderstelling Ruimte en Economie is opgenomen dat we een bijdrage willen leveren aan de beweging dat bedrijvigheid in balans is met de omgeving. Daarbij hebben we oog voor de transitie in het landelijk gebied. Onderdeel van deze transitie zijn ook stoppende ondernemers die op zoek zijn naar een mogelijkheid om het bedrijf te beëindigen. De sanering van een glastuinbouwbedrijf, met behoud van een bedrijfswoning als burgerwoning, is een passende oplossing binnen deze doelstelling.

Vanuit de Kaderstelling Wonen willen we meewerken aan het herbestemmen van agrarische bedrijfswoningen in een woonbestemming daar waar geen agrarisch bedrijf meer aanwezig is en dit niet conflicteert met duurzame agrarische locaties en substantiële ruimtelijke kwaliteit toevoegt. Het plan voorziet in een dergelijke ontwikkeling en past zodoende binnen deze doelstelling.

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. Dit plan is voor vooroverleg aangeboden aan de Provincie. De provincie kan instemmen met het plan.

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

Er zijn geen zienswijzen ingediend

1.6 Op grond van artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening dient een ontwerp-bestemmingsplan gedurende zes weken ter inzage te worden gelegd, zodat eenieder het plan in kan zien en indien gewenst 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 de gemeentelijke website en de Staatscourant.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Peel en Maas,

de gemeentesecretaris/directeur,
L.P.H. Breukers

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

Behandelend portefeuillehouder: Rob Wanten

Bijlage(n):

- Verbeelding
- Regels, met:
  - Bijlage 1: Referentielijst van bedrijven
  - Bijlage 2: Overzicht beroep en bedrijf aan huis
  - Bijlage 3: Landschapsplan (geanonimiseerd)
- Toelichting, met:
  - Bijlage 1: Principebesluit (geanonimiseerd)
  - Bijlage 2: Verkennend bodemonderzoek (geanonimiseerd)
  - Bijlage 3: Flora- en faunainspectie
  - Bijlage 4: Landschapsplan (geanonimiseerd)

<u>Niet openbaar / alleen ter inzage voor raadsleden:</u>
- Planschadeovereenkomst
- Verslag omgevingsdialoog