Raadsvoorstel

Raadsvergadering : 23 april 2024
Voorstel : 2024-061

Zaaknummer : 1894/2023/2870819
Documentnummer : 1894/2024/2916489
Datum collegebesluit : 11 maart 2024

Onderwerp
Vaststellen “Bestemmingsplan ‘Agrarisch - Intensieve Veehouderij’ naar ‘Recreatie – Verblijfsrecreatie’ aan de Steenkampseweg 12 te Meijel”

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

Voorstel
Te besluiten om:
1 Het Bestemmingsplan ‘Agrarisch - Intensieve Veehouderij’ naar ‘Recreatie – Verblijfsrecreatie’ aan de Steenkampseweg 12 te Meijel, IMRO code: NL.IMRO.1894.BPL0322-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 Steenkampseweg 12 te Meijel ligt een voormalige pelsdierhouderij. In 2021 is het ‘Besluit vervroegd verbod pelsdierhouderij’ aanleiding geweest om nieuwe toekomstplannen te maken en uiteindelijk de intensieve veehouderij medio 2023 te saneren.

Initiatiefnemers exploiteren al geruime tijd een groepsaccommodatie en een ijssalon in Meijel. De passie voor de toeristische sector en de ligging in het mooie buitengebied, maar toch nabij de kern in Meijel hebben ertoe geleid dat de initiatiefnemers hun bedrijf willen transformeren richting het aanbieden van luxe verblijfsrecreatie. De wens is om een mooie groene omgeving te creëren met maximaal 25 luxe landschapssuites. De doelgroep richt zich op de vakantieganger(s), zonder kinderen, die een kortdurend verblijf met het gevoel van een hotel in een ruime en groene omgeving wenst. Initiatiefnemers hebben een groeimodel voor ogen door met de aanplant van het groen en een paar landschapssuites te beginnen en dit langzaamaan uit te breiden. Mocht de toekomst uitwijzen dat 25 landschapssuites teveel is dan willen ze op een deel van het terrein camperplaatsen, eveneens in een onderscheidende groene en ruime setting aanbieden. Om deze transitie mogelijk te maken is onderhavig bestemmingsplan opgesteld waarmee de bestemming van de locatie Steenkampseweg 12 en enkele aangrenzende percelen te Meijel wordt gewijzigd van ‘agrarisch – intensieve veehouderij’ en ‘agrarisch’ naar ‘recreatie – verblijfsrecreatie’ en ‘natuur’.

Het bestemmingsplan is gepubliceerd en heeft ter inzage gelegen van 27 december 2023 tot en met 7 februari 2024. Er is geen gebruik gemaakt van de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen. Het bestemmingsplan wordt daarom ongewijzigd ter vaststelling aan uw raad voorgelegd.

Beoogd effect

Met de vaststelling van het bestemmingsplan wordt aan de Steenkampseweg 12 een niet toekomstbestendige, reeds gesaneerde Intensieve Veehouderij “weg bestemd” en krijgt de locatie een toekomstbestendige vervolgfunctie als luxe verblijfsrecreatie in het groen.

Argumenten

1.1 Het planvoornemen is mogelijk gemaakt met een bestemmingsplanprocedure

De locatie Steenkampseweg 12, 5768XG Meijel ligt in het bestemmingsplan ‘Buitengebied Peel en Maas’ en heeft de bestemming ‘Agrarisch (Intensieve Veehouderij)’. De overzijde van de weg is ook nog in de ‘kernrandzone’ gelegen.

Conform artikel 3 en 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. Op de Steenkampseweg 12 ligt nu nog een niet-toekomstbestendige intensieve veehouderij in de nabijheid van de kern. Hier willen we graag een afwaartse beweging in maken. Initiatiefnemers wensen de locatie te saneren en een nieuwe groene, recreatieve invulling te geven. Dit draagt bij aan *de transitie van het landelijk gebied*. Met het toevoegen van kwalitatief hoogwaardig groen op basis van een goed landschappelijk inpassingsplan wordt eveneens de *balans gevonden tussen economische en ruimtelijke waarden.*

Initiatiefnemers zijn vanwege het landelijke verbod gedwongen om een nieuwe toekomst te bouwen en hebben affiniteit met de toeristische sector. Buiten het feit dat deze plannen bijdragen aan een betere *balans in het buitengebied* is het ook een voorbeeld van *toekomstgericht ondernemen, waarbij ingezet wordt op recreatie en toerisme*. *Een lokale ondernemer wordt gefaciliteerd om zijn plannen mogelijk te maken*. De plannen aan de Steenkampseweg dragen op meerdere vlakken bij aan de doelstellingen en waarden van Peel en Maas.

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.

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.

Het plan is ambtelijk besproken met de ecoloog en rayonplanoloog van de provincie. De QuickScan Flora & Fauna heeft aanleiding gegeven tot aanvullend onderzoek. Dit heeft geresulteerd in een voorwaardelijke verplichting voor een deel van het gebied. Met andere woorden, zonder toestemming van de provincie mag hier geen verblijfsrecreatie worden geëxploiteerd. Regionaal is het plan op het gebied van vrijetijdseconomie afgestemd wat geleid heeft tot een positief besluit in het PHO ruimte en landelijk gebied.

Onderhavig plan is aangeboden aan de Provincie en akkoord bevonden. Het aanvullend ecologisch onderzoek heeft er echter wel toe geleid dat er een ontheffing ten aanzien van de flora- en fauna activiteit noodzakelijk is. Hiervoor is de provincie het bevoegd gezag en middels de voorwaardelijke verplichting is dit in onderhavig bestemmingsplan geborgd.

1.5 Belanghebbenden zijn geïnformeerd over de ontwikkeling
Naast het publiceren in het gemeenteblad en de gemeentelijke website heeft de initiatiefnemer de directe omgeving geïnformeerd over het planvoornemen. Paragraaf 6.2 van de toelichting gaat in op de omgevingsdialoog.

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.

2.1 Er is sprake van een procedure waar de grondexploitatiewet van toepassing is
Omdat het initiatief een bouwplan omvat, is grondexploitatie verplicht. Kostenverhaal voor dit plan gebeurt via een anterieure overeenkomst. Het kostenverhaal is dus anderszins verzekerd, waardoor de gemeenteraad geen exploitatieplan hoeft vast te stellen. De anterieure overeenkomst is toegevoegd als niet-openbare bijlage bij dit raadsvoorstel.

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

Juridische afwegingen
Ten behoeve van deze ontwikkeling is een planschade-afwentelingsovereenkomst gesloten met de aanvrager. Dit is opgenomen in de anterieure overeenkomst.

Ook is de gemeente voornemens om twee aangrenzende kadastrale percelen aan initiatiefnemer te verkopen. De publicatie met het voornemen tot verkoop in het kader van het Didam- arrest is reeds gedaan, hierop zijn geen zienswijzen binnen gekomen. *De verkoop vindt pas doorgang wanneer de provincie als bevoegd gezag akkoord gaat met het aanvullend flora en fauna- onderzoek en eventuele vergunning voor een flora- en fauna activiteit als bedoeld in de Omgevingswet (voorheen de Wet natuurbescherming), of wanneer de provincie voldoende perspectief op vergunningverlening ziet.*

Communicatie
De volgende communicatieve acties zijn of worden uitgezet:
- Het plan is door de initiatiefnemer besproken met de direct omwonenden, verslaglegging is opgenomen in paragraaf 6.2. van de toelichting. Hieruit blijkt dat op voorhand geen bezwaar is tegen de voorgestelde ontwikkeling;
- In het kader van de wettelijke procedure van het plan vindt communicatie plaats door middel van ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan en bekendmaking via onder andere de gemeentelijke website en het gemeenteblad.

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. Verbeelding
2. Regels
3. Regels - Bijlage 1 - Landschappelijk inpassingsplan
4. Toelichting, met bijlagen:

5. Bijlage 1 - Notitie verblijfsrecreatie
6. Bijlage 2 - Landschappelijk inpassingsplan
7. Bijlage 3 - Verkennend bodemonderzoek
8. Bijlage 4 - Toetsing geur
9. Bijlage 5a – Aerius aanlegfase
10. Bijlage 5b – Aerius gebruiksfase
11. Bijlage 5c -Toelichting Aerius
12. Bijlage 6 - Quickscan Soortenbescherming
13. Bijlage 7a - Verslag omgevingsdialoog (geanonimiseerd)
14. Bijlage 7b - Omgevingsdialoog kennisgeving (geanonimiseerd)

Niet openbaar/alleen ter inzage voor raadsleden en burgercommissieleden:

- Anterieure overeenkomst