Raadsvoorstel

Raadsvergadering : 19 april 2022
Voorstel : 2022-032

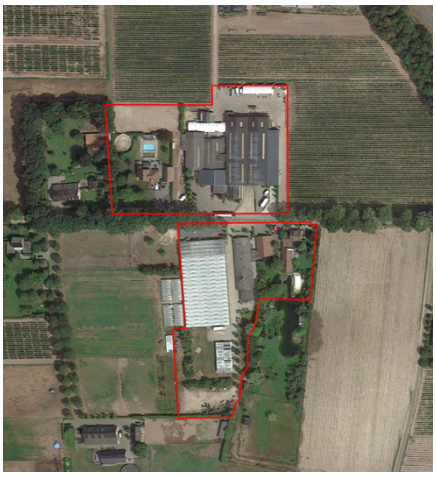
Zaaknummer : 1894/2021/2391137
Documentnummer : 1894/2022/2520229
Datum collegebesluit : 14 februari 2022

Onderwerp
Vaststellen bestemmingsplan “Zandberg 14b Helden” (bedrijfsontwikkeling Teboza B.V.)

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

Voorstel
Te besluiten om:
1 Het bestemmingsplan “Zandberg 14b Helden”, ten behoeve van de bedrijfsontwikkeling van Teboza, IMRO code: NL.IMRO.1894.BPL0253-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
Binnen de gemeente Peel en Maas is aan de Zandberg 14 b het bedrijf Teboza B.V. (hierna: Teboza) gelegen. Teboza is een in de basis agrarische onderneming. De hoofdactiviteit is immers het kweken van aspergeplanten en de teelt en het verwerken (inclusief sorteren en verpakken) van verse asperges. Het bedrijf is een innovatieve onderneming. Binnen het bedrijf is de gehele keten die samenhangt met de aspergeteelt inmiddels vertegenwoordigd, van zaadveredeling, tot plantontwikkeling en van de teelt tot verkoop van asperges. Het bedrijf speelt in op de behoeftes en ontwikkelingen vanuit de markt en door strategische samenwerkingen met o.a. zaadveredelaars en onderwijs heeft het voor zichzelf een duurzame toekomst gecreëerd.



Locatie Zandberg - plangebied

Omdat Teboza gelooft in de kracht van aanwezigheid in de hele keten en als primaire producent zonder tussenkomst van handelsondernemingen, of een veiling, wil leveren aan afnemers, vinden er naast de zuivere agrarische activiteiten zoals opkweken en telen, ook enkele aanverwante activiteiten plaats. Denk aan het aankopen van materiaal, sorteren, verpakken en schillen van verse asperges. Dit schuurt met het thans geldende planologische regime aan de Zandberg 14 b.

In verband met de ontwikkeling en groei van het bedrijf is verder behoefte aan meer ruimte voor de bedrijfsactiviteiten. Aanvankelijk is gekeken naar een satellietlocatie. Een tweede locatie is echter bedrijfsmatig verre van optimaal. Bovendien ontstaan daardoor extra verkeersstromen. Verkeersstromen die in het verleden in de omgeving van het bedrijf al tot handhavingszaken hebben geleid. Een uitbreiding aan de Zandberg 14 b (de bestaande bedrijfslocatie) is daarom verder uitgezocht en uitgewerkt. Daarbij wordt voor de uitbreiding gekozen om het bedrijf te draaien richting provinciale weg. Dit om eventuele hinder zoveel mogelijk te beperken. Alle verkeers- en vervoerbeweging zullen daarbij aan die zijde plaats gaan vinden. Zowel de bestaande als ook de toename van de bedrijfsactiviteiten vragen om een goede inrichting van en aansluiting op de openbare ruimte. De aansluiting op het wegennet zal worden aangepast. De nieuwe inrichting hiervoor is tot stand gekomen in overleg en samenspraak met de omgeving c.q. buurtbewoners. Doel daarbij is geweest de verkeersafwikkeling via de Zandberg optimaal te beperken. Om deze afwikkeling te sturen is gekozen voor een fysieke inrichting. Vrachtverkeer wordt daarmee gedwongen steeds via de provinciale weg af te wikkelen. Een inrichtingsschets is terug te vinden op pagina 35 en 36 van de toelichting in de bijlage.

Verder is onderdeel van het voorliggende de plan de omvorming van de bedrijfswoning gelegen aan de Zandberg 14 a naar een reguliere woning. Deze woning wordt niet meer gebruikt door een beheerder of medewerker van het bedrijf Teboza. Kadastraal is de woning ook al enige tijd afgesplitst. Beoordeeld is of de woning omgevormd kan worden en of alsdan voldaan kan worden aan een goede ruimtelijke ordening (lees: goed woon- en leefklimaat voor de woning is gegarandeerd). In de toelichting is toegelicht en gemotiveerd hoe en waarom dit kan. Ten opzichte van de omgeving ontstaat door deze nieuwe woonbestemming bovendien een meer gunstige c.q. beschermde situatie.

Het bestemmingsplan is gepubliceerd en heeft ter inzage gelegen van 1 december 2021 tot en met 12 januari 2022. Er is geen gebruik gemaakt van de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen. Het bestemmingsplan wordt ongewijzigd ter vaststelling voorgelegd.

Beoogd effect
Het beoogd effect van voorliggend besluit is het vaststellen van een nieuw planologisch kader ten behoeve van de bedrijfsontwikkeling van Teboza B.V. aan de Zandberg 14 b Helden.

Argumenten

1.1 *Geldende bestemmingsplan*
De locatie ligt binnen de grenzen van het omgevingsplan “Kwistbeek”. De locatie heeft daarbij de bestemming “Agrarisch - grondgebonden”. Op basis van het vigerende planologische kader zijn de beoogde functies en is de beoogde uitbreiding niet toegestaan. Om die reden dient een partiële herziening plaats te vinden.

1.2 *Het planvoornemen is mogelijk gemaakt met een bestemmingsplanprocedure*
Volgend uit het bestemmingsplan (plantoelichting / verbeelding / planregels – in de bijlage) en de bijbehorende onderzoeken blijkt dat de ontwikkeling ruimtelijk aanvaardbaar is en dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Kortheidshalve wordt voor de diverse specifieke inhoudelijke afwegingen verwezen naar het ontwerpplan. De diverse onderliggers zijn door de specialisten beoordeeld en getoetst..

1.3 Kaderstelling

Het plan geeft uitvoering aan de gemeentelijke Kaderstelling, onderdeel Ruimte en Economie, waarin we op hebben genomen dat we zorgen voor verbindingen en balans tussen economische en ruimtelijke waarde.

1.4 Nieuwe bestemming 'totaal-landbouw'

De basis van de activiteiten van Teboza is 'agrarisch' (telen en kweken gewassen). Echter, daarnaast worden de asperges ook verwerkt, dat wil zeggen gesorteerd, geschild, verpakt, opgeslagen en verhandeld. Daarbij worden in het proces ook producten van derden aangeleverd en ingevoegd. De activiteiten kennen daarmee tevens een bedrijfsmatige kant (naast de zekere agrarische elementen). De activiteiten passen niet binnen de planregels van het geldende planologische kaders. Sterker, om een dergelijke samenkomst van functies te duiden bestaat er in de bestemmingsplansystematiek van Peel en Maas op dit moment geen optimale bestemming.

Voorgesteld wordt derhalve om een nieuwe bestemming in het leven te roepen die voorziet in een samenloop van functies, met als basis de hele agrarische productketen. Althans, in de mogelijkheid waarbij een agrarisch bedrijf het totaalproces van zaadveredeling tot consumptie kan uitoefenen. Gedacht is daarbij aan de nieuwe bestemming 'agrarisch – totaallandbouw'. Daarvoor is in het voorliggende bestemmingsplan de volgende definitie als mogelijk gebruik opgenomen:

> ***1.121 totaallandbouw***
> *het gebruik van gronden door een agrarisch bedrijf waar uitsluitend of in hoofdzaak bedrijfsactiviteiten worden verricht die primair gericht zijn op het opkweken, telen, be- en verwerken, verpakken, opslaan, transporteren en/of verhandelen van zelf voortgebrachte agrarische producten. Het be- en verwerken, verpakken, opslaan, transporteren en/of verhandelen van aangeleverde agrarische producten van derden is daarbij toegestaan, mits dat dit gebeurt als nevengeschikte functie en deze agrarische producten behoren tot dezelfde productgroep als de zelf voortgebrachte agrarische producten.*

1.5 Huisvesting buitenlandse werknemers

Voor zover binnen het plangebied sprake is van huisvesting voor buitenlandse werknemers verandert de regeling in het voorliggende bestemmingsplan niet ten opzichte van de bestaande bestemmingsplanregeling. In de voorbereiding is er bewust voor gekozen de regeling niet te wijzigen.

Vanuit het belang van een goede huisvesting wordt opgemerkt de locatie voldoet aan de geldende SNF-norm (locatie is gecertificeerd). Deze norm stelt de kwaliteitseisen en die stellen we als uitgangspunt en minimumeis.

1.6 Landschappelijke inpassing en aanvullende kwaliteit

Ten behoeve van de ontwikkeling is een landschappelijke inpassing en aanvullende kwaliteitsbijdrage noodzakelijk. De kwantitatieve norm is aan de hand van het Kwaliteitskader Buitengebied uitgerekend. De aanvullend kwaliteit wordt in het gebied zelf teruggebracht met een fysieke inrichting. Een en ander bovenop de al vereiste landschappelijke inpassing en zoals opgesplitst in bijgevoegd landschapsplan.

1.7 Belanghebbenden zijn geïnformeerd over de ontwikkeling

Naast het publiceren in de Staatscourant heeft de aanvrager de directe omgeving meermaals geïnformeerd over het planvoornemen. Ook over de start van de inzage en het vervolg.

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.

Financiën

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

Juridische afwegingen

De risico's op planschade die gemoeid gaan met de ontwikkeling worden met de gesloten anterieure overeenkomst verhaald.

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. Aanvrager heeft informatieavonden georganiseerd en heeft met een kleine groep omwonenden de voorliggende infrastructurele oplossing uitgedacht.
- 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,
L.P.H. Breukers

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

Behandelend portefeuillehouder: Paul Sanders

Bijlage(n):

- Verbeelding
- Toelichting met bijlagen:
  - Landschappelijke inpassing en beplantingsplan
  - Kwaliteitskader
  - Akoestisch onderzoek
  - Aerius-berekening
  - Quickscan Flora en Fauna
  - Verslag informatiebijeenkomst
- Planregels met bijlagen:
  - Tabel bedrijfsactiviteiten
  - Overzicht beroep of bedrijf aan huis
  - Landschappelijke inpassing Zandberg 15
  - Landschappelijke inpassing Zandberg 14b

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

- Anterieure overeenkomst