Raadsvoorstel

Raadsvergadering: 23 april 2024
Voorstel: 2024-042

Zaaknummer: 1894/2023/2866591
Documentnummer: 1894/2024/2907990
Datum collegebesluit: 4 maart 2024

Onderwerp
Vaststellen ‘bestemmingsplan Eelserstraat 25 Beringe’

Openbaarheid
Alle stukken zijn openbaar, met uitzondering van de integrale versies van het verslag omgevingsdialoog en de anterieure overeenkomst.

Voorstel
Te besluiten om:
1 Het “bestemmingsplan Eelserstraat 25 Beringe” IMRO code: NL.IMRO.1894.BPL0316-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
Eelserstraat 25 ligt in het buitengebied van Beringe. Op dit moment heeft deze woning de bestemming ‘Agrarisch – Grondgebonden’. Er is echter geen sprake meer van agrarische bedrijfsactiviteiten. Voorheen was hier een pluimveebedrijf gevestigd. De huidige eigenaren wonen als burgers in een agrarische bedrijfswoning, waardoor strijdigheid ontstaat met het bestemmingsplan.

Er worden door de eigenaren van de locatie hobbymatig paarden gehouden (3 volwassen paarden en 1 pony). Daar hebben zij een loods voor nodig, waar onder meer de boxen, wasplaats en zadelkamer in worden gerealiseerd. Om deze loods te kunnen bouwen, maken de eigenaren gebruik van de sloop-bonusregeling. De huidige verouderde bedrijfsbebouwing wordt gesloopt en daarvoor in de plaats wordt één nieuwe loods teruggebouwd (1.500 m^3).

Een klein deel van het plangebied is momenteel bestemd als ‘Agrarisch’. Dit wordt bij de woonbestemming getrokken. Het overige gedeelte van de agrarische bedrijfsbestemming dat niet wordt omgezet naar ‘Wonen’ krijgt de bestemming ‘Agrarisch’ zonder bouwmogelijkheden.

Op maandag 3 juli 2023 is, onder voorwaarden, een positief principestandpunt afgegeven voor dit initiatief.

Het bestemmingsplan is gepubliceerd en heeft ter inzage gelegen van 19 december 2023 tot en met 30 januari 2024. 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
Het beoogd effect van het bestemmingsplan is het voorzien in een passende bestemming voor de woning aan de Eelserstraat 25, conform het huidige feitelijke gebruik als burgerwoning met mogelijkheden voor het hobbymatig houden van paarden.

Argumenten

1.1 Het planvoornemen is mogelijk gemaakt met een bestemmingsplanprocedure
De locatie Eelserstraat 25, 5986 AP Beringe ligt grotendeels in het bestemmingsplan '1e Reparatieherziening Buitengebied Peel en Maas' en heeft de bestemming 'Agrarisch – Grondgebonden'. Dit betreft het gedeelte van het plangebied waar de bedrijfswoning zich bevindt.

Een kleiner deel van het plangebied ligt in het bestemmingsplan 'Buitengebied Peel en Maas' en heeft de bestemming 'Agrarisch'.

In het bestemmingsplan '1e Reparatieherziening Buitengebied Peel en Maas' is weliswaar een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestemming 'Agrarisch – Grondgebonden' om te zetten in een woonbestemming, maar deze kan in dit geval niet worden toegepast omdat een deel van het beoogde woonvlak ook in de bestemming 'Agrarisch' ligt. Deze agrarische bestemming maakt wijziging naar 'Wonen' niet mogelijk. Daarom is dit planvoornemen mogelijk gemaakt met een bestemmingsplan (op basis van artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening).

1.2 Er is sprake van een goede ruimtelijke ordening
Voor de motivering van de goede ruimtelijke ordening is een bestemmingsplan met de toelichting, regels en verbeelding opgesteld. De toelichting en de bijbehorende bijlagen motiveren dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

1.3 Het plan past binnen de Kaderstelling Ruimte en Economie
Door de transitie in het buitengebied verliezen veel voormalige agrarische bedrijfslocaties hun oorspronkelijke functie. Herbestemming is dan de aangewezen weg. Voor niet-toekomstbestendige agrarische locaties is een woonbestemming meestal een goede optie. In dit geval is daar ook voor gekozen. Door de bestaande bebouwing te blijven gebruiken en de overtollig geworden bedrijfsbebouwing te slopen, wordt een zinvolle bestemming toegekend die passend is in de omgeving. Het plan is daarmee passend binnen de Kaderstelling.

1.4 Het plan past binnen sloopbonusregeling
In het plangebied worden twee voormalige agrarische bedrijfsgebouwen gesloopt. Dit waren de bedrijfsgebouwen die bij de voorheen ter plaatse gevestigde pluimveehouderij hoorden. De totaal te slopen voormalige bedrijfsgebouwen bedraagt 2.975 m³. De beide te slopen gebouwen zijn momenteel in vervallen staat. Het slopen van de bebouwing draagt dan ook bij aan de kwaliteitsverbetering binnen het plangebied. Door beide gebouwen te slopen, kan er één loods met een inhoud van 1.500 m³ worden teruggebouwd.

Er is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld, waaruit blijkt dat voldaan wordt aan de verplichting om ten minste 10 % van het nieuwe bestemmingsvlak wordt ingepast. De uitvoering en instandhouding van de inpassing is geborgd door het inpassingsplan aan de regels te koppelen.
Op deze manier wordt voldaan aan het uitgangspunt dat moet worden bijgedragen aan de verbetering van de omgevingskwaliteit.

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 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 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 paragraaf 5.2.1 van de toelichting;
- 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, de burgemeester,
K.H. Werps W.J.G. Delissen-van Tongerlo

Behandelend portefeuillehouder: Rob Wanten

Bijlage(n):
- Planregels
- Toelichting
- Verbeelding
- Bijlage op regels 1 – overzicht beroep en bedrijf aan huis
- Bijlage op regels 2 – landschappelijk inpassingsplan
- Bijlage op regels 3 – Te slopen bebouwing
- Bijlage op toelichting 1 – Landschappelijk inpassingsplan

- Bijlage op toelichting 2 – Verkennend bodemonderzoek (asbest)
- Bijlage op toelichting 3 - Overzicht rekenpunten voorgrond
- Bijlage op toelichting 4 – Situatie gewenst
- Bijlage op toelichting 5 – AERIUS berekening
- Brief standpunt college Principe verzoek (geanonimiseerd)

Niet openbaar / alleen ter inzage voor raadsleden en burgercommissieleden:

- Anterieure overeenkomst
- Omgevingsdialoog (ongeanonimiseerd)