Raadsvoorstel

Raadsvergadering : 23 april 2024
Voorstel : 2024-060

Zaaknummer : 1894/2024/2915217
Documentnummer : 1894/2024/2915237
Datum collegebesluit : 11 maart 2024

Onderwerp
Vaststellen bestemmingsplan “Schijfweg-Noord 5 Kessel“

Openbaarheid
Alle stukken zijn openbaar, met uitzondering van verslag omgevingsdialoog, brief principestandpunt en anterieure overeenkomst

Voorstel
Te besluiten om:
1 het bestemmingsplan “Schijfweg-Noord 5 Kessel”, IMRO code: NL.IMRO.1894.BPL0309-VG01 gewijzigd vast te stellen;
2 in te stemmen met enkele ambtshalve wijzigingen aan regels, verbeelding en toelichting
3 geen exploitatieplan vast te stellen zoals bepaald in artikel 6.12 lid 2 juncto artikel 6.2.1a Bro;

Inleiding
Op de locatie Schijfweg-Noord 5 in Kessel is Joordens Zaden gevestigd, een zaadveredelingsbedrijf. Door de groei van het bedrijf is ter plaatse niet meer voldoende ruimte voor de benodigde opslag, waardoor op dit moment gebruik wordt gemaakt van een externe opslaglocatie. Omdat dit vanuit logistiek oogpunt geen ideale situatie is, is Joordens Zaden voornemens een nieuwe bedrijfshal op te richten voor de uitbreiding van de opslagcapaciteit. Deze uitbreiding is voorzien op gronden die nu nog de bestemming “Agrarisch” hebben.

De nu voorliggende wijziging van het bestemmingsplan voorziet in een planologische regeling waarmee het plan gerealiseerd kan worden. In december 2022 is een positief standpunt ingenomen op het principeverzoek voor deze ontwikkeling. De aanvraag tot wijziging van het bestemmingsplan is binnen een jaar na afgeven van het standpunt ingediend.

Het bestemmingsplan is gepubliceerd en heeft ter inzage gelegen van 19 december 2023 tot en met 29 januari 2024. Er is geen gebruik gemaakt van de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen. Wel worden enkele ambtshalve wijzigingen doorgevoerd in het plan. We verzoeken derhalve de raad het plan gewijzigd vast te stellen.

Beoogd effect
Met de vaststelling van het bestemmingsplan wordt Joordens Zaden, de initiatiefnemer, in staat gesteld de beoogde uitbreiding van de bedrijfsbebouwing ten behoeve van meer opslagcapaciteit te realiseren.

Argumenten

1.1 Het planvoornemen is mogelijk gemaakt met een bestemmingsplanprocedure

De locatie Schijfweg-Noord 5 te Kessel ligt in het bestemmingsplan “Buitengebied Peel en Maas” en heeft daarin de bestemming “Bedrijf – Agrarisch verwant”. De beoogde uitbreiding is voorzien op gronden met de bestemming “Agrarisch”. Verder geldt in het hele plangebied de dubbelbestemming “Waarde – Archeologie – 6”. In een deel van het plangebied, waaronder een deel waar de uitbreiding is voorzien geldt de dubbelbestemming “Waterstaat – Waterbergend rivierbed”. Conform de artikelen 3.1, 3.2.1 en 50.2.1 uit het bestemmingsplan “Buitengebied Peel en Maas” 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 doelen van de Kaderstelling Ruimte en Economie

In onze Kaderstelling Ruimte en Economie wordt aangegeven dat we lokale, gewortelde bedrijven faciliteren. Als het gaat om werklocaties, zoeken we naar kwaliteit en naar herstructurering boven uitbreiding. Het zaadveredelingsbedrijf is bedrijfseconomisch gezien moeilijk te verplaatsen, dus ligt uitbreiding op deze locatie voor de hand. Daarbij zoeken we verbindingen tussen economische en ruimtelijke waarden, door te zorgen voor een goede inpassing.

1.3 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.

1.4 Een landschappelijk inpassingsplan maakt onderdeel uit van het bestemmingsplan

Een goede landschappelijk inpassing en de instandhouding van de inpassing is een verplichting uit het Kwaliteitskader Buitengebied Peel en Maas. Het plan maakt als bijlage 2 bij de Regels onderdeel uit van het bestemmingsplan. Een voorwaardelijke verplichting in de planregels borgt de uitvoering en beheer van de inpassing.

1.5 Er is een omgevingsdialoog gevoerd

Het plan is door de initiatiefnemers besproken met de direct omwonenden. Hierbij zijn geen zorgen of bezwaren rond de ontwikkeling naar voren gekomen. Een samenvatting van de omgevingsdialoog is opgenomen in paragraaf 6.2 van de Toelichting.

1.6 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, Rijkswaterstaat en het Waterschap. Alle overlegpartners zijn akkoord gegaan met onderhavig bestemmingsplan.

2.1 Er zijn geen zienswijzen ingediend; er is wel sprake van enkele ambtshalve wijzigingen

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.

Wel worden er op drie punten ambtshalve wijzigingen doorgevoerd, die hieronder nader worden toegelicht. Hierbij wordt de grondslag van het plan niet verlaten.

2.2 Correctie archeologisch onderzoek

Per abuis is een verouderd archeologisch onderzoek toegevoegd, dat werd uitgevoerd ten behoeve van een eerdere uitbreiding van het zaadveredelingsbedrijf. Dat was in de plaats van het actuele archeologisch advies dat is afgegeven voor onderhavige ontwikkeling. Het actuele advies is nu als bijlage 5 bij de Toelichting opgenomen.

2.3 Aanpassingen bouwregels n.a.v. nadere uitwerking bouwplan

De voornaamste reden van de wijziging van het bestemmingsplan is het creëren van mogelijkheden om de beoogde uitbreiding van het bedrijf te realiseren. Bij nadere uitwerking van de bouwplannen is gebleken dat die op ondergeschikte onderdelen niet binnen de bouwregels voor bedrijfsgebouwen (artikel 4.2.3 van het bestemmingsplan) te realiseren zouden zijn. Het bestemmingsplan is zodanig aangepast dat de beoogde bebouwing wel is toegestaan. Het leidt tot wijzigingen op de volgende onderdelen:

Artikel 4.2.3 was:

Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen gelden de volgende regels:
a. bedrijfsgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
b. de voorgevel van de bedrijfsgebouwen dient te worden gebouwd in of achter de bestaande voorgevelrooilijn;
c. de afstand van bedrijfsgebouwen tot de bestemmingsvlakgrens bedraagt minimaal 5 meter;
d. de goot- en bouwhoogte van bedrijfsgebouwen bedraagt respectievelijk maximaal 6 en 11 meter.

Artikel 4.2.3 wordt:

Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen gelden de volgende regels:
a. bedrijfsgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
b. de voorgevel van de bedrijfsgebouwen dient te worden gebouwd in of achter de bestaande voorgevelrooilijn, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – laaddocks' laaddocks zijn toegestaan;
c. de afstand van bedrijfsgebouwen tot de bestemmingsvlakgrens bedraagt minimaal 5 meter, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – uitbreiding' bedrijfsgebouwen op een kortere afstand zijn toegestaan;
d. de goot- en bouwhoogte van bedrijfsgebouwen bedraagt respectievelijk maximaal 6 en 11 meter, met dien verstande dat de goothoogte ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte' maximaal de aangeduide goothoogte bedraagt.

Wijziging Verbeelding:

In artikel 4.2.3, leden b en d (nieuw) wordt verwezen naar nieuwe aanduidingen op de Verbeelding, die nog niet in het ontwerp bestemmingsplan. Het gaat om:

1) specifieke bouwaanduiding – laaddocks
2) maximum goothoogte: 11m

2.4 Aanpassing termijn realisatie landschappelijke inpassing

In het ontwerp bestemmingsplan was in artikel 4.2.7 opgenomen dat de uitbreiding pas gerealiseerd kon worden nadat de landschappelijke inpassing was gerealiseerd. Dit week af van de regeling rond de inpassing die normaal wordt toegepast, waarin 1 of 2 jaar tijd wordt geboden vanaf het moment dat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden. Dit leidt tot de volgende aanpassing:

Artikel 4.2.7 was:

Het uitbreiden van de bebouwing ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – uitbreiding' is alleen toegestaan als de landschappelijke inpassing conform het inrichtingsplan zoals opgenomen in bijlage 3 bij deze regels, is uitgevoerd en/of in stand wordt gehouden.

Artikel 4.2.7 wordt:
Het gebruiken van de gronden en gebouwen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – uitbreiding' conform de bestemming 'Bedrijf – Agrarisch verwant' is alleen toegestaan indien de landschappelijke inpassing zoals opgenomen in Bijlage 3 bij deze regels binnen maximaal 2 jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan is gerealiseerd en aldus in stand wordt gehouden.

3.1 Er is sprake van een procedure waar de grondexploitatiewet van toepassing is
De kosten worden in dit geval verhaald via een anterieure overeenkomst waarover uw 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, waarin het verhaal van planschade is geregeld.

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 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):
Bestemmingsplan "Schijfweg-Noord 5 Kessel", bestaande uit:
- Verbeelding
- Regels, met bijlagen:
    1. Lijst bedrijfsactiviteiten
    2. Overzicht beroep en bedrijf aan huis
    3. Landschappelijke inpassing
- Toelichting, met bijlagen:
    1. Landschappelijke inpassing
    2. Voorgrondberekening geur
    3. Aerius-berekening (geanonimiseerd)
    4. Quickscan flora en fauna (geanonimiseerd)
    5. Beoordeling archeologische verwachtingswaarde (geanonimiseerd)

<u>Niet openbaar/alleen ter inzage voor raadsleden en burgercommissieleden</u>:
- Omgevingsdialoog
- Brief principestandpunt
- Anterieure overeenkomst