Raadsvoorstel

Raadsvergadering: 31 januari 2023
Voorstel: 2023-006

Zaaknummer: 1894/2021/2469416
Documentnummer: 1894/2022/2670648
Datum collegebesluit: 12 december 2022

Onderwerp
Vaststellen bestemmingsplan “Houwenberg 5 – 5b Grashoek”, wijziging bestemming Agrarisch - Intensieve veehouderij naar Recreatie - Verblijfsrecreatie

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

Voorstel
Te besluiten om:
1 Het “bestemmingsplan “Houwenberg 5-5b Grashoek ", IMRO code: NL.IMRO.1894.BPL0273-VG01 vast te stellen.

Inleiding
Op de locatie Houwenberg 5 en 5b in Grashoek is een voormalig varkensbedrijf gelegen. Door omstandigheden zijn de varkensstallen de afgelopen jaren verhuurd aan een derde. Om het bedrijf op lange termijn in stand te houden en rendabel te houden dienen er grote investeringen gedaan te worden in onder andere ammoniakreductie, dierenwelzijn en groot onderhoud aan de gebouwen. De initiatiefnemer stopt met de varkenshouderij, de varkensstallen liggen nu dan ook leeg.

Vanuit de huidige eigenaren is het idee ontstaan om het agrarisch bedrijf om te vormen naar een recreatief bedrijf. Beoogd is om in de bestaande bebouwing een vijftal vakantieappartementen te realiseren voor mensen met een zorgbehoefte. Tevens wordt in de bestaande bebouwing een groepsruimte en een binnenspeeltuin gerealiseerd (ten behoeve en ondergeschikt aan de verblijfsrecreatieve functie).

Het bestemmingsplan is gepubliceerd en heeft ter inzage gelegen van 28 september 2022 tot en met 9 november 2022. 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 bestemmingsplan wordt de huidige intensieve veehouderij, zijnde een varkenshouderij beëindigd en wordt de omvorming naar een recreatief bedrijf ten behoeve van mensen met een zorgbehoefte planologisch mogelijk gemaakt.

Argumenten
1.1 *Het planvoornemen is mogelijk gemaakt met een bestemmingsplanprocedure*
De locatie Houwenberg 5 en 5b te Grashoek ligt in het bestemmingsplan ‘Buitengebied Peel en Maas’ en kent de bestemming ‘Agrarisch – Intensieve Veehouderij’ met een bouwvlak van circa 7.200 m2. Op basis van de regels behorende bij de bestemming

‘Agrarisch – Intensieve Veehouderij’ (artikel 6) is het planvoornemen niet rechtstreeks mogelijk. Ook zijn geen binnenplanse ontheffingsmogelijkheden opgenomen welke het planvoornemen mogelijk maken. Een buitenplanse procedure (artikel 3.1 Wro) is derhalve noodzakelijk om het planvoornemen mogelijk te maken.

1.2 Er is sprake van een goede ruimtelijke ordening

Ten behoeve van het voorliggende initiatief is een bestemmingsplan opgesteld bestaande uit een verbeelding, regels en een toelichting. In de toelichting is gemotiveerd op welke wijze voldaan wordt aan het criterium van ‘een goede ruimtelijke ordening’. Voor de inhoudelijke afwegingen wordt verwezen naar de bijlage.

1.3 Het plan draagt bij aan de doelstellingen van de kaderstelling ‘Ruimte en Economie

Op basis van uitvoeringsafspraak 1.2 heeft de gemeente oog voor bestaande bebouwing en wordt gestuurd op hergebruik. Daarbij worden initiatieven die een positieve bijdrage leveren aan het verminderen van leegstand en een bijdrage leveren aan de vitaliteit gefaciliteerd. Verder heeft de gemeente oog voor de transitie in het landelijk gebied. Agrarische bedrijvigheid en recreatie en toerisme zijn daarin de belangrijkste dragers. Daarbij wordt ruimte gemaakt voor het toeristisch potentieel. Onderhavige ontwikkeling draagt bij aan deze doelstellingen.

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.

Onderhavig plan is aangeboden aan de Provincie. De vooroverlegreactie van de provincie is verwerkt in bijgevoegde toelichting behorende bij het bestemmingsplan. Tevens is het plan regionaal afgestemd (recreatie en toerisme) en akkoord bevonden.

1.5 Belanghebbenden zijn geïnformeerd over de ontwikkeling

De aanvrager heeft de directe omgeving persoonlijk geïnformeerd over het planvoornemen (zie subparagraaf 7.2.3 uit de toelichting van het bestemmingsplan).

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 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

Ten behoeve van deze ontwikkeling is een anterieure overeenkomst gesloten. Daarin is onder andere het verhaal van eventuele planschade geregeld. Tevens zijn afspraken gemaakt over de te betalen bijdragen.

Communicatie

De volgende communicatieve acties zijn of worden uitgezet:

- Het plan is door de aanvragers besproken met de direct omwonenden.
- 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,
L.P.H. Breukers

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

Behandelend portefeuillehouder: Rob Wanten

Bijlage(n):

- Verbeelding VASTGESTELD

- Regels VASTGESTELD
  - Bijlage 1 regels Overzicht beroep of bedrijf aan huis
  - Bijlage 2 regels en toelichting Landschappelijk inpassingsplan

- Toelichting VASTGESTELD
  - Bijlage 1 toelichting Tekeningen beoogde indeling gebouwen
  - Bijlage 2 regels en toelichting Landschappelijk inpassingsplan
  - Bijlage 3 toelichting Uitdraai tool ontwikkelkader
  - Bijlage 4 toelichting Onderbouwing geluid
  - Bijlage 5 toelichting Historisch bodemonderzoek
  - Bijlage 6 toelichting QuickScan Flora en Fauna

<u>Niet openbaar / alleen ter inzage voor de raad:</u>
- Anterieure Overeenkomst
  - Bijlage 1 Kadastrale percelen
  - Bijlage 2 Plan- en exploitatiegebied Houwenberg 5 en 5b
  - Bijlage 3 Bedrag kostenverhaal 2022 standaard
  - Bijlage 4 Landschappelijk inpassingsplan Houwenberg 5 en 5b