

## Raadsvoorstel

Raadsvergadering : 23 april 2024

Voorstel : 2024-055

Zaaknummer : 1894/2024/2907589

Documentnummer : 1894/2024/2907590

Datum collegebesluit : 11 maar 2024

### Onderwerp

Vaststellen 'Bestemmingsplan Hertsteeg te Beringe'

### Openbaarheid

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

### Voorstel

Te besluiten om:

- 1 Het "Bestemmingsplan Hertsteeg te Beringe" IMRO code: NL.IMRO.1894.BPL0301-VG01 ongewijzigd 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 Hertsteeg 10 in Beringe is een agrarisch bedrijfsperceel aanwezig, met de bestemming 'Agrarisch-Intensieve veehouderij'. In 2014 zijn alle dierrechten op verzoek van de vorige eigenaar ingetrokken. Het bedrijfsperceel is vervolgens kadastraal gesplitst en de delen zijn afzonderlijk van elkaar verkocht. Het voormalige agrarische bedrijfsperceel bestaat daarmee uit twee delen: een deel waar de voormalige bedrijfswoning zich bevindt en een deel waar zich een palletreparatiebedrijf heeft gevestigd. Op dit deel van het perceel is ook een bosschage aanwezig. De voormalige agrarische bedrijfswoning aan de Hertsteeg 10 wordt feitelijk gebruikt als burgerwoning. De eigenaar van het pallet-reparatiebedrijf woont op Hertsteeg 12. Deze woning heeft een woonbestemming.

Aan de overzijde van dit perceel bevindt zich het adres Hertsteeg 8. Ook op dit perceel zijn de agrarische bedrijfsactiviteiten feitelijk beëindigd en wordt de bedrijfswoning als burgerwoning gebruikt. In het bestemmingsplan 'Buitengebied Peel en Maas' was aan het adres Hertsteeg 8 de enkelbestemming 'Wonen - Plattelandswoning' toegekend. Als gevolg van de uitspraak van de Raad van State is het bestemmingsplan op dit punt vernietigd. In de 1<sup>e</sup> Reparatieherziening is hier vervolgens de bestemming 'Agrarisch-Grondgebonden' (rundveehouderij uitgezonderd) opgenomen.

De planologisch-juridische situatie zoals omschreven in de vigerende bestemmingsplannen doet geen recht aan de huidige situatie. Er is in oktober 2021 in principe medewerking verleend aan het wijzigen van de bestemming aan Hertsteeg 10, waarbij is aangegeven dat er aan de Hertsteeg meerdere woningeigenaren een bestemmingswijziging willen. De suggestie is gedaan om samen op te trekken en daar is gevolg aan gegeven.

Het voorliggend bestemmingsplan bestaat daarom uit 3 adressen. Voor de voormalige bedrijfswoningen aan de Hertsteeg 8 en 10 is gekozen voor een omzetting naar een woonbestemming. Voor het pallet-reparatiebedrijf ligt een omzetting naar een bedrijfsbestemming voor de hand, waarbij Hertsteeg 12 aan het bedrijfsperceel gekoppeld wordt als bedrijfswoning.

Het bestemmingsplan is gepubliceerd en heeft ter inzage gelegen van 8 december 2023 tot en met 18 januari 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

Het beoogd effect van het bestemmingsplan is tweeledig. Het bestemmingsplan biedt een juridisch-planologisch kader voor:

- het omzetten van de agrarische bedrijfsbestemmingen aan Hertsteeg 8 en 10 naar twee (burger)woonbestemmingen;
- het omzetten van Hertsteeg 12 naar een bedrijfswoning, het hieraan koppelen van het afgesplitste kadastrale perceel dat voorheen bij Hertsteeg 10 hoorde en het toekennen van één reguliere bedrijfsbestemming ten behoeve van het pallet-reparatiebedrijf.

### Argumenten

**1.1** *Het planvoornemen is mogelijk gemaakt met een bestemmingsplanprocedure*  
De locaties aan de Hertsteeg in Beringe liggen in twee bestemmingsplannen: 'Buitengebied Peel en Maas' en '1<sup>e</sup> reparatieherziening bestemmingsplan Buitengebied Peel en Maas'. Op basis van deze plannen hebben de locaties de bestemmingen 'Wonen' (Hertsteeg 12), 'Agrarisch – Intensieve veehouderij' (Hertsteeg 10), 'Agrarisch – Grondgebonden' (Hertsteeg 8), 'Agrarisch' en 'Natuur'. Daarnaast is het gehele plangebied voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4'. Op basis van het vigerende bestemmingsplan is het planvoornemen niet rechtstreeks mogelijk. Ook zijn er geen binnenplanse ontheffingsmogelijkheden opgenomen die het planvoornemen mogelijk maken. Een buitenplanse procedure (op basis van artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening) is daarom noodzakelijk om het planvoornemen mogelijk te maken.

**1.2** *Het plan past binnen de Kaderstellingen Economie en Ruimte*  
Door de transitie in het buitengebied verliezen veel agrarische locaties hun oorspronkelijke functie en dienen deze te worden herbestemd. Voor niet-toekomstbestendige agrarische locaties is een woonbestemming meestal een optie. In het onderhavige bestemmingsplan zijn woonbestemmingen toegekend aan de voormalige bedrijfswoningen aan de Hertsteeg 8 en 10.

Op basis van de Kaderstellingen kunnen ook andere functies die een bijdrage kunnen leveren aan het vitaal houden van het platteland en ter voorkoming van verpaupering worden toegestaan.

Geconstateerd is dat de bestaande stallen aan Hertsteeg 12 inmiddels zijn gerenoveerd en dat heeft een positieve invloed op de omgeving. Met het hergebruik van bestaande bebouwing ten behoeve van het palletreparatiebedrijf wordt bovendien een zinvolle functie toegekend, passend in de omgeving.

Dit bestemmingsplan draagt bij aan de programmadoelen en uitvoeringsafspraken uit de Kaderstellingen.

**1.3** *Het plan voldoet aan de voorwaarden die zijn opgenomen in het beleid voor Vrijkomende Agrarische Bedrijfsbebouwing (VAB-beleid)*  
Het buitengebied heeft een groot aantal voormalige agrarische locaties en woningen waar veel opstallen aanwezig zijn. In het structuurplan buitengebied Peel en Maas is beleid voor deze locaties opgenomen (het VAB-beleid). De regeling houdt in dat hergebruik van bestaande agrarische bebouwing voor een (niet) agrarische functie of burgerwoning onder voorwaarden mogelijk is. Het VAB-beleid is alleen van toepassing voor die locaties met een agrarische bouwkaavel/bestemming, waar ook een bedrijfswoning aanwezig is.  
De ontwikkeling aan de Hertsteeg is bij uitstek een voorbeeld waarin het VAB-beleid is toegepast. De agrarische bestemming met de aanduiding 'intensieve veehouderij' wordt omgezet naar een bedrijfsbestemming (niet-agrarisch verwant) en een woonbestemming. De burgerwoning Hertsteeg 12 wordt gekoppeld aan het bedrijfsvlak van het palletreparatiebedrijf en omgezet naar een bedrijfswoning. De twee voormalige

(en inmiddels opgeknapte) stallen dienen als werk- en opslagplaats voor het palletreparatiebedrijf.  
De voormalige agrarische bedrijfsbestemming aan Hertsteeg 10 wordt omgezet naar een woonbestemming.

Dit is een wenselijke ontwikkeling die voldoet aan de voorwaarden die zijn opgenomen in het VAB-beleid.

**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 voor Vooroverleg aangeboden aan de Provincie en akkoord bevonden.

**1.5** *Belanghebbenden zijn geïnformeerd over de ontwikkeling*

Naast het publiceren in het gemeenteblad en de gemeentelijke website zijn 24 adressen in de directe omgeving van de Hertsteeg door de initiatiefnemers geïnformeerd over het planvoornemen. Paragraaf 6.2 van de toelichting gaat in op de omgevingsdialoog en er is ook een verslag gemaakt, dat is toegevoegd aan de planstukken.

**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 en daarom kan het plan ongewijzigd worden vastgesteld.

**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 uw raad 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 aanvragers. Tevens is in deze overeenkomst de planschade-afwenteling opgenomen.

## **Communicatie**

De volgende communicatieve acties zijn of worden uitgezet:

- Het plan is door de aanvragers besproken met de direct omwonenden (24 adressen rondom de Hertsteeg) en verslaglegging is opgenomen in de stukken (paragraaf 6.2 en bijlage). Uit het verslag blijkt dat de omwonenden geen bezwaren hebben tegen het plan
- 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,  
K.H. Werps

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

**Behandelend portefeuillehouder:** Rob Wanten

**Bijlage(n):**

1. Toelichting bestemmingsplan
2. Regels bestemmingsplan
3. Verbeelding bestemmingsplan
4. Bijlagen:
  1. Landschappelijk inpassingsplan (mei 2023)
  2. Akoestisch onderzoek (augustus 2023)
  3. Historisch vooronderzoek bodem (september 2022)
  4. Toetsing geur (februari 2023)

**Niet openbaar / alleen ter inzage voor raadsleden en burgercommissieleden:**

- Anterieure overeenkomst
- Verslag Omgevingsdialoog