

Raadsvoorstel

Raadsvergadering : 19 april 2022

Voorstel : 2022-030

Zaaknummer : 1894/2020/2164149

Documentnummer : 1894/2022/2523962

Datum collegebesluit : 21 februari 2022

Onderwerp

Vaststellen bestemmingsplan "Uitbreiding Johannes-Hoeve" in Baarlo

Openbaarheid

Alle stukken zijn openbaar, met uitzondering van de anterieure overeenkomst en de niet-geanonimiseerde versies oordeel kwaliteitsbijdrage en verslag van de omgevingsdialoog.

Voorstel

1. Het bestemmingsplan "Uitbreiding Johannes-Hoeve" met IMRO-code NL.IMRO.1894.BPL0228.VG01 vast te stellen.
2. Geen exploitatieplan als bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

Inleiding

Op de locatie Napoleonsbaan Noord 8 in Baarlo ligt de Johannes-Hoeve. Momenteel omvat de Johannes-Hoeve een woonhuis, een bed & breakfast, een edelsmidatelier en grond met een agrarische bestemming. De eigenaren willen graag uitbreiden met 5 vakantiebungalows (geschikt voor 3-generatie-vakanties), een beeldentuin (ook toegankelijk voor mensen met een visuele beperking), een galerie voor workshops en exposities en een restaurant met terras voor alleen de eigen gasten. Ook willen ze de bed & breakfast verbouwen zodat deze ook kan dienen als groepsaccommodatie. Om deze uitbreiding planologisch te faciliteren is omzetting naar een verblijfsrecreatieve bestemming nodig. Hier is eerder een positief principestandpunt voor afgegeven.

Het bestemmingsplan dat deze ontwikkeling faciliteert, heeft vanaf 24 december 2021 voor 6 weken in ontwerp ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Beoogd effect

Het bestemmingsplan (ten opzichte van het ontwerp ongewijzigd) vast te laten stellen om de in de inleiding vermelde ontwikkeling planologisch mogelijk te maken.

Argumenten

1.1 *Voorgenomen ontwikkeling is niet mogelijk binnen geldend planologisch regime*

De Johannes-Hoeve is deels bestemd als wonen met als functie-aanduiding een bed & breakfast en deels als agrarisch. De geldende bestemmingen voorzien niet in instrumenten om de gewenste uitbreiding mogelijk te maken. Een nieuw bestemmingsplan is aldus nodig.

1.2 *Plan past in kaderstelling ruimte en economie*

In lijn met de kaderstelling ruimte en economie zorgt het nieuwe bestemmingsplan, meer specifiek de kwaliteitsbijdrage, voor een verbinding en balans tussen economische ontwikkeling en ruimtelijke kwaliteit. De uitbreiding draagt ook bij aan het doel van Peel en Maas als een aantrekkelijke toeristisch-recreatieve bestemming, omdat de Johannes-Hoeve qua concept iets wezenlijks toevoegt dat Peel en Maas in deze vorm nog niet kent.

1.3 Er is voorzien in goede ruimtelijke ordening

De toelichting bij het bestemmingsplan laat zien dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Er zijn verder geen ruimtelijke aspecten of belangen van derden die zich tegen het plan verzetten.

1.4 Omgeving is op de hoogte

De initiatiefnemers hebben direct omwonenden geïnformeerd over de voorgenomen ontwikkeling. Een samenvatting van de omgevingsdialoog zit bij de stukken.

1.5 Positieve reactie provincie en waterschap

Toepasselijke wetgeving regelt dat een gemeente bij de voorbereiding van een nieuw bestemmingsplan moet overleggen met provincie en waterschap betreffende hun belangen. Dit plan is ter advisering voorgelegd aan de provincie en Waterschap Limburg. Beiden hebben positief gereageerd (waarbij de kleine correcties van het waterschap betreffende de maatvoering zijn verwerkt), zodat het plan zonder formele beletselen ter vaststelling aan de raad kan worden voorgelegd.

1.6 Geen zienswijzen

Het ontwerp van het bestemmingsplan heeft 6 weken (wettelijk verplicht) ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn zijn geen zienswijzen ingebracht.

2. Wettelijk verplicht kostenverhaal is verzekerd

Er is met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst afgesloten. Deze overeenkomst legt naast de randvoorwaarden van de gewenste ontwikkeling ook het wettelijk verplichte kostenverhaal vast, zodat een exploitatieplan niet nodig is.

Financiën

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

Juridische afwegingen

Eventuele planschade komt via de anterieure overeenkomst voor rekening van de initiatiefnemer. Tegen het vastgestelde bestemmingsplan is beroep bij de Raad van State mogelijk.

Communicatie

De initiatiefnemer heeft omwonenden meegenomen in de voorgenomen ontwikkeling, zo volgt uit de toelichting op het plan. Publicatie van het vaststellingsbesluit van de raad gebeurt via de gemeentelijke website en de Staatscourant. Het vastgestelde bestemmingsplan ligt bovendien formeel 6 weken ter inzage.

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):

- Plankaart
- Regels
- Regels bijlage – Kwaliteitsbijdrage / Landschappelijk inpassingsplan
- Toelichting
- Toelichting bijlage – Kwaliteitsbijdrage / Landschappelijk inpassingsplan
- Toelichting bijlage – Oordeel kwaliteitsbijdrage (geanonimiseerde versie)

- Toelichting bijlage – Planning en fasering
- Toelichting bijlage – Verkennend bodemonderzoek
- Toelichting bijlage – Ecologisch onderzoek
- Toelichting bijlage – Aeries Stikstofberekening
- Toelichting bijlage – Infiltratieonderzoek
- Toelichting bijlage – Archeologisch onderzoek
- Toelichting bijlage – Omgevingsdialoog (geanonimiseerde versie)
- Principebesluit

Niet openbaar/ alleen ter inzage voor de raad

- Oordeel kwaliteitsbijdrage (niet-geanonimiseerd)
- Omgevingsdialoog (niet-geanonimiseerd)
- Anterieure overeenkomst