Raadsvoorstel

Raadsvergadering: 16 mei 2023
Voorstel: 2023-033

Zaaknummer: 1894/2021/2507172
Documentnummer: 1894/2023/2725886
Datum collegebesluit: 20 maart 2023

Onderwerp
Vaststellen ‘Bestemmingsplan Heezestraat 2 Maasbree’

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

Voorstel
Te besluiten om:
1 Het “bestemmingsplan Heezestraat 2 Maasbree”, IMRO code: NL.IMRO.1894.BPL0291-VG01, gewijzigd vast te stellen;
2 Geen exploitatieplan vast te stellen zoals bepaald in artikel 6.12 lid 2 juncto artikel 6.2.1a Bro.

Inleiding
Op de locatie Heezestraat 2 in Maasbree is een voormalige agrarische bedrijfslocatie gelegen. De huidige eigenaren hebben de locatie een tijd geleden aangekocht en zijn voornemens ter plaatse een leef- en groeihoeve te creëren. Dit is een plek waar wonen, werken, herstel en natuur samen komen. Het planvoornemen is gericht op de herontwikkeling van de karakteristieke boerderij en bestaat concreet uit:

- 3 (huur)woningen in de karakteristieke boerderij bestemd voor 3 huishoudens. Deze 3 huishoudens zijn ook de beheerders van de locatie;
- 4 herstelwoningen in de sociale huursector. Deze woningen worden gerealiseerd in de voormalige varkensstal. De herstelwoningen zijn bedoeld voor het tijdelijk opvangen van mensen die behoefte hebben aan afstand tot hun leefsituatie, de arbeidsmarkt en/of de maatschappij.
- Een multifunctionele ruimte voor kinderen en volwassenen om diensten die passen binnen het gedachtegoed van de Leef en Groei hoeve te exploiteren. Zoals een atelier en ruimte voor het geven van trainingen en lezingen;
- Natuurontwikkeling, door extensieve en natuurinclusieve voedselproductie. Er wordt een permacultuur voedseltuin, voedselbos en een dierweide gerealiseerd. Dit allemaal met een zo klein mogelijke ecologische foodprint.
- Ruimte bieden aan bewoners en verenigingen om het gedachtegoed en de historie van de locatie te beleven;
- Recreatie door de ontwikkeling van een ecologische minicamping (maximaal 6 plaatsen) en 2 camperplaatsen, met een zo klein mogelijke ecologische footprint;

Op dit moment staan er zes woonunits langs de boerderij. Drie van deze units worden gebruikt als tijdelijke woningen voor de beheerders. De overige drie woningen zijn in gebruik als herstelwoningen. Hiervoor is een tijdelijke omgevingsvergunning verleend. In de voorwaarden van deze vergunning is

opgenomen dat de units worden verwijderd zodra de verbouwing van de boerderij gereed is, maar uiterlijk 1 oktober 2024.

Het bestemmingsplan is gepubliceerd en heeft ter inzage gelegen van 27 januari 2023 tot en met 9 maart 2023. Er is geen gebruik gemaakt van de mogelijkheid tot het indienen van een zienswijze. Het bestemmingsplan wordt ambtshalve gewijzigd ter vaststelling aan de raad voorgelegd.

Beoogd effect
Een maatschappelijke locatie realiseren waar wonen, werken, herstel en natuur samenkomen.

Argumenten

1.1 *Het planvoornemen is mogelijk gemaakt met een bestemmingsplanprocedure*
De locatie Heezestraat 2 te Maasbree ligt in het bestemmingsplan 'Buitengebied Peel en Maas' en heeft de bestemming 'Agrarisch – Grondgebonden' met een bouwvlak en de dubbelbestemming 'waarde - archeologie 2'. Het perceel is gelegen in een 'kernrandzone', een 'Verwevingsgebied' en in een 'Kleinschalig halfopen Ontginningslandschap'. Op basis van het vigerende bestemmingsplan is het planvoornemen niet rechtstreeks mogelijk. Voor het splitsen van een cultuurhistorisch waardevolle woning is in artikel 27.6.1 een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Voor het kleinschalig kamperen is een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid opgenomen in artikel 55.7. Voor de overige onderdelen zijn er geen binnenplanse ontheffingsmogelijkheden of afwijkingsmogelijkheden opgenomen die het totale planvoornemen mogelijk maken. Een buitenplanse procedure (artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening) is daarom noodzakelijk om het totale planvoornemen mogelijk te maken.

1.2 *Het plan past binnen de kaderstelling Ruimte en Economie*
"Wij willen het goede koesteren en ruimte bieden met het oog op een betere overmorgen. Door het onderhouden en versterken van de identiteit van de dorpen en historische landschappen, wordt de diversiteit van de gemeente behouden. Daarbij zijn zelfsturende hechte en levendige gemeenschappen van groot belang." Het planvoornemen voorziet in een maatschappelijke functie waar wonen, werken, herstel en natuur samenkomen. De karakteristieke boerderij wordt in ere hersteld, waardoor verpaupering en leegstand voorkomen wordt. Door de herontwikkeling van de locatie wordt bestaande (waardevolle) bebouwing behouden en maakt deze op een kwalitatieve manier weer onderdeel uit van het landschap.

1.3 *Het plan past binnen de kaderstelling Sociaal Domein en Vitale gemeenschappen*
Wij ondersteunen het zorgen voor elkaar vanuit het perspectief van gemeenschapsontwikkeling. Het planvoornomen voorziet in het opzetten van een gemeenschap waar iedereen welkom is. De herstelwoningen bieden mensen die een pauze nodig hebben tijdelijk onderdak voor een periode van maximaal 6 maanden. Het doel van het planvoornemen is om mens en natuur samen te brengen, waarbij het welzijn van de mens erg belangrijk is. Hiermee wordt ingezet op positieve gezondheid.

1.4 *Er is sprake van 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.

1.5 *Een landschappelijk inpassingsplan maakt onderdeel uit van het bestemmingsplan*
Een goede landschappelijk inpassing en de instandhouding van die inpassing is een verplichting uit het Kwaliteitskader Buitengebied Peel en Maas. Hiervoor is een landschapsplan opgesteld aan de hand van het paletadvies van de Kwaliteitscommissie. Het landschapsplan is goedgekeurd door de Kwaliteitscommissie. Het plan maakt als bijlage 3 onderdeel uit van het bestemmingsplan. Een

voorwaardelijke verplichting in de planregels borgt de uitvoering en beheer van de inpassing.

1.6 De locatie heeft cultuurhistorische waarden

De Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit (ARK) heeft aan de hand van een historisch archiefonderzoek en een aanvullend historisch onderzoek beoordeeld dat de locatie cultuurhistorische waarde heeft. Zowel de ligging van het ensemble als de bebouwing zelf zijn waardevol en het is gewenst deze plek te behouden voor de toekomst. Om die reden is het toevoegen van woningen op deze locatie passend binnen het beleid. De historische onderzoeken zijn als bijlage opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan. De dubbelbestemming ‘Cultuurhistorie’ en de aanduiding ‘karakteristiek’ op de verbeelding en de verankering daarvan in de planregels borgen het behoud van deze cultuurhistorische waarden.

1.7 Er is een omgevingsdialoog gevoerd

Het plan is door de initiatiefnemers besproken met de direct omwonenden. Er waren een aantal punten waarover de omwonenden hun zorgen hebben geuit. Hierbij ging het onder andere om de huidige uitstraling van het pand door de tijdelijke units en het parkeren langs de straat. Daarnaast ging het om het behoud van de karakteristieke boerderij, de uitvoering en het beheer van de landschappelijke inpassing en belemmeringen voor de omliggende percelen. Door een toelichting op de plannen werden de meeste zorgen al weggenomen. Initiatiefnemers hebben in overleg met de omwonenden de punten meegenomen en verwerkt in het definitieve plan. De omgevingsdialoog is opgenomen in paragraaf 8.2.1 van de toelichting.

1.8 Er is overeenstemming bij overlegpartners tijdens vooroverleg

De procedures voor vaststelling van een bestemmingsplan zijn door de wetgever geregeld. Gemeenten moeten met verschillende instanties overleg over het plan voeren, voordat een ontwerp bestemmingsplan ter inzage gelegd kan worden.

Het planvoornemen is voor vooroverleg aangeboden aan de Provincie en het Waterschap. Zij zijn akkoord gegaan met onderhavig bestemmingsplan.

1.9 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 in deze periode geen zienswijzen ingediend tegen het planvoornemen.

1.10 Er is een ambtshalve wijziging doorgevoerd

Bij het ontwerpbestemmingsplan is aangesloten bij de begripsbepalingen uit het moederplan: “bestemmingsplan ‘Buitengebied Peel en Maas’”. In de regels van het ontwerpbestemmingsplan is geborgd dat niet alle maatschappelijke activiteiten zijn toegestaan. Om verwarring te voorkomen en voor de duidelijk is ambtshalve besloten dit in de begripsbepaling nader te concretiseren. Hierdoor worden de volgende activiteiten pertinent uitgesloten: asielzoekerscentra, begraafplaatsen, crematorium, dierenasiel, dierenpension, drugsopvang en justitiële inrichtingen.

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 vaststelling van een exploitatieplan door uw raad niet meer aan de orde is.

Financiën

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

Juridische afwegingen
Ten behoeve van deze ontwikkeling is een anterieure overeenkomst gesloten met de aanvrager. Daarin is ook het verhaal van eventuele planschade 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. De omgevingsdialoog is opgenomen in paragraaf 8.2.1 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,
L.P.H. Breukers

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

Behandelend portefeuillehouder: Rob Wanten

Bijlage(n):

- Regels met lijst van bedrijfsactiviteiten, overzicht beroep of bedrijf aan huis en landschappelijk inpassingsplan
- Toelichting met V-stacks en Aeriusberekening
- Bijlagen bij de toelichting:
  - Bijlage 1 Verkennend bodem- en asbestonderzoek
  - Bijlage 2: Akoestisch onderzoek
  - Bijlage 3: Historisch archiefonderzoek
  - Bijlage 4: Aanvullend historisch onderzoek
  - Bijlage 5: Landschappelijk inpassingsplan
  - Bijlage 6: Quickscan Flora en Fauna
- Verbeelding
- Besluit hogere grenswaarden

<u>Niet openbaar/alleen ter inzage voor de raad:</u>

- Anterieure overeenkomst
- Verslag omgevingsdialoog