Raadsvoorstel

Raadsvergadering: 31 januari 2023
Voorstel: 2023-005

Zaaknummer: 1894/2021/2502687
Documentnummer: 1894/2022/2671463
Datum collegebesluit: 12 december 2022

Onderwerp
Vaststellen bestemmingsplan “Zelen 27 te Panningen”, wijziging bestemming Agrarisch - Intensieve veehouderij naar Wonen en Agrarisch

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

Voorstel
Te besluiten om:
1 Het bestemmingsplan “Zelen 27 te Panningen”, IMRO code: NL.IMRO.1894.BPL0282-VG01 vast te stellen.

Inleiding
Op de locatie Zelen 27 in Panningen bevindt zich momenteel een intensieve veehouderij in de vorm van een pluimveebedrijf. Het plangebied kenmerkt zich in de bestaande situatie door de aanwezigheid van een bedrijfswoning met bijgebouwen, erf en een ruime tuin. Daarnaast zijn er een vijftal bedrijfsgebouwen (4 stallen) aanwezig op de bedrijfslocatie met bijbehorende voorzieningen. Deze bedrijfsbebouwing ten behoeve van het kalkoenenbedrijf is vanaf de jaren zestig van de 20e eeuw gebouwd en verder uitgebreid in zuidelijke richting tot de huidige omvang van ca. 17.640 kalkoenen.

De initiatiefnemer is voornemens de bedrijfslocatie te saneren en daarbij gebruik te maken van de zogenaamde win-winregeling. Concreet betekent dit dat de bestaande (bedrijfs)opstallen (ca. 5175 m2) met bijbehorende erfverharding (ca. 2000 m2) verwijderd gaan worden. Daarbij wordt de intensieve veehouderij bestemming gewijzigd in een woonbestemming met agrarische bestemming zodat de huidige bedrijfswoning omgevormd wordt naar een reguliere burgerwoning. Daarnaast is dit bedrijf gelegen aan de rand van de kern / kernrandzone waardoor met de sanering van deze intensieve veehouderij een maatschappelijke meerwaarde wordt gecreëerd voor de omgeving. Om die reden ziet het onderhavige bestemmingsplan ook op de toevoeging van een woning in het kader van de beleidsregel ‘win-win’. Deze nieuwe woning wordt verderop voorzien, op de hoek van de straten Zelen en de Eemsestraat.

Het bestemmingsplan is gepubliceerd en heeft ter inzage gelegen van 15 september 2022 tot en met 27 oktober 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 intensieve veehouderij beëindigd en gesaneerd (inclusief sloop van de bedrijfsopstallen), wordt de bestaande bedrijfswoning naar een reguliere burgerwoning omgezet en wordt een nieuwe woning planologisch mogelijk gemaakt.

Argumenten

1.1 *Het planvoornemen is mogelijk gemaakt met een bestemmingsplanprocedure*
De locatie Zelen 27 te Panningen ligt in het bestemmingsplan ‘Buitengebied Peel en Maas’. Het plangebied kent de enkelbestemmingen ‘Agrarisch-Intensieve veehouderij’ en ‘Agrarisch’. Het planvoornemen is niet rechtstreeks mogelijk binnen het vigerende bestemmingsplan. 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 *Voorgenomen ontwikkeling voldoet aan Beleidsregel woningbouwverzoeken 2018*
Het initiatief voldoet aan de win-winregeling die in deze beleidsregel is opgenomen. Het gaat namelijk om de sanering van een intensieve veehouderij die is gelegen nabij de kernrandzone. De sanering heeft een positief effect op de kern Panningen en de bijbehorende kernrandzone, waarbij de intrekking van de omgevingsvergunning milieu ervoor zorgt dat het woon- en klimaat blijvend verbetert. Deze intrekking als ook de sloop van de bedrijfsgebouwen is geborgd in de al door de initiatiefnemer ondertekende anterieure overeenkomst. Verder zet het nieuwe bestemmingsplan de bestemming om in wonen en agrarisch en is er voor landschappelijke inpassing gezorgd (tevens vastgelegd in de anterieure overeenkomst).

1.3 *Goede ruimtelijke ordening*
Ten behoeve van het voorliggende initiatief is een bestemmingsplan opgesteld bestaande uit een verbeelding, regels en een toelichting (met bijbehorende onderzoeken). 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.

1.4 *Kaderstelling Ruimte en Economie*
In onze kaderstelling Ruimte en Economie is opgenomen dat we een bijdrage willen leveren aan de beweging dat bedrijvigheid in balans is met de omgeving. Daarbij hebben we oog voor de transitie in het landelijk gebied. Onderdeel van deze transitie zijn ook stoppende ondernemers die op zoek zijn naar een mogelijkheid om het bedrijf te beëindigen. De sanering van een intensieve veehouderij middels de realisering van een extra woning draagt bij aan deze doelstelling

1.5 *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. Er zijn geen provinciale belangen in het geding.

1.6 *Belanghebbenden zijn geïnformeerd over de ontwikkeling*
De aanvrager heeft de directe omgeving persoonlijk geïnformeerd over het planvoornemen (zie paragraaf 9.4 uit de toelichting van het bestemmingsplan).

1.7 *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.

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 paragraaf 9.4 van de toelichting behorende bij dit bestemmingsplan;
- 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 het Gemeenteblad.

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

- Regels
  - Bijlage 1 Lijst van bedrijfsactiviteiten
  - Bijlage 2 Lijst van beroepen aan huis
  - Bijlage 3 Landschappelijk inpassingsplan

- Toelichting
  - Bijlage 1 Historisch bodemonderzoek
  - Bijlage 2 Akoestisch onderzoek
  - Bijlage 3 Geurberekening
  - Bijlage 4 Landschapsplan
  - Bijlage 5 Quick-scan ecologie
  - Bijlage 6 Stikstofberekening

<u>Niet openbaar / alleen ter inzage voor de raad:</u>
- Anterieure Overeenkomst
  - Bijlage 1 Uittreksel kadastrale percelen Zelen 27
  - Bijlage 2 Plan- en exploitatiegebied
  - Bijlage 3 Bedrag kostenverhaal 2022 standaard
  - Bijlage 4 Landschappelijk inpassingsplan