Raadsvoorstel

Raadsvergadering: 12 december 2023
Voorstel: 2023-099

Zaaknummer: 1894/2022/2666976
Documentnummer: 1894/2023/2829769
Datum collegebesluit: 6 november 2023

Onderwerp
Vaststellen bestemmingsplan “Baarloseweg 53a Helden en Heibloemseweg 14 Panningen”

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

Voorstel
Te besluiten om:
1 De bijgevoegde nota zienswijze vast te stellen en het bestemmingsplan te wijzigen als gevolg van de genoemde nota.
2 Het bestemmingsplan “Baarloseweg 53a Helden en Heibloemseweg 14 Panningen” IMRO code: NL.IMRO.1894.BPL0303-VG01 gewijzigd vast te stellen.
3 Geen exploitatieplan vast te stellen zoals bepaald in artikel 6.12 lid 2 juncto artikel 6.2.1a Bro.

Inleiding
In het voorliggend bestemmingsplan wordt een ontwikkeling mogelijk gemaakt op twee verschillende locaties binnen Peel en Maas.

Locatie Baarloseweg 53a:
Op deze locatie ligt het verzoek om de bestaande foliekas te verdubbelen. Het gaat om een oppervlakte van circa 4900 m2. De hoogte van deze foliekas is 5 meter.
Daarnaast heeft de ondernemer de naastgelegen locatie Baarloseweg 54 aangekocht. De bedrijfsgebouwen van deze locatie zijn al gesloopt. Hier zijn nu al containervelden aangelegd. Er verblijven nu, conform het nu geldende bestemmingsplan, nog 4 arbeidskrachten in de woning. Het voornemen is om over 7 jaar de bedrijfswoning te slopen. Dan zullen hier ook containervelden aangelegd worden. Op de bestaande containervelden zijn volgens het bestemmingsplan al teeltondersteunende voorzieningen in de vorm van overwinteringstunnels toegelaten welke aanwezig mogen zijn tussen 15 oktober en 15 april. Dit is op de nieuwe containervelden die op het bestaande bouwvlak van de naastgelegen locatie Baarloseweg 54 worden gerealiseerd ook gewenst. Als laatste is een vergroting van het hemelwaterbassin voorzien. In hoofdstuk 4, afbeelding 21 van de plantoelichting is weergegeven wat de ontwikkelingen voor deze locatie zijn.

Locatie Heibloemseweg 14:
Op deze locatie ligt een agrarisch grondgebonden bedrijf met een bouwvlak wat uit twee delen bestaat en gekoppeld is. Op het noordelijk bouwvlak staan een viertal bedrijfsgebouwen die gesloopt worden. Het gaat in totaal om 702 m2. Het zuidelijke bouwvlak blijft de bestemming agrarisch grondgebonden

behouden. Hier zullen kerstbomen en vrouwelijk jongvee/ schapen gehouden worden. Er blijft hierdoor nog een reëel agrarisch bedrijf aanwezig.

Het bestemmingsplan is gepubliceerd en heeft ter inzage gelegen van 15 september 2023 tot en met 26 oktober 2023. Op 31 oktober 2023 (buiten de termijn) is een zienswijze ontvangen van:

- Tennet, Postbus 718, 6800 AS Arnhem

Beoogd effect
Het bestemmingsplan in procedure te brengen zodat de ontwikkeling op beide locaties op gang kan komen.

Argumenten

1.1 *Er is één zienswijze 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 wenselijk een zienswijze kan indienen. Er is één zienswijze ingediend. Deze zienswijze is weliswaar buiten de termijn van ter inzage legging ontvangen maar wordt voor de volledigheid wel meegenomen. Een samenvatting van deze zienswijze en een reactie op deze zienswijze is opgenomen in bijgevoegde nota zienswijzen. De zienswijze heeft geleid tot een aanpassing in de regels van de bestemming 'Leiding-Hoogspanning'. Dat betekent dat het bestemmingsplan gewijzigd moet worden vastgesteld.

2.1 *Het planvoornemen is mogelijk gemaakt met een bestemmingsplanprocedure*
De locatie Baarloseweg 53A/ 54 te Helden ligt in het Omgevingsplan Kwistbeek op gronden met de bestemming 'Agrarisch - Grondgebonden en 'Agrarisch' en de dubbelbestemming 'waarde-oude bouwlanden'.

Heibloemseweg 14 te Panningen ligt in het bestemmingsplan 'Buitengebied Peel en Maas op gronden met de bestemming Agrarisch - Grondgebonden en 'Agrarisch' en de gebiedsaanduiding 'oude verdichte bouwlanden' en kernrandzone.
Op grond van het vigerende omgevingsplan en bestemmingsplan is het planvoornemen niet rechtstreeks mogelijk. Ook zijn geen binnenplanse ontheffingsmogelijkheden opgenomen welke het planvoornemen mogelijk maken. Een buitenplanse procedure (artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening) is noodzakelijk om het planvoornemen mogelijk te maken.

2.2 *De ontwikkeling past binnen het gemeentelijk beleid en doelstellingen*
De ontwikkeling aan de Baarloseweg betreft een doorontwikkeling van een agrarisch grondgebonden bedrijf. Een bestaand agrarisch bedrijf is aangekocht, bebouwing inclusief de bedrijfswoning wordt gesloopt en de grond wordt bij het bedrijf betrokken en als bestemmingsvlak voor containervelden met overwinteringstunnels toegevoegd. Daarnaast wordt een foliekas vergroot.
Het totale bestemmingsvlak (inclusief bebouwing, containervelden etc) bedraagt na uitbreiding 54.434 m2. Hiervan is 28.687 m2 bestemmingsvlak waar alleen containervelden met overwinteringstunnels zijn toegelaten. Een uitbreiding van een agrarisch grondgebonden bedrijf boven de 1,5 hectare is volgens het gemeentelijk beleid mogelijk. Boven de 1,5 hectare is er sprake van maatwerk waarbij tevens als gevolg van het kwaliteitskader aanvullende kwaliteit moet worden geleverd.

Baarloseweg 53a/ 54: Het plan draagt bij aan de doelen die genoemd zijn in de Kaderstelling Ruimte en Economie. Door de transitie in het buitengebied verliezen veel agrarische niet toekomstbestendige locaties hun oorspronkelijke functie en dienen te

worden herbestemd. Op deze locatie lag een champignonkelder die al geruime tijd leeg lag. De locatie was voor een dergelijk bedrijf niet toekomstbestendig. Het bouwvlak is te klein om een ander soort agrarisch bedrijf op te richten. Daardoor is het logisch dat dit perceel door het naastgelegen bedrijf is aangekocht. Oude bebouwing is gesloopt waardoor verdere verpaupering wordt voorkomen en de bedrijfswoning ligt ook niet meer toekomstbestendig en wordt daarom ook over 7 jaar gesloopt. Het bedrijf kan daardoor worden uitgebreid op deze locatie. Hierdoor is er sprake van een kwaliteitsverbetering voor het buitengebied.

De ontwikkeling past binnen de Omgevingsvisie Peel en Maas. We faciliteren lokale bedrijven die geworteld zijn in de samenleving, met bijzondere aandacht voor de agrarische sector. In dit geval gaat het om een lokaal bedrijf wat uit wil breiden op de bestaande locatie.

Op de locatie aan de Heibloemseweg tussen nummer 10 en 14 wordt een gedeelte van een agrarisch bouwvlak gesaneerd en worden oude bedrijfsgebouwen gesloopt. Er wordt een woning op deze locatie teruggebouwd. Er komt geen extra woning bij want aan de Baarloseweg 54 wordt een bedrijfswoning wegbestemd en over 7 jaar gesloopt. De bedrijfswoning aan de Baarloseweg 54 ligt niet toekomstbestendig; deze locatie is door het bedrijf van initiatiefnemer aangekocht en wordt bij het bedrijf betrokken. Op zowel de Heibloemseweg als de Baarloseweg is daardoor sprake van kwaliteitsverbetering. De woning aan de Heibloemseweg komt op een locatie waar al diverse woningen liggen en waar agrarische locaties in het verleden al omschakelden naar wonen.

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.

2.3 Ter plaatse van de ontwikkeling aan de Baarloseweg is geen bolle akker aanwezig en doorzichten worden niet extra belemmerd

Op het gedeelte waar de nieuwe foliekas komt ligt de gebiedsaanduiding ’bolle akker’. Deze aanduidingen zijn destijds globaal in de Structuurvisie buitengebied opgenomen en overgenomen in de Omgevingsvisie Kwistbeek.
Uit nader onderzoek is gebleken dat er ter plaatse van deze ontwikkeling geen bolle akker aanwezig is. Deze bolle akker ligt verderop richting de Heldense Bossen. Dit is ook al gebleken bij de vorige planologische procedure voor de uitbreiding van het bedrijf op deze locatie (zie paragraaf 3.3.2 van de toelichting van het bestemmingsplan).

In het Omgevingsplan Kwistbeek zijn doelen en functionele ontwikkelingsmogelijkheden opgenomen. Vanaf het verdichte lint zijn te waarderen doorzichten naar de bolle akker aanwezig. De bolle akker achter het lint Eindt is open tot de bosrand van de Heldense bossen. Het bos begrenst de akker aan de zuidzijde. Aan initiatiefnemer is gevraagd om een visualisatie te maken waaruit blijkt dat de doorzichten van de Middenpeelweg richting de kerk van Helden door deze ontwikkeling niet belemmerd worden. In de visualisatie is aangetoond dat de resterende doorzicht over de lengetas van de bolle akker naar de kerktoren van Helden door de uitbreiding van de loods in zuidelijke richting niet wordt aangetast.

2.4 Er is sprake van een goede ruimtelijke ordening

Door de initiatiefnemer is een toelichting op de voorgenomen wijziging van het

bestemmingsplan opgesteld. Uit deze toelichting blijkt dat wordt voldaan aan de ruimtelijke randvoorwaarden. Daarnaast is er een landschappelijk inpassingsplan opgesteld welke zorgt voor een kwalitatieve goede inpassing van het plangebied.

2.5 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 voor vooroverleg aangeboden aan de Provincie en het Waterschap. Alle overlegpartners zijn akkoord gegaan met onderhavig bestemmingsplan.

2.1 Grondexploitatie is verplicht

Omdat het plan het bouwen van een woning omvat, is de grondexploitatie wet van toepassing. Kostenverhaal voor dit plan gebeurt via een anterieure overeenkomst. In deze overeenkomst zijn de ambtelijke kosten meegenomen. De initiatiefnemers hebben de anterieure overeenkomst ondertekend.

Financiën

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

Juridische afwegingen

Ten behoeve van deze ontwikkeling is een planschade-afwentelingsovereenkomst gesloten met de aanvragers. Dit is opgenomen in de anterieure overeenkomst.

Communicatie

De volgende communicatieve acties zijn of worden uitgezet:

- Het plan is door de aanvragers besproken met de direct omwonenden, verslaglegging is opgenomen in paragraaf 8.2 van de toelichting. Hieruit blijkt dat voor beide locaties omwonenden geen probleem hebben met de beoogde ontwikkeling.
- In het kader van de wettelijke procedure van het plan vindt communicatie plaats door middel van ter inzage legging van het vastgesteld bestemmingsplan en bekendmaking via onder andere de gemeentelijke website en het gemeenteblad.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Peel en Maas,

de gemeentesecretaris/directeur,	de burgemeester,
K.H. Werps-Aerts	W.J.G. Delissen-van Tongerlo

Behandelend portefeuillehouder: Rob Wanten

Bijlage(n):

- De toelichting (geanonimiseerde versie)
  - Bijlage 1: Visualisatie deelgebied Baarloseweg
  - Bijlage 2: Landschappelijke inpassing Heibloemseweg
  - Bijlage 3: Landschappelijke inpassing Baarloseweg
  - Bijlage 4: Berekening bedrijfsomvang Heibloemseweg 14
  - Bijlage 5: Akoestisch onderzoek locatie Heibloemseweg
  - Bijlage 6: Vooronderzoek Heibloemseweg
  - Bijlage 7: Vooronderzoek Baarloseweg
  - Bijlage 8: Toestemming Tennet
  - Bijlage 9: Berekening V-stacks vergunningen Heibloemseweg 14
  - Bijlage 10: Berekening V-stacks vergunningen Heibloemseweg 10
  - Bijlage 11: Quick scan flora en fauna Heibloemseweg
  - Bijlage 12: Quick scan flora en fauna Baarloseweg
  - Bijlage 13: Stikstofonderbouwingen - berekeningen Aerius Baarloseweg

- De planregels
  - Bijlage 1: Beroep of bedrijf aan huis
  - Bijlage 2: Landschappelijke inpassing Heibloemseweg
  - Bijlage 3: Landschappelijke inpassing Baarloseweg
  - Bijlage 4: Overzicht te slopen bebouwing

- De verbeeldingen locaties Baarloseweg en Heibloemseweg

- Besluit hogere grenswaarde

- Zienswijze
- Nota van zienswijze

<u>Niet openbaar / alleen ter inzage voor raadsleden</u>:
- Anterieure overeenkomst
- Toelichting (met omgevingsdialoog (integrale versie)