

Raadsvoorstel

Openbare Raadsvergadering

Datum

4 juli 2017

Agendapunt

Onderwerp Vaststellen bestemmingsplan "Kraakstraat 26 Hunsel"
Portefeuillehouder(s) wethouder Mr. A.J.M. Walraven

Inhoudelijk voorstel

Tuinderij Beegdenhof (de heer P. Janssen) exploiteert een tuinbouwbedrijf in vollegrondsgroenten (o.a. prei, courgettes en asperges).

Het bedrijf ligt op locatie met een goede bereikbaarheid.

Om te kunnen beschikken over een modern bedrijf met alle benodigde faciliteiten heeft het bedrijf de afgelopen tien jaar een gestage ontwikkeling doorgemaakt. Het bedrijf heeft besloten om de faciliteiten in fases te realiseren.

Op dit moment bestaat de bebouwing uit een bedrijfswoning, een loods voor verwerking en opslag van de producten (vergund in 2010), huisvesting voor seizoenarbeiders (vergund in 2010), een kantoor, kantine en bergruimte, een tweede opslagloods met berging en tenslotte twee boogtunnels.

De nu voorliggende derde en afrondende fase in de bedrijfsontwikkeling betreft de realisatie van een tweede loods voor verwerking en opslag van producten, twee boogtunnels voor de opkweek van plantmateriaal en een nieuwe bedrijfswoning aan de Kraakstraat. De bestaande bedrijfswoning wordt geschikt gemaakt en bestemd voor de huisvesting van seizoenarbeiders.

Toets aan het bestemmingsplan

Op de gronden binnen het huidige plangebied zijn de bestemmingen 'Agrarisch', 'Waarde-Archeologie 5' van toepassing en de aanduidingen 'bouwvlak', 'overige zone-kernrandzone' en 'milieuzone – boringsvrije zone'.

De gronden die liggen in het uitbreidingsgebied van het agrarisch bouwvlak zijn tevens voorzien van de aanduidingen 'overige zone – beekdal' en 'overige zone – oud bouwland', terwijl de aanduiding 'bouwvlak' daar niet van toepassing is.

De ontwikkelingen in het plangebied voorzien in een ruimer agrarisch bouwvlak en de omzetting van een bedrijfswoning naar de huisvesting van seizoenarbeiders. Dit is in strijd met het vigerende bestemmingsplan omdat in het uitbreidingsgebied geen bouwvlak als aanduiding op de verbeelding is opgenomen. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in een planologische regeling om deze ontwikkeling alsnog mogelijk te maken.

Daarnaast is sprake van de plaatsing van twee boogtunnels. Het betreft een permanente teeltondersteunende voorziening.

Het ontwerpbestemmingsplan Kraakstraat 26 is tot stand gekomen op basis van (toekomstige) ontwikkelingen in de bedrijfsvoering en de mogelijkheden die het ruimtelijk beleid biedt.

Het past binnen de ruimtelijke kaders die de gemeenteraad heeft gesteld met betrekking tot agrarische bedrijven. Het bestaande bouwvlak heeft een oppervlakte van ca. 1,4 hectare en het toekomstig bouwvlak heeft een oppervlakte van ca. 2,3 hectare. Hiermee blijft men onder het maximum van 2,5 hectare.

Op basis van het concept ontwerpbestemmingsplan is in het kader van het verplichte vooroverleg bij bestemmingsplanprocedures advies gevraagd aan zowel het Waterschap als de Provincie Limburg. In overleg zijn enkele aanpassingen en aanvullingen aan het plan gedaan om zo te komen tot een plan waarmee deze instanties kunnen instemmen. Verder is het concept-ontwerpplan aangepast naar aanleiding van het advies van de Kwaliteitscommissie.

Anterieure overeenkomst

Doordat de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst met de gemeente Leudal is aangegaan, zijn er voor de gemeente geen financiële gevolgen aan dit besluit.

Procedure

Op 18 april 2017 hebben wij besloten om het ontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen. Dit heeft ter inzage gelegen van 28 april tot en met 8 juni 2017. Van de provincie Limburg is bericht ontvangen dat er geen aanleiding wordt gezien om een zienswijze in te dienen.

Tijdens de inzageperiode van 28 april tot en met 8 juni 2017 is één zienswijze ingebracht. De zienswijze en het standpunt daaromtrent van ons college is verwoord in het bijgevoegde 'Zienswijzenverslag ontwerpbestemmingsplan "Kraakstraat 26, Hunsel"', hetwelk hier als herhaald en ingelast dient te worden beschouwd (zie bijlage). Het zienswijzenverslag wordt ook als bijlage van het vaststellingsbesluit aan de bestemmingsplanstukken toegevoegd.

Financiële paragraaf

De toename in bedrijfsbebouwing brengt met zich mee dat kostenverhaal voor deze ontwikkeling aan de orde is. Dit betreft plankosten (exploitatiebijdrage) en het verhalen van eventuele planschade op de initiatiefnemer. De afspraken rondom het kostenverhaal zijn vastgelegd in een anterieure overeenkomst. Daardoor zijn er voor de gemeente Leudal geen financiële gevolgen verbonden aan dit besluit.

Inkoopparagraaf

N.v.t.

Personele paragraaf

N.v.t.

Communicatieparagraaf

Wanneer de gemeenteraad besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan zal hiervan kennis worden gegeven op de gebruikelijke wijze. Voorts bestaat gedurende 6 weken de mogelijkheid een beroepschrift tegen het bestemmingsplan in te dienen (en eventueel een voorlopige voorziening te vragen) bij de Raad van State.

Bijlage(n)

(concept) raadsbesluit

Ontwerpbestemmingsplan

Zienswijze van Bergs Advies BV namens dhr. R. Cleutjens

Zienswijzenverslag ontwerpbestemmingsplan "Kraakstraat 26, Hunsel"

Heythuysen, 13 juni 2017

HET COLLEGE VAN DE GEMEENTE LEUDAL

De secretaris,

De burgemeester,

H.K.W. Bekkers

A.H.M. Verhoeven MPM