

Raadsvoorstel

Raadsvergadering : 23 april 2024
Voorstel : 2024-057

Zaaknummer : 1894/2024/2918031
Documentnummer : 1894/2024/2918060
Datum collegebesluit : 11 maart 2024

Onderwerp

Vaststellen bestemmingsplan “Uitbreiding steenfabriek” (Steenstraat 8b, Panningen)

Openbaarheid

Alle stukken zijn openbaar, met uitzondering van verslag omgevingsdialoog, brief standpunt principeverzoek en anterieure overeenkomst

Voorstel

Te besluiten om:

- 1 Het bestemmingsplan “Uitbreiding steenfabriek”, IMRO code: NL.IMRO.1894.BPL0278-VG01, gewijzigd vast te stellen;
- 2 In te stemmen met een ambtshalve wijziging aan de toelichting;
- 3 Geen exploitatieplan vast te stellen zoals bepaald in artikel 6.12 lid 2 juncto artikel 6.2.1a Bro.

Inleiding

Steenfabriek Engels wenst haar bedrijfslocatie aan de Steenstraat 8b in Panningen, met de ingang aan de Nannesweg, uit te breiden, met name aan de noord- en noordwestzijde, en planologische bouw mogelijkheden toe te voegen, om zo de (planologische) ruimte te krijgen voor een goede, toekomstbestendige bedrijfsvoering. Hiervoor is een wijziging van het bestemmingsplan nodig.

Als eerste heeft Steenfabriek Engels meer ruimte nodig voor de buitenopslag van eindproducten (de bakstenen). Door uitbreiding van het assortiment en het aanbieden van verschillende verpakkingsformaten, neemt het ruimtebeslag van de opslag van bakstenen toe. Ook de opslag van grondstoffen, zoals zand en klei, vraagt om meer ruimte. Een belangrijk onderdeel van het plan betreft daarom de uitbreiding van de bedrijfsbestemming zonder bouwvlak, ten behoeve van deze buitenopslag.

Het huidige bestemmingsvlak bedraagt al zo'n 6,9 ha. Verder is al zo'n 1,9 ha op dit moment al in gebruik voor de steenfabriek en wordt dit binnen de bedrijfsbestemming gebracht. Tenslotte wordt er ook uitbreiding voorzien op gronden die nog niet in gebruik zijn, met een omvang van ongeveer één hectare. Na de uitbreiding zal het oppervlak van de bedrijfslocatie dus ca. 10,75 ha bedragen.

Binnen het bestaande bestemmingsvlak vinden enkele vergrotingen van het bouwvlak plaats. In het noordoosten van het plangebied is dit voor de overdekte opslag van zand. Ook wordt alvast het bouwvlak aan de westzijde van huidige productiehallen uitgebreid, ten behoeve van een mogelijke toekomstige uitbreiding van de ovenhallen. Overigens moet voor deze mogelijke uitbreiding een aparte vergunning op het gebied van milieu en natuurbescherming te worden aangevraagd; het bestemmingsplan ziet enkel toe op de verruiming van bouw mogelijkheden.

Verder wordt ook bedrijfsbebouwing aan de Steenstraat 30 ten behoeve van opslag aan de steenfabriek gekoppeld. Tenslotte wordt een deel van de gronden bestemd als "Groen", om zo de realisatie en het behoud van de landschappelijke inpassing te borgen.

De nu voorliggende wijziging van het bestemmingsplan voorziet in een planologische regeling waarmee het plan gerealiseerd kan worden. In maart 2019 is een positief standpunt ingenomen op het principeverzoek voor deze ontwikkeling.

Het bestemmingsplan is gepubliceerd en heeft ter inzage gelegen van 19 december 2023 tot en met 29 januari 2024. Er is geen gebruik gemaakt van de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen. Wel wordt een ambtshalve wijziging doorgevoerd. We verzoeken derhalve de raad het plan gewijzigd vast te stellen.

Beoogd effect

Met de uiteindelijke vaststelling van het bestemmingsplan kan Steenfabriek Engels, de initiatiefnemer, de beoogde uitbreiding van de bedrijfsbestemmingsvlak (zonder bouwvlak) ten behoeve van buitenopslag van eindproducten (bakstenen) te realiseren. Verder worden aanvullende bouwmogelijkheden geboden voor de (deels overdekte) opslag van grondstoffen, zoals zand en klei, en een mogelijke toekomstige uitbreiding van de productielocatie (ovenhal). Met het bestemmingsplan wordt een toekomstbestendig planologisch kader voor de ontwikkeling van het bedrijf vastgelegd.

Argumenten

- 1.1** *Het planvoornemen is mogelijk gemaakt met een bestemmingsplanprocedure*
Het plangebied is gelegen in twee bestemmingsplannen. Het huidige bedrijfsterrein ligt in het bestemmingsplan "Dubbelkern Helden-Panningen" en heeft daarin de bestemming "Bedrijf". Een deel van de voorziene uitbreiding ligt ook binnen het bestemmingsplan "Dubbelkern Helden-Panningen" en heeft op dit moment de bestemming "Agrarisch" of "Detailhandel" (ter plaatse van Steenstraat 30). Het overige deel van de uitbreiding ligt binnen het bestemmingsplan "Buitengebied Peel en Maas" en heeft daarin de bestemming "Agrarisch" of "Natuur" (een klein vlak (24m²) aan de achterzijde van Steenstraat 30).

Conform de artikelen 3.1 en 12.1 uit het bestemmingsplan "Dubbelkern Helden-Panningen" en de artikelen 3.1 en 19.1 uit bestemmingsplan "Buitengebied Peel en Maas" 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 derhalve noodzakelijk om het planvoornemen mogelijk te maken.
- 1.2** *Het plan draagt bij aan de doelen van de Kaderstelling Ruimte en Economie*
In onze Kaderstelling Ruimte en Economie wordt aangegeven dat we lokale, gewortelde bedrijven faciliteren. Als het gaat om werklocaties, zoeken we naar kwaliteit en naar herstructurering boven uitbreiding. De steenfabriek is bedrijfseconomisch gezien moeilijk te verplaatsen, dus ligt uitbreiding op deze locatie voor de hand. Daarbij zoeken we verbindingen tussen economische en ruimtelijke waarden, door te zorgen voor een goede inpassing.
- 1.3** *Er is sprake van een 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.
- 1.4** *Een landschappelijk inpassingsplan maakt onderdeel uit van het bestemmingsplan*
Een goede landschappelijk inpassing en de instandhouding van de inpassing is een verplichting uit het Kwaliteitskader Buitengebied Peel en Maas. Het plan maakt als bijlage 2 bij de Regels onderdeel uit van het bestemmingsplan. Een voorwaardelijke verplichting in de planregels borgt de uitvoering en beheer van de inpassing.

Overigens heeft de ambtshalve wijziging betrekking op het inpassingsplan – zie ook Argument 2.1.

1.5 *Er is een omgevingsdialoog gevoerd*

Het plan is door de initiatiefnemers besproken met de direct omwonenden. Hierbij zijn geen zorgen of bezwaren rond de ontwikkeling naar voren gekomen. De omgevingsdialoog is als bijlage aan dit voorstel toegevoegd. De resultaten ervan zijn verwerkt in paragraaf 5.2.2 van de Toelichting.

1.6 *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. Zij is akkoord gegaan met onderhavig bestemmingsplan.

2.1 *Er zijn geen zienswijzen ingediend; er is wel sprake van een ambtshalve wijziging*

Het in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen landschappelijk inpassingsplan voldeed naar de letter aan het Kwaliteitskader Buitengebied Peel en Maas, mede door een grote afdracht in het Fonds Ruimtelijke Kwaliteit. De Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit concludeerde echter dat er in het inpassingsplan meer ambitie mocht worden getoond in het realiseren van Aanvullende Kwaliteit die meer betekenis zou hebben voor de directe omgeving.

Met het oog op de inwerkingtreding van de Omgevingswet is er evenwel voor gekozen om het bestemmingsplan alvast in procedure te brengen. In de periode tussen terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan en de voorliggende vaststelling ontstond zo ruimte om het inpassingsplan bij te werken. Eventuele wijzigingen aan het inpassingsplan zouden ambtshalve worden verwerkt in het vast te stellen bestemmingsplan.

In het bijgewerkte inpassingsplan is ervoor gekozen enkele aanvullende architectonische ingrepen op te nemen die de omgevingskwaliteit aan de Nannesweg sterk verbeteren. Hiermee wordt – naar alle waarschijnlijkheid, zie ook Kanttekening 2.1 – ruimschoots voldaan aan de verwachte tegenprestaties vanwege het Kwaliteitskader.

3.1 *Er is sprake van een procedure waar de grondexploitatiewet van toepassing is*

De kosten worden in dit geval verhaald via een anterieure overeenkomst waarover uw college al besloten heeft. Het kostenverhaal is dus anderszins verzekerd, waardoor de gemeenteraad geen exploitatieplan hoeft vast te stellen.

Kanttekening

1.1 *Nog geen stikstofonderbouwing nodig voor mogelijke uitbreiding productiehal*

Het voorliggende plan voorziet in uitbreiding van bedrijfsmogelijkheden en bijgevolg de werkzaamheden ter plaatse. Daarom zijn de gevolgen van deze wijzigingen voor de stikstofuitstoot en -depositie tijdens de gebruiksfase in beeld gebracht. Uit de toelichting bij het bestemmingsplan en de onderliggende Aerius-berekening (bijlagen 6 en 7) blijkt dat dit niet leidt tot een verhoging van de stikstofdepositie.

Het plan voorziet onder meer ook in de uitbreiding van het bouwvlak bij de productiehal, met het doel om op termijn de productiehal te kunnen wijzigen en/of uit te breiden. Het plan voorziet enkel in de uitbreiding van de bouwvlakmogelijkheden.

Eventuele stikstofgevolgen van deze uitbreiding van de productiecapaciteit hoeven nog niet in kaart te worden gebracht voor het bestemmingsplan. Dat komt doordat een toename van de stikstofdepositie ten opzichte van de huidige situatie vanuit het

milieuspoor vooralsnog niet mogelijk is. De huidige milieubelasting is geregeld via een bestaande revisievergunning in het kader van de Wet milieubeheer. Voorafgaand aan een eventuele wijziging van het productieproces, waaronder een wijziging aan de productiehal, dient deze vergunning aangepast te worden. Daardoor kan de stikstofdepositie als gevolg van het productieproces vooralsnog niet toenemen. Er zijn daarmee geen belemmeringen voor de uitvoering van dit bestemmingsplan.

- 2.1 *Onduidelijkheden in offertes inpassing, tegenprestatie naar verwachting wel voldoende*
De benodigde tegenprestatie voor het Kwaliteitskader Buitengebied bedraagt €570.850. Een deel van de tegenprestatie is onderbouwd aan de hand van de offertes. Hiermee is de waarde van de voorgestelde tegenprestatie geraamd op € 965.501,63, zoals valt te lezen in het inpassingsplan (bijlage 1 in het 'Bijlagenboek')

Uit de offertes valt echter niet direct te achterhalen welke voorgenomen werkzaamheden aan welke onderdelen van de gevraagde tegenprestatie voor het Kwaliteitskader worden toegeschreven. Er lijken ten onrechte werkzaamheden opgenomen die waarde zouden hebben als Aanvullende Kwaliteit, terwijl ze onder Basiskwaliteit vallen. Daarmee hebben ze voor het Kwaliteitskader geen financiële waarde.

Echter, omdat de geoffreerde waarde van de tegenprestatie de benodigde tegenprestatie zo fors overschrijdt (ca. € 400.000) en omdat de verschillen niet in die orde van grootte vallen, is de verwachting dat de bijgestelde waarde kwantitatief nog altijd voldoet. Bovendien is de kwaliteit van de voorgenomen ingrepen al als voldoende beoordeeld door de ARK. Hoewel het plan daarmee tot op zekere hoogte onvolledig is, is geconcludeerd dat het nader uitsplitsen van de offertes niet doelmatig is.

Financiën

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

Juridische afwegingen

Ten behoeve van deze ontwikkeling is een anterieure overeenkomst gesloten met de aanvrager, waarin onder meer het verhalen van planschade is 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 paragraaf 5.2.2 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 het gemeenteblad en de gemeentelijke website.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Peel en Maas,

de gemeentesecretaris/directeur,
K.H. Werps

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

Behandelend portefeuillehouder: Rob Wanten

Bijlage(n):

- Verbeelding
- Regels
- Toelichting
- Bijlagen bij Regels en Toelichting, namelijk:
 1. Landschappelijk inpassingsplan
 2. Ladderonderbouwing
 3. Akoestisch onderzoek industrielawaai
 4. Archeologisch bureauonderzoek en verkennend bodemonderzoek
 5. Advies gemeente inzake archeologisch onderzoek
 6. Notitie Aeries-berekening gebruiksfase
 7. Aeries-berekening gebruiksfase
 8. Notitie Aeries-berekening aanlegfase
 9. Aeries-berekening aanlegfase
 10. Quikscan flora en fauna
 11. Watertoets

Niet openbaar/alleen ter inzage voor raadsleden en burgercommissieleden:

- Verslag omgevingsdialoog
- Brief standpunt principeverzoek
- Anterieure overeenkomst