

Beslisdocument

college van Peel en Maas

Zaaknummer: 1894/2023/2726073

Documentnummer: 1894/2023/2864947

Besluitnummer:

Onderwerp

Ontwerp "Bestemmingsplan Koesdonkerveldweg 9A en Koesdonkerveldweg ongenummerd Baarlo"

Openbaarheid

Het collegevoorstel is openbaar. Met uitzondering van de integrale versies van het verslag omgevingsdialoog en de anterieure overeenkomst.

Advies:

Te besluiten om:

- 1 het ontwerp "Bestemmingsplan Koesdonkerveldweg 9A en Koesdonkerveldweg ongenummerd Baarlo", IMRO code: NL.IMRO.1894.BPL0321-ON01 in procedure te brengen;
- 2 het bestemmingsplan in het kader van wettelijk vooroverleg voor te leggen bij betrokken instanties;
- 3 indien geen zwaarwegende reacties uit het vooroverleg worden ontvangen, het ontwerp bestemmingsplan op grond van artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening gedurende zes weken ter inzage te leggen;
- 4 de anterieure overeenkomst aan te gaan.

Besluit van het college Peel en Maas:

- ☐ volgens advies
- ☐ aangehouden
- ☐ anders, namelijk:

Ondertekening gemeentesecretaris/directeur,

datum:

K.H. Werps-Aerts

Zaaknummer: 1894/2023/2726073
Documentnummer: 1894/2023/2864947
Besluitnummer:

Adviesnota

Onderwerp

Ontwerp "Bestemmingsplan Koesdonkerveldweg 9A en Koesdonkerveldweg ongenummerd Baarlo"

Advies

Te besluiten om:

- 1 het ontwerp "Bestemmingsplan Koesdonkerveldweg 9A en Koesdonkerveldweg ongenummerd Baarlo", IMRO code: NL.IMRO.1894.BPL0321-ON01 in procedure te brengen;
- 2 het bestemmingsplan in het kader van wettelijk vooroverleg voor te leggen bij betrokken instanties;
- 3 indien geen zwaarwegende reacties uit het vooroverleg worden ontvangen, het ontwerp bestemmingsplan op grond van artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening gedurende zes weken ter inzage te leggen;
- 4 de anterieure overeenkomst aan te gaan.

Inleiding

Op de locatie Koesdonkerveldweg ongenummerd (tussen 14 en 18) in Baarlo is voorzien in de ontwikkeling van één vrijstaande woning met mantelzorgvoorziening. De mantelzorg zal worden verleend aan een familielid met gezondheidsproblemen. De locatie van de beoogde woning ligt in het buitengebied, in een kernrandzone. Deze locatie krijgt de bestemming 'Wonen'.

Met de bouw van de nieuwe woning met mantelzorgvoorziening is het huidige pand op aan de Koesdonkerveldweg 9A adres niet meer benodigd en zal het worden gesloopt. De vrijgekomen gronden zullen worden herbestemd ten behoeve van het aangrenzende bedrijventerrein en krijgt de bestemming 'Bedrijventerrein-1'. De locatie zal integraal onderdeel worden van bedrijventerrein De Kieën.

De sloop van de bestaande woning en de ontwikkeling van de nieuwe woning (met een in pandige mantelzorgwoning) zorgt niet voor een planologische toevoeging van een woning.

Op 1 oktober 2022 is, onder voorwaarden, een positief principestandpunt afgegeven voor dit initiatief.

Beoogd effect

Het bestemmingsplan in procedure te brengen, zodat de ontwikkeling op beide locaties op gang kan komen en er een verbetering van de ruimtelijke structuur ontstaat.

Argumenten

1.1 *Het planvoornemen is mogelijk gemaakt met een bestemmingsplanprocedure*
De locatie Koesdonkerveldweg 9a te Baarlo ligt in het bestemmingsplan 'Bestemmingsplan Bedrijventerrein' en heeft de bestemming Wonen. Conform artikel 16.1 uit het vigerende bestemmingsplan is het planvoornemen niet rechtstreeks mogelijk. Ook zijn geen binnenplanse ontheffingsmogelijkheden opgenomen welke het planvoornemen mogelijk maken. De locatie Koesdonkerveldweg ongenummerd (tussen 14 en 18) te Baarlo ligt in het bestemmingsplan 'Buitengebied Peel en Maas' en heeft de bestemming Agrarisch. Conform artikel 3.1 uit het vigerende bestemmingsplan is het planvoornemen niet rechtstreeks mogelijk. Ook voor deze locatie geldt dat er geen binnenplanse ontheffingsmogelijkheden zijn 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 *Goede ruimtelijke ordening*
Ten behoeve van de motivering van de goede ruimtelijke ordening is een bestemmingsplan opgesteld met bijbehorende verbeelding, regels en toelichting. In de toelichting zijn alle relevante beleidskaders beschreven en de omgevingsaspecten gemotiveerd. Daaruit kan geconcludeerd worden dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Voor de inhoudelijke afwegingen wordt verwezen naar de toelichting in de bijlage.

1.3 *Er zijn aanvullende maatregelen opgenomen om te voorzien in een goed woon- en leefklimaat*
Ten behoeve van de nieuw te realiseren woonbestemming aan de Koesdonkerveldweg ongenummerd (tussen 14 en 18) is nader onderzoek uitgevoerd naar 'geluid' als gevolg van de papegaaienkweker ten oosten van het perceel en de bedrijfsbestemmingen ten zuiden van de Koesdonkerveldweg binnen 50 meter afstand tot de nieuwe woonbestemming. Uit het onderzoek is gebleken dat er overschrijding plaats vindt van de richtwaarde van stap 2 van de VNG-publicatie en de grenswaarde van het Activiteitenbesluit, ten gevolge van het bedrijventerrein. Aan de richtwaarde van stap 3 van de VNG-publicatie kan worden voldaan.

Aansluiten bij stap 3 kan enkel na motivatie. Deze motivatie is:

- Het treffen van (aanvullende) bron- en overdrachtsmaatregelen is niet doelmatig.
- Met de te realiseren kokowall zal een geluidsluwe buitenruimte geborgd zijn.
- Door middel van maatwerkvoorschriften kunnen zowel de rechten van het bedrijventerrein als het effect hiervan op de woning worden geborgd.
- Met een karakteristieke geluidwering van minimaal 20 dB zoals geëist in het Bouwbesluit 2012 kan het binnen niveau worden gewaarborgd.

In de planregels zijn voorwaardelijke verplichtingen opgenomen om de gehele oost- en noordgevel doof uit te voeren, met uitzondering van een achterdeur in de noordgevel waarachter geen verblijfsruimten worden gesitueerd en een kokowall te realiseren van 2,6 meter hoog aan de oostzijde van de woning. Daarnaast is er een voorwaardelijke verplichting opgenomen dat de woning uitsluitend mag worden gerealiseerd wanneer onomstotelijk is geborgd dat bestaande omliggende bedrijven niet in hun rechten worden belemmerd en hun bedrijfsvoering niet wordt ingeperkt al dan niet door het nemen van onderbouwde besluiten maatwerkvoorschriften of gewijzigde vergunningvoorschriften ten aanzien van deze bedrijven.

2.1 *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. De Provincie is akkoord gegaan met onderhavig bestemmingsplan.

3.1 *Ter inzage legging is een wettelijke verplichting*

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.

4.1 *Er is sprake van een procedure waar de grondexploitiewet van toepassing is*

De kosten worden in dit geval verhaald via een anterieure overeenkomst die wordt gesloten met de initiatiefnemers, alvorens het ontwerp bestemmingsplan ter inzage komt te liggen. Kostenverhaal is daardoor anderszins verzekerd. Initiatiefnemers hebben de overeenkomst reeds ondertekend.

Financiën

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

Juridische afwegingen

Ten behoeve van deze ontwikkeling is een planschade afwentelingsovereenkomst gesloten. 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 7.2 van de toelichting;
- In het kader van de wettelijke procedure van het plan vindt communicatie plaats door middel van ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan en bekendmaking via onder andere de gemeentelijke website en het gemeenteblad.

Uitvoering

Na besluit van uw college wordt het ontwerpbestemmingsplan gedurende zes weken ter inzage gelegd en kan door eenieder zienswijzen worden ingediend.

Formulering besluit t.b.v. openbare besluitenlijst

Het college heeft ingestemd met het ontwerp "Bestemmingsplan Koesdonkerveldweg 9A en Koesdonkerveldweg ongenummerd Baarlo" en legt het plan ter inzage.