

Beslisdocument college van Peel en Maas

Zaaknummer: 1894/2023/2866685
Documentnummer: 1894/2024/2913813
Besluitnummer:

Onderwerp

Vaststellen "Bestemmingsplan 'Agrarisch Grondgebonden' naar 'Wonen' op Eelserstraat 26 & 28 en uitbreiding bouwvlak Kaumeshoek 6B te Beringe"

Openbaarheid

Het collegevoorstel is openbaar.

Advies:

Te besluiten om:

- 1 De raad voor te stellen het "Bestemmingsplan 'Agrarisch Grondgebonden' naar 'Wonen' op Eelserstraat 26 & 28 en uitbreiding bouwvlak Kaumeshoek 6B te Beringe", IMRO code: NL.IMRO.1894.BPL0319-VG01 ongewijzigd vast te stellen;
- 2 De raad voor te stellen geen exploitatieplan vast te stellen zoals bepaald in artikel 6.12 lid 2 juncto artikel 6.2.1a Bro.

Besluit van het college Peel en Maas:

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

Ondertekening gemeentesecretaris/directeur,

datum:

K.H. Werps

Zaaknummer: 1894/2023/2866685
Documentnummer: 1894/2024/2913813
Besluitnummer:

Adviesnota

Onderwerp

Vaststellen "Bestemmingsplan 'Agrarisch Grondgebonden' naar 'Wonen' op Eelserstraat 26 & 28 en uitbreiding bouwvlak Kaumeshoek 6B te Beringe"

Advies:

Te besluiten om:

- 1 De raad voor te stellen het "Bestemmingsplan 'Agrarisch Grondgebonden' naar 'Wonen' op Eelserstraat 26 & 28 en uitbreiding bouwvlak Kaumeshoek 6B te Beringe", IMRO code: NL.IMRO.1894.BPL0319-VG01 ongewijzigd vast te stellen;
- 2 De raad voor te stellen geen exploitatieplan vast te stellen zoals bepaald in artikel 6.12 lid 2 juncto artikel 6.2.1a Bro.

Inleiding

Aan de Eelserstraat 26 en 28 te Beringe liggen 2 agrarische bedrijfspercelen. Op Eelserstraat 26 is al geruime tijd geen bedrijf meer gevestigd. Eelserstraat 28 is eind 2022 aangekocht door de initiatiefnemer. Op deze locatie zijn alle opstallen gesloopt en op 8 juni 2023 is er een omgevingsvergunning verleend voor de huisvesting van max. 100 Oekraïense vluchtelingen voor de duur van 3 jaar. Voorwaarde voor medewerking is het omvormen van de bestemming van 'agrarisch grondgebonden' naar 'wonen', waarmee er een toekomstbestendige invulling voor deze locatie na afloop van de opvangperiode wordt gerealiseerd. Eelserstraat 26 wil graag in deze procedure "meeliften" en gelijktijdig van bestemming veranderen.

In de dialoog met de buurt is daarnaast een wederzijdse afhankelijkheid gebleken met de ondernemer van Kaumeshoek 6B die aangrenzend gronden heeft. Binnen het bestemmingsvlak van Eelserstraat 28 lag nog een (vervallen) bouwwerk wat in eigendom was van Kaumeshoek 6B. De ondernemer van Kaumeshoek 6B is akkoord gegaan met het slopen van dit bouwwerk (en het planologisch wegbestemmen) mits hij zijn bouwvlak aan de Kaumeshoek mag uitbreiden. In het vigerend bestemmingsplan was deze mogelijkheid al reeds geboden waardoor deze constructie voor alle partijen gunstig uitpakt. Het voorliggend bestemmingsplan bestaat daarom uit 3 adressen. Aan de Eelserstraat worden de agrarische bedrijfsbestemmingen omgezet naar wonen. Aan de Kaumeshoek 6B wordt het bouwvlak uitgebreid ten behoeve van een toekomstbestendigere bedrijfsvoering.

Het bestemmingsplan is gepubliceerd en heeft ter inzage gelegen van 18 december 2023 tot en met 4 februari 2024. Er is geen gebruik gemaakt van de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen. Het bestemmingsplan wordt daarom ongewijzigd ter vaststelling aan de raad voorgelegd.

Beoogd effect

Met de uiteindelijke vaststelling van het bestemmingsplan worden voor de Eelserstraat 2 niet toekomstbestendige agrarische bedrijfslocaties omgevormd naar (1 bestaande en 1 nog te bouwen) burgerwoningen en wordt het bouwvlak van het agrarisch bedrijf aan de Kaumeshoek 6B vergroot. Deze ontwikkelingen maken een toekomstbestendig gebruik van deze locaties mogelijk.

Argumenten

- 1.1 *Het planvoornemen is mogelijk gemaakt met een bestemmingsplanprocedure*
De locaties Eelserstraat 26 en 28 te Beringe liggen in het bestemmingsplan '1e Reparatieherziening Bestemmingsplan Buitengebied Peel en Maas' en hebben de bestemming 'agrarisch – grondgebonden'. Conform artikel 5 uit het vigerende bestemmingsplan is het planvoornemen niet rechtstreeks mogelijk. Middels de wijzigingsbevoegdheid in artikel 46.5 is de bestemming van Eelserstraat 26 om te zetten naar 'wonen'. Kaumeshoek 6B ligt in het bestemmingsplan 'Huisvesting (tijdelijke) arbeidskrachten Peel en Maas' en heeft de bestemming 'agrarisch – grondgebonden'. In artikel 5.5.1 van het vigerend bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om het bouwvlak onder voorwaarden te vergroten.

Voor Eelserstraat 28 is geen wijzigingsbevoegdheid opgenomen om het plan mogelijk te maken. Een buitenplanse procedure (artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening) is derhalve noodzakelijk om het planvoornemen mogelijk te maken. Aangezien deze procedure noodzakelijk is "liften" Eelserstraat 26 en Kaumeshoek 6B mee met deze procedure.

1.2 *Het plan bijdraagt aan de doelstellingen uit de Kaderstelling Ruimte en Economie*

Op deze locaties aan de Eelserstraat zijn geen (agrarische) bedrijven meer aanwezig. Ook de mogelijkheden om hier een succesvol agrarisch bedrijf in de toekomst te vestigen lijken nihil. Eelserstraat 26 wordt reeds gebruikt als burgerwoning en aan de Eelserstraat 28 zijn alle opstallen reeds gesloopt. Omvorming naar burgerwoningen past in de transitie die in het buitengebied plaatsvindt. Dit plan draagt bij aan programmadoel 3, uitvoeringsafspraken 3.2: "we hebben oog voor de transitie in het landelijk gebied" van de Kaderstelling Ruimte en Economie.

De ontwikkelingen aan de Kaumeshoek 6B zijn juist gericht op het toekomstbestendiger maken van de (agrarische) bedrijfsvoering in combinatie met de sanering van een vervallen bedrijfsgebouw op de locatie grenzend aan de Eelserstraat 28. Dit draagt ook bij aan programmadoel 3, maar dan uitvoeringsafspraken 3.1: "we zorgen voor verbindingen en balans tussen economische en ruimtelijke waarden" en programmadoel 1, uitvoeringsafspraken 1.1: "Faciliteren van lokale bedrijven, die geworteld zijn in de samenleving, met bijzondere aandacht voor de agrarische sector, het MKB (industrie en retail) en recreatie en toerisme" van de Kaderstelling Ruimte en Economie.

1.3 *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 voor Eelserstraat 26 en Kaumeshoek 6B een landschappelijk inpassingsplan opgesteld welke zorgt voor een kwalitatieve goede inpassing van het plangebied. Voor Eelserstraat 28 is een voorwaardelijke verplichting opgenomen om een landschappelijk inpassingsplan vast te stellen en een aanvullend bodemonderzoek uit te voeren voordat een nieuwe woning gebouwd kan worden. De keuze voor deze voorwaardelijke verplichting komt voort uit de wens om de nieuwe bewoners hier uitwerking aan te laten geven. Uit de diverse uitgevoerde onderzoeken zijn verder geen bijzonderheden vastgesteld.

1.4 *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 moet worden gevoerd alvorens een ontwerp bestemmingsplan ter inzage gelegd kan worden.

Onderhavig plan is voor Vooroverleg aangeboden aan Provincie en akkoord bevonden.

1.5 *Belanghebbenden zijn geïnformeerd over de ontwikkeling*

Naast het publiceren in het gemeenteblad en de gemeentelijke website heeft de initiatiefnemer de directe omgeving geïnformeerd over het planvoornemen. Paragraaf 6.2 van de toelichting gaat in op de omgevingsdialoog.

1.6 *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 wenselijk een zienswijze kan indienen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

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

Omdat het initiatief een bouwplan omvat, is grondexploitatie verplicht. Kostenverhaal voor dit plan gebeurt via een anterieure overeenkomst. Het kostenverhaal is dus anderszins verzekerd, waardoor de gemeenteraad geen exploitatieplan hoeft vast te stellen. De anterieure overeenkomst is toegevoegd als niet-openbare bijlage bij het collegevoorstel.

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 met de aanvrager. Dit is opgenomen in de anterieure overeenkomst

Communicatie

De volgende communicatieve acties zijn of worden uitgezet:

- Het plan is door de initiatiefnemer besproken met de direct omwonenden, verslaglegging is opgenomen in paragraaf 6.2.2 van de toelichting. Hieruit blijkt dat op voorhand geen bezwaar is tegen de voorgestelde ontwikkeling;
- 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 de gemeenteraad voorgesteld het bestemmingsplan vast te stellen. Na vaststelling ligt het bestemmingsplan gedurende de beroepstermijn ter inzage. Zodra de beroepstermijn ongebruikt is verstreken of gedurende die termijn geen verzoek om voorlopige voorziening is ingediend treedt het bestemmingsplan in werking en wordt het onherroepelijk.

Formulering besluit t.b.v. openbare besluitenlijst

Het college stelt de raad voor om het "Bestemmingsplan 'Agrarisch Grondgebonden' naar 'Wonen' op Eelserstraat 26 & 28 en uitbreiding bouwvlak Kaumeshoek 6B te Beringe" vast te stellen.