

Raadsvoorstel

Raadsvergadering : 9 februari 2021

Voorstel : 2021-001

Zaaknummer : 1894/2020/2226320

Documentnummer : 1894/2020/2297076

Datum collegebesluit : 23 november 2020

Onderwerp

Vaststellen bestemmingsplan "Omzetten bedrijfswoning naar wettelijke plattelandswoning Hert 3b te Baarlo"

Openbaarheid

Het raadsvoorstel is openbaar.

Voorstel

Te besluiten om:

- 1 Het bestemmingsplan "Omzetten bedrijfswoning naar wettelijke plattelandswoning Hert 3b te Baarlo" IMRO code: NL.IMRO.1894. BPL0232-VG01 vast te stellen.

Inleiding

De locatie Hert 3b te Baarlo is bestemd als 'Agrarisch – Glastuinbouw'. Ter plaatse is een glastuinbouwbedrijf gevestigd. Binnen het bestemmingsvlak is 1 bedrijfswoning aanwezig. De initiatiefnemer is voorheen eigenaar geweest van het glastuinbouwbedrijf ter plaatse, maar heeft dit bedrijf in 2009 verkocht aan een derde. De initiatiefnemer (eigenaar van de woning Hert 3b) heeft door het vervreemden van het glastuinbouwbedrijf geen binding meer met het ter plaatse aanwezige bedrijf.

Initiatiefnemer heeft daarom een principeverzoek bij de gemeente Peel en Maas ingediend voor het omzetten van de bedrijfswoning naar een (wettelijke) 'Plattelandswoning'. Door het aanbrengen van deze aanduiding is het niet meer noodzakelijk dat de bewoner van de woning binding heeft met het agrarische bedrijf ter plaatse. Op 28 april is een positief principestandpunt afgegeven. Onderhavig bestemmingsplan voorziet in het toekennen van de 'Plattelandswoning'.

Het bestemmingsplan is gepubliceerd en heeft ter inzage gelegen van 24 september 2020 tot en met 4 november 2020. Er is geen gebruik gemaakt van de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen. Het bestemmingsplan wordt ongewijzigd ter vaststelling aan de raad voorgelegd.

Beoogd effect

Toekennen van de status 'Plattelandswoning' aan de bedrijfswoning Hert 3b te Baarlo.

Argumenten

- 1.1 *Het planvoornemen is mogelijk gemaakt met een bestemmingsplanprocedure*
De locatie Hert 3b te Baarlo ligt in het bestemmingsplan 'Buitengebied Peel en Maas' en heeft de bestemming Agrarisch – Glastuinbouw.

Conform het vigerende bestemming is het gebruik van de bestaande woning uitsluitend als bedrijfswoning toegestaan. Hiervoor is het noodzakelijk dat de bewoner van de woning een binding heeft met het aanwezige agrarische bedrijf.

Er 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 sluit aan op doelen uit de kaderstelling Ruimte en Economie*
Programmadoel 3.2 'We hebben oog voor de transitie in het landelijk gebied' omschrijft dat agrarische bedrijvigheid en recreatie en toerisme de belangrijkste dragers van ons landelijk gebied zijn. Veel agrarische bedrijven gaan stoppen, dit biedt kansen en uitdagingen. Vanwege de diversiteit in het buitengebied moet de bedrijvigheid in balans zijn met andere functies, zoals wonen.

Door het opnemen van de aanduiding plattelandswoning, blijft een goede balans verzekerd en blijft de nabijgelegen agrarische bedrijvigheid toekomstbestendig.

- 1.3 *Het plan past binnen de structuurvisie Buitengebied Peel en Maas*
Ter plaatse van Hert 3b geldt de structuurvisie Tangbroek. In deze structuurvisie is geen beleid opgenomen t.a.v. plattelandswoningen. Daarom is aangesloten bij de structuurvisie Buitengebied Peel en Maas. Voor toekenning van de wettelijke plattelandswoning zijn geen beperkingen opgenomen ten aanzien van glastuinbouwconcentratiegebieden.

In deze structuurvisie zijn de volgende criteria opgenomen voor plattelandswoningen:

1. Alleen bestaande gevallen komen in aanmerking. In dit geval heeft de afplitsing reeds plaatsgevonden voor 1 januari 2013, daarmee kan het beschouwd worden als een "bestaand geval".
2. Geen nieuwe bedrijfswoningen. Het aanwijzen van de bestaande bedrijfswoning als "plattelandswoning" mag er niet toe leiden dat er een nieuwe bedrijfswoning gebouwd kan worden. Hieraan conformeert aanvrager zich. Dit is ook in het bestemmingsplan vastgelegd.
3. Acceptatie minder goed woon- en leefklimaat. Met uitzondering van het aspect luchtkwaliteit worden er volgens de structuurvisie buitengebied geen nadere eisen opgelegd aan het woon- en leefklimaat. Hieraan conformeert aanvrager zich.
4. Bouwregels conform bestemmingsplan. De bouwregels uit het bestemmingsplan blijven van toepassing. Hieraan conformeert aanvrager zich.
5. Aanvaardbaar woon- en leefklimaat t.o.v. omliggende bedrijven. De afstand tot omliggende bedrijven is voldoende groot om tot een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te komen. In het bestemmingsplan zal dit nader onderbouwd worden.

Het plan voldoet aan al deze criteria.

- 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 over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerp bestemmingsplan ter inzage gelegd kan worden.

Onderhavig plan is voor Vooroverleg aangeboden aan de Provincie, welke akkoord is met onderhavig bestemmingsplan.

- 1.5 *Belanghebbenden zijn geïnformeerd over de ontwikkeling*
Naast het publiceren in de Staatscourant heeft de aanvrager de directe omgeving geïnformeerd over het planvoornemen.

De initiatiefnemers hebben hun plannen mondeling toegelicht aan de direct omwonenden, waarvan geen verslaglegging is gemaakt, maar in de toelichting is verwezen naar deze actie (7.2.3 In gesprek met Peel en Maas).

- 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.

Financiën

Dit voorstel heeft geen financiële gevolgen voor de begroting van de gemeente. Kostenverhaal vindt plaats via de legesverordening.

Juridische afwegingen

Ten behoeve van deze ontwikkeling is een planschade-afwentelingsovereenkomst gesloten met de aanvrager.

Communicatie

De volgende communicatieve acties zijn of worden uitgezet:

- Het plan is door de aanvragers besproken met de eigenaren van het glastuinbouwbedrijf;
- 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 de gemeentelijke website en de Staatscourant.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Peel en Maas,

de gemeentesecretaris/directeur,
L.P.H. Breukers

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

Behandelend portefeuillehouder: Rob Wanten

Bijlage(n):

1. Verbeelding
2. Toelichting
3. Regels
4. Regels beroep of bedrijf aan huis
5. Landschappelijke inpassing
6. V-stacks berekening
7. Antwoordbrief Principeverzoek
8. Akkoord provincie Vooroverleg

Niet openbaar / alleen ter inzage voor de raad:

9. Planschadeovereenkomst