

Raadsvoorstel

Raadsvergadering: 23 april 2024
Voorstel: 2024-056

Zaaknummer: 1894/2024/2916122
Documentnummer: 1894/2024/2916141
Datum collegebesluit: 11 maart 2024

Onderwerp

Vaststellen “Bestemmingsplan Koesdonkerveldweg 9A en Koesdonkerveldweg ongenummerd Baarlo”

Openbaarheid

Alle stukken zijn openbaar, met uitzondering van de integrale versies van het verslag omgevingsdialoog en de anterieure overeenkomst.

Voorstel

Te besluiten om:

- 1 Het “Bestemmingsplan Koesdonkerveldweg 9A en Koesdonkerveldweg ongenummerd Baarlo”, IMRO code: NL.IMRO.1894.BPL0321-VG01, vast te stellen;
- 2 Geen exploitatieplan vast te stellen zoals bepaald in artikel 6.12 lid 2 juncto artikel 6.2.1a Bro.

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 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 inpandige mantelzorgwoning) zorgt niet voor een planologische toevoeging van een woning.

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

Het bestemmingsplan is gepubliceerd en heeft ter inzage gelegen van 22 december 2023 tot en met 2 februari 2024. Er is geen gebruik gemaakt van de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen. Het bestemmingsplan wordt ambtshalve gewijzigd ter vaststelling aan de raad voorgelegd.

Beoogd effect

Het bestemmingsplan vast te stellen, 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 daarom 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 (akoestische eigenschappen van de muur, waarmee wordt aangegeven hoeveel geluid van buitenaf wordt verminderd wanneer het door de muur heen gaat) 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 (een muur die volledig gesloten is, zonder enige vorm van openingen naar buiten toe), 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.

- 1.4 *Het plan past binnen de Kaderstelling Ruimte en Economie*
Het initiatief voorziet deels in de herstructurering van het gebied aangezien de oude woning aan de Koesdonkerveldweg 9A zal worden gesloopt en er een kwalitatief goede en duurzame woning voor terug komt op het perceel gelegen tussen de Koesdonkerveldweg 14 en 18. Daarnaast ligt de oude woning op een plek die beter geschikt is voor het bedrijventerrein dan voor wonen en daarmee wordt de woonfunctie naar een relatief betere plek verhuisd. Ten slotte worden door de verplaatsing ook de mogelijkheden van het bedrijventerrein vergroot. Hiermee past het plan binnen de Kaderstelling Ruimte en Economie.
- 1.5 *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.
- 1.6 *Belanghebbenden zijn geïnformeerd over de ontwikkeling*
Naast het publiceren in de Staatscourant heeft de aanvrager de directe omgeving geïnformeerd over het planvoornemen.
- 1.7 *Er is een ambtshalve wijziging doorgevoerd*
In een eerdere fase zijn opmerkingen gemaakt op het onderzoek industrielaawaai (bijlage 4 op de toelichting). Dit heeft onder andere betrekking op de genoemde oppervlakte van de meting in het modelwerk. Dit was voorheen 86 m², maar dient overeen te komen met de oppervlakte van de uiteindelijke bron (112 m²). Dit is aangepast in het rapport. De verandering zorgt voor een verhoging van circa 1 dB(A) op de rekenresultaten van de papegaaienkekerij. De conclusie blijft hetzelfde.
- 1.8 *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 wenselijke een zienswijze kan indienen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.
- 2.1 *Er is sprake van een procedure waar de grondexploitatiewet van toepassing is*
De kosten worden in dit geval verhaald via een anterieure overeenkomst waarover het college al besloten heeft. Het kostenverhaal is dus anderszins verzekerd, waardoor de gemeenteraad geen exploitatieplan hoeft vast te stellen.

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. Tevens is in deze overeenkomst de planschadeafwenteling opgenomen.

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 en de separate omgevingsdialoog;
- 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):

1. Planregels incl. bijlagen:
 - Lijst van activiteiten
 - Overzicht beroep of bedrijf aan huis
 - Landschappelijk inpassingsplan
2. Toelichting
3. Verbeelding
4. Bijlagen op toelichting
5. Brief standpunt college Principe verzoek (geanonimiseerd)

Niet openbaar/alleen ter inzage voor raadsleden en burgercommissieleden:

- Anterieure overeenkomst
- Omgevingsdialoog (ongeanonimiseerd)