

Beslisdocument

college van Peel en Maas

Zaaknummer: 1894/2020/2328366

Documentnummer: 1894/2023/2831298

Besluitnummer:

Onderwerp

Ontwerp bestemmingsplan Molenbaan 13 Meijel

Openbaarheid

Het collegevoorstel is openbaar.

Advies:

Te besluiten om:

- 1 het ontwerp "wijziging bestemmingsplan", IMRO code: NL.IMRO.1894.BPL0266-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;

Besluit van het college Peel en Maas:

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

Ondertekening gemeentesecretaris/directeur,

datum:

K.H. Werps-Aerts

Zaaknummer: 1894/2020/2328366
Documentnummer: 1894/2023/2831298
Besluitnummer:

Adviesnota

Onderwerp

Ontwerp bestemmingsplan Molenbaan 13 Meijel

Advies

Te besluiten om:

- 1 het ontwerp “wijziging bestemmingsplan”, IMRO code: NL.IMRO.1894.BPL0266-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;

Inleiding

Aan de Molenbaan 13 in Meijel wordt door Dogcentre Holland B.V. een hondenopleidingscentrum geëxploiteerd. Op het bedrijf worden werkhonden van verschillende rassen en verschillende kruisingen getraind en opgeleid voor verschillende doeleinden. De honden worden door intensieve trainingen opgeleid tot speur-, dienst-, detectie- en patrouillehonden of een combinatie van deze types.

Op de locatie, waar eerst een rundveebedrijf was gevestigd, zijn in de loop der jaren vele faciliteiten ten behoeve van het hondenopleidingscentrum. Zo zijn in de bestaande opstallen kennels en verschillende trainingsruimtes ingericht voor de training van de honden. Het bedrijf beschikt daarnaast over trainingsweides waar enkele keren per jaar schiettrainingen worden gehouden.

Het trainen van de honden is een arbeidsintensief proces. In de bedrijfsvoering wordt veel gebruik gemaakt van stagiaires die gedurende periodes van enkele weken tot verschillende maanden op het bedrijf werkzaam zijn. Initiatiefnemer wenst deze stagiaires op een kwalitatief goede wijze te huisvesten. Gezien de huidige krapte op de woningmarkt blijkt het vinden van geschikte tijdelijke woonruimte vaak lastig. De initiatiefnemer wil dan ook eigen huisvesting voor stagiaires ontwikkelen op de locatie om kwalitatieve huisvesting te kunnen bieden aan haar eigen medewerkers.

Daarnaast worden op de locatie door de initiatiefnemers sinds enkele jaren ook enkele kennels verhuurd als hondenpension. In deze kennels kunnen alle hondenrassen tijdens vakanties worden opgevangen.

Naast de bedrijfsactiviteiten ten behoeve van het hondenopleidingscentrum en de hondenkennel wordt door de initiatiefnemer nog een atelier geëxploiteerd. In de huidige langgevelboerderij, waarin ook de bedrijfswoning is gesitueerd, worden door de initiatiefneemster beelden van brons en keramiek gemaakt.

Het bedrijf heeft in het vigerend bestemmingsplan de bestemming ‘Agrarisch – Intensieve veehouderij’. Bovengenoemde activiteiten werden eerst uitgeoefend in combinatie met het agrarische bedrijf en waarvoor ook een milieuvergunning is verleend. De agrarische activiteiten zijn inmiddels geruime tijd beëindigd. Binnen de geldende bestemming zijn de bovenstaande activiteiten niet direct toegestaan. Verzocht wordt om deze activiteiten nu positief te bestemmen middels een herziening van het bestemmingsplan met toepassing van artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening.

Beoogd effect

Met de vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad wordt het bestaande gebruik gereguleerd.

Argumenten

- 1.1 *Het planvoornemen is mogelijk gemaakt met een bestemmingsplanprocedure*
De locatie Molenbaan 13 te Meijel ligt in het bestemmingsplan Buitengebied Peel en Maas en heeft de bestemming “agrarisch-intensieve veehouderij”. Op grond van artikel 6 uit het vigerende bestemmingsplan 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 *Er is sprake van een goede ruimtelijke ordening*
Uit de toelichting en de bijbehorende rapporten blijkt dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Bijzondere aandacht is er voor het aspect geluid en met name het geluid ten gevolge van de schiettrainingen met de honden. Omdat hierbij de geldende normen worden overschreden zijn hiervoor in de regels van het ontwerp bestemmingsplan afzonderlijke bepalingen opgenomen teneinde mogelijke overlast te reguleren. Deze schiettrainingen vinden overigens al vele jaren plaats. Vanuit de omgeving van het bedrijf worden geen klachten ontvangen te meer ondernemer de omwonenden vooraf informeert wanneer deze schiettrainingen plaatsvinden.
- 1.3 *Het initiatief is passend binnen de kaderstelling Ruimte en Economie*
Als gevolg van de transitie in de landbouw verliezen vele agrarische locatie hun functie. De her invulling met het hondenopleidingscentrum in overeenstemming met de uitvoeringsafspraken uit de kaderstelling. Bij de ontwikkeling wordt gebruik gemaakt van bestaande bebouwing voor een nieuwe functie waarbij de omgevingswaarden in acht worden genomen. De locatie zal tevens landschappelijk worden ingepast. Door het getoonde ondernemerschap en het gegeven dat er geen klachten zijn vanuit de omgeving is ook gebleken dat de ontwikkeling vanuit ruimtelijke overwegingen aanvaardbaar is
- 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. Gedeputeerde Staten hebben aangegeven geen bezwaar te hebben tegen de voorgenomen herziening van het bestemmingsplan.
- 2.2 *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 wenselijke een zienswijze kan indienen.

Financiën

Dit voorstel heeft geen financiële gevolgen. Kostenverhaal vindt plaats via een af te sluiten 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 de stukken;

- 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 Molenbaan 13 te Meijel en legt het plan ter inzage.