

Raadsvoorstel

Raadsvergadering: 21 maart 2023

Voorstel: 2023-018

Zaaknummer: 1894/2021/2425173

Documentnummer: 1894/2022/2686948

Datum collegebesluit: 30 januari 2023

Onderwerp

Vaststellen bestemmingsplan "Horsten 15 Baarlo", wijzigen bestemming van glastuinbouwbedrijf naar een bedrijf niet agrarisch verwant

Openbaarheid

Alle stukken zijn openbaar, met uitzondering van de planschade overeenkomst en verantwoording omgevingsdialoog

Voorstel

- 1 Het bestemmingsplan Horsten 15 Baarlo, IMRO code: NL.IMRO.1894.BPL0260-VG01, vast te stellen;
- 2 In het kader van kostenverhaal te besluiten geen exploitatieplan of anterieure overeenkomst vast te stellen maar artikel 6.2.1a Bro van toepassing te verklaren.

Inleiding

Er is een verzoek ingediend om het bestemmingsplan van de locatie Horsten 15 Baarlo te wijzigen van de bestemming 'Agrarisch Glastuinbouw' naar 'Bedrijf – Niet agrarisch verwant'. Initiatiefnemer is voornemens de kassen (5400 m²), hemelwaterbassin (600 m²) en de containervelden (3700 m²) te slopen. De loods wordt gerenoveerd en het waterbassin wordt omgevormd naar een natuurvijver.

In de bestaande loods van 250 m² is initiatiefnemer voornemens een verhuurbedrijf in landbouwmachines en tuin- en parkmachines te exploiteren, bestaande uit:

- opslag c.q. stalling van landbouw-, tuin- en parkmachines voor verhuur aan bedrijven en particulieren
- dagelijks onderhoud aan landbouw-, tuin- en parkmachines, zoals schoonmaken, smeren en kleinschalige reparatiewerkzaamheden
- opslag van materialen, enkel ten behoeve van het eigen bedrijf.

In de toekomst wenst initiatiefnemer een loods van 250 m² bij te kunnen bouwen. Dit is mogelijk op basis van de sloopbonusregeling. De verhuur van machines vindt zo veel mogelijk plaats op afspraak.

Het bestemmingsplan is gepubliceerd en heeft ter inzage gelegen van 21 november 2022 tot en met 1 januari 2023. 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

Met de vaststelling van het bestemmingsplan wordt een glastuinbouwbedrijf in het Maasdal gesaneerd en wordt een nieuwe invulling van de locatie voorzien.

Argumenten

- 1.1 *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.
- 1.2 *Het planvoornemen is mogelijk gemaakt met een bestemmingsplanprocedure*
De locatie Horsten 15 te Baarlo ligt in het bestemmingsplan 'Buitengebied Peel en Maas' en heeft de bestemming 'Agrarisch Glastuinbouw'. Daarnaast ligt het perceel in het waterbergend rivierbed.
Conform artikel 4.1 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.
- 1.3 *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. Er worden kassen, containervelden en een hemelwaterbassin gesloopt. De bestaande loods wordt gebruikt voor een andere functie en de mogelijkheid wordt geboden om op basis van de sloopbonusregeling een nieuwe loods bij te bouwen. Het bouwvlak wordt verkleind en compacter gesitueerd. Daarnaast is er een landschappelijk inpassingsplan opgesteld welke zorgt voor een kwalitatieve verbetering van het plangebied.
- 1.4 *Het plan draagt bij aan de doelen uit de Kaderstelling*
Het plan draagt bij aan de doelen die genoemd zijn in de Kaderstelling Ruimte en Economie. Door de transitie in het buitengebied verliezen veel agrarische niet toekomstbestendige locaties hun oorspronkelijke functie en dienen te worden herbestemd. Hergebruik draagt bij aan het behoud van vitale gemeenschappen en voorkomt leegstand en verpaupering. Bovendien wordt in dit geval een kas en hemelwaterbassin gesloopt wat zorgt voor een kwalitatieve verbetering in het Maasdal. De locatie ligt aansluitend aan de kernrandzone. In de Structuurvisie Buitengebied, onderdeel VAB beleid, is aangegeven dat gebruik door een niet agrarisch verwant bedrijf ook wordt toegelaten in de nabijheid van een kernrandzone.
- 1.5 *Het initiatief draagt bij aan de gebiedsontwikkeling rondom het Maasdal*
In het rivierbed van de Maas, waar Horsten 15 ook toe behoort, is de verwachting dat alle glas binnen nu en 10 jaar leeg staat. Het gebied is dus los van de dijkversterkingsopgave in transitie voor wat betreft de glastuinbouw. Er zijn al veel saneringen uitgevoerd in het verleden, maar nog steeds staat er een fors areaal. Vanuit het koersdocument dat vorig jaar is vastgesteld, probeert het college ondernemers uit te dagen na te denken over hun toekomst met de insteek om ze te faciliteren bij deze transitie.

Dit initiatief past binnen die opgave. Deze locatie ligt solitair in het gebied ligt en het verzoek is niet afhankelijk van het dijkversterkingsproces of de daarmee gepaard gaande gebiedsontwikkeling. Het risico voor ondermijning neemt af als de kas gesloopt wordt en een nieuwe invulling op de locatie komt. Bovendien is er sprake van een kwaliteitsimpuls, zowel ruimtelijke als landschappelijk gezien.
- 1.7 *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. Dit plan is voor vooroverleg aangeboden aan de Provincie. De

provincie kan instemmen met het plan. Tevens is het plan aangeboden aan Rijkswaterstaat vanwege de ligging in het waterbergend rivierbed. Ook Rijkswaterstaat kan instemmen met het plan.

2.1 *Het is niet noodzakelijk om een exploitatieplan of anterieure overeenkomst vast te stellen*

Op basis van artikel 6.12 lid 2 van de Wro kan besloten worden geen exploitatieplan vast te stellen indien het kostenverhaal anderszins verzekerd is. In dit geval wordt het kostenverhaal verzekerd door artikel 6.2.1 .a Bro van toepassing te verklaren. Dit houdt in dat er geen anterieure overeenkomst wordt overeengekomen omdat er geen exploitatiebijdrage groter dan € 10.000,- gevraagd hoeft te worden, er geen verhaalbare kosten zijn als bedoeld in artikel 6.2.4 onderdeel b tot en met f Wro (met name infrastructurele kosten) en de eventuele verhaalbare kosten uitsluitend de aansluiting van het perceel op de openbare ruimte betreffen. Bij het doen van een beroep op artikel 6.2.1.a Bro is geregeld dat de legesverordening van toepassing wordt verklaard waarmee het kostenverhaal verzekerd is.

Financiën

Dit voorstel heeft geen financiële gevolgen. 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 direct omwonenden, verslaglegging is separaat bij de stukken opgenomen. In paragraaf 7.2.3 van de toelichting is kort ingegaan op de omgevingsdialoog;
- 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.

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):

- De Toelichting met de volgende bijlagen:
 - Bijlage 1: landschappelijk inpassingsplan
 - Bijlage 2 vooronderzoek bodemonderzoek
 - Bijlage 3: verkennend bodemonderzoek

- Bijlage 4: toelichting flora en fauna onderzoek
 - Bijlage 5: toelichting stikstofdepositie onderzoek
- De Regels met de volgende bijlagen:
 - Bijlage 1: landschappelijke inpassing
 - Bijlage 2 overzicht beroep of bedrijf aan huis
 - Bijlage 3: overzicht te slopen bebouwing
- De Verbeelding

Niet openbaar / alleen ter inzage voor de raad:

- Planschade overeenkomst
- Verantwoording Omgevingsdialoog