

Raadsvoorstel

Raadsvergadering : 05-11-2013
Voorstel : 2013-075
Agendapunt :
Zaaknummer : 1894/2012/124255
Documentnummer : 1894/2013/52513
Datum : 17-09-2013

Onderwerp

Bestemmingsplan "Glastuinbouwgebied Tangbroek"

Voorstel

1. Vast te stellen dat de ontwikkelmogelijkheden van glastuinbouwconcentratiegebied Tangbroek planologisch worden geregeld;
2. Het bijgevoegde zienswijzenverslag ontwerpbestemmingsplan 'Glastuinbouwgebied Tangbroek' vast te stellen;
3. Vast te stellen het bestemmingsplan 'Glastuinbouwgebied Tangbroek' te wijzigen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan, zoals weergegeven in het onder 2. genoemde verslag;
4. De analoge versie van het bestemmingsplan "Glastuinbouwgebied Tangbroek" gewijzigd vast te stellen overeenkomstig de bijgevoegde toelichting, regels en verbeelding;
5. De digitale vorm van het bestemmingsplan "Glastuinbouwgebied Tangbroek" (NL.IMRO.1894.BPL0067-VG01) en de bijbehorende digitale dataset gewijzigd vast te stellen waarbij gebruik gemaakt is van een kadastrale en GBKN ondergrond NL.IMRO1894.BPL0067-VG01.dxf;
6. Geen exploitatieplan vast te stellen zoals bedoeld in artikel 6.12 Wro.

Inleiding

De gemeente Peel en Maas heeft het initiatief genomen voor de bestemmingsplanherziening voor uitbreiding van prioritair glastuinbouwconcentratiegebied Tangbroek met circa 40 ha glas. Het plangebied is een combinatie van diverse agrarische functies, met name bestaande glastuinbouwbedrijven en enkele woonlinten. De op 22 mei 2012 vastgestelde structuurvisie voor Tangbroek, is in het voorliggende bestemmingsplan uitgewerkt. In de uitwerking staat de combinatie van werken, natuur en wonen eveneens centraal zoals in de structuurvisie is verankerd.

In hoofdzaak zal het gaan om uitbreiding van bestaande (glastuinbouw)bedrijven. Door middel van de in het plan opgenomen wijzigingsbevoegdheid kan voor de uitbreiding een wijzigingsplan worden vastgesteld. Daarbij wordt de kwaliteitsverbetering gerealiseerd door middel van een bijdrage aan de groen en waterinpassing, alsmede een geldelijke bijdrage aan de verbetering van de infrastructuur ((water)wegen). Kostenverhaal bij het op te stellen wijzigingsplan vindt plaats op basis van de structuurvisie waarin de opzet van het kostenverhaal is opgenomen.

Doel is het realiseren van optimaal glas binnenin en inpassing aan de randen en het verbeteren van de wegen en waterhuishouding. Bestaande bestemmingen kunnen blijven bestaan.

In het kader van de kwaliteitsverbetering van de infrastructuur is met de verbetering van de wegen na de zomervakantie van 2013 al een aanvang gemaakt.

Doelstelling

Bestemmingsplan "Glastuinbouwgebied Tangbroek" vast te stellen.

Relatie (programma)begroting

Dit voorstel draagt bij aan de realisatie van de volgende doelstelling en uitvoeringsafspraken uit de (programma)begroting:

Programma 1.1 Ruimtelijke ontwikkeling:

Wat willen we bereiken:

5. Ruimte voor een innovatief en diverse platteland door:

- Ruimte voor een diverse ontwikkeling met oog voor kwaliteit door bij ruimte voor ontwikkeling ook te laten investeren in de omgeving met als hoofdlijn de verweving van functies (waar het kan) en tegelijk accenten leggen om ruimte te maken voor een recreatief profiel en het ontwikkelen van de diversiteit van de natuur. Verweving is mogelijk in landbouwgebieden buiten de LOG's.;
- Ontwikkelingsruimte voor bestaande intensieve veehouderij- en glastuinbouwbedrijven op duurzame locaties in LOG gebieden op afstand van de kernen in balans blijft met een goed woon- en leefklimaat;
- Ruimte voor allerlei innovatieve bedrijven met name in relatie tot duurzaamheid;
- Hergebruik waarbij ontwikkelingen in VAB moeten plaatsvinden in samenhang tot kwaliteitsverbetering;
- Faciliteren van innovatieve bedrijven (proeftuin).
- De verdere doorontwikkeling van het koopcentrum Panningen en de subcentra.

Wat doen we ervoor?

Uitvoeringsafspraken: Programma: 5 C.: Opstellen van gebiedsgerichte uitwerkingen voor invulling en inpassing van LOG's en glasconcentratiegebieden; 2012-2014.

Argumenten

1.1 *Een bestemmingsplanherziening is nodig om uitbreiding van kassen en andere teeltondersteunende voorzieningen mogelijk te maken conform de structuurvisie voor Tangbroek;*

Het vigerende bestemmingsplan ter plaatse van het plangebied is het bestemmingsplan Buitengebied Peel en Maas. De vigerende bestemmingen zijn hoofdzakelijk agrarisch. Waar reeds glastuinbouwbedrijven zijn of vergunningen voor glas zijn verleend, liggen al bouwvlakken met de glastuinbouwbestemming. Onder vigeur van dit bestemmingsplan zijn óók uitbreidingen van glas mogelijk. Het verschil met het onderliggende ontwerp is dat de uitbreidingen 1:1 in lijn zijn met de structuurvisie Tangbroek en exact bepaald is waar de uitbreidingen kunnen komen. Dat geeft de gewenste duidelijkheid in een gebied dat al grotendeels is ingevuld én is eenvoudiger als er een aanvraag wordt ingediend omdat veel onderzoek in het gebied al gedaan is in het kader van het bestemmingsplan voor Tangboek;

1.2 *De nieuwe functies zijn onder meer nodig om optimaal glas en inpassing aan de randen te verzekeren in een combinatie van werken, natuur en wonen;*

De bestaande bestemmingen worden gehandhaafd. Er worden wijzigingsbevoegdheden in het bestemmingsplan opgenomen zodat de gewenste ontwikkelingen voor glas, water en groen verzekerd zijn;

1.3 *De vlakken waarvoor deze wijzigingsbevoegdheden zijn opgenomen sluiten 1:1 aan bij de vlakken zoals vastgelegd in de structuurvisie;*

Het kostenverhaal is vastgelegd in de structuurvisie. Als er zich een ontwikkeling voordoet dan wordt dat in het bestemmingsplan planologisch mogelijk gemaakt door middel van een wijzigingsplan waaraan een voorwaardelijke verplichting is gekoppeld. Tegelijkertijd wordt er een anterieure overeenkomst afgesloten om het kostenverhaal te verzekeren. Een eventuele aanleiding voor planschade ontstaat niet eerder dan dat van de wijzigingsbevoegdheid gebruik wordt gemaakt..

1.4 *De uitbreiding van bedrijven is toegestaan op voorwaarde dat een kwaliteitsbijdrage wordt geleverd;*

Als basis geldt voor elke ontwikkeling dat:

- de ontwikkeling wordt ingepast op basis van een inpassingsplan, dat is afgestemd op de specifieke omgevingskenmerken (landschappelijke en ruimtelijke inpassing). Dit plan voldoet aan de uitgangspunten van de structuurvisie Tangbroek. De groen- en waterinpassing, alsmede de bijdrage per m² aan de infra is in de structuurvisie beschreven en vormt de basis voor kostenverhaal. De groen- en waterinpassing kan in natura worden geleverd; de bijdrage infra is geldelijk. In het vast te stellen wijzigingsplan op basis van de regels in het onderhavige bestemmingsplan, wordt verwijzing naar de structuurvisie voor kostenverhaal gemaakt. In het onderhavige plan kan volstaan worden om te verwijzen naar de zogenaamde "voorwaardelijke verplichting" die opgenomen moet worden in het wijzigingsplan. In het wijzigingsplan is de voorwaardelijke verplichting nader uitgewerkt zodat geborgd is dat de inpassing op basis van de structuurvisie geborgd wordt.

1.5 *Het vervolgonderzoek voor archeologie vindt niet eerder plaats dan nadat er een wijzigingsplan wordt aangevraagd.*

Uit het verrichte archeologische bureauonderzoek blijkt dat Tangbroek een dusdanig interessant archeologisch gebied is dat er vervolgonderzoek moet plaatsvinden alvorens concrete uitbreidingsplannen gerealiseerd kunnen worden. In overleg met de ondernemers is besloten dat vervolgonderzoek pas bij een concreet uitbreidingsplan plaatsvindt. Via de amateur-archeologen in Peel en Maas is de mogelijkheid geboden om de bedrijfspercelen voor een inventarisatie van mogelijke verstoringen te laten bezoeken. Uiteindelijk heeft dit niet tot aanpassingen van het plan geleid. Slechts op een perceel is onderzoek gedaan en bleken beregeningsleidingen in de grond te liggen. Dit vormt echter geen aanleiding om zonder nader onderzoek de archeologische verwachtingswaarde naar beneden bij te stellen. De dubbelbestemmingen voor archeologie zijn voor het gehele plangebied gehandhaafd. Dit betekent dat het genoemde vervolgonderzoek steeds nodig zal zijn in verband met het aanvragen van omgevingsvergunningen voor de activiteit bouwen of het uitvoeren van een werk.

2.1 *Er is een zienswijze ingediend die tot een aanpassing van het bestemmingsplan leidt.*

Het ontwerp-bestemmingsplan 'Glastuinbouwgebied Tangbroek' heeft vanaf 4 juli 2013 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende de termijn van terinzagelegging is een ieder in de gelegenheid gesteld om mondelinge of schriftelijke zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan in te dienen. Er is 1 zienswijze ingediend. Deze heeft hoofdzakelijk betrekking op de wijze waarop de verplichte inpassing bij een uitbreiding is geregeld. In de beantwoording van de zienswijze is weerlegd dat er geen verplichting tot inpassing zou bestaan voor de ondernemer die uitbreidt. Er wordt immers met een voorwaardelijke verplichting gewerkt. Tevens is gemotiveerd dat bepaalde grond met daarop een wijzigingsbevoegdheid naar de bestemming "Natuur" later, als dit door nieuwe ontwikkelingen nodig mocht zijn, tot natuur wordt bestemd en niet al meteen / rechtstreeks. Het is immers onbekend wanneer en in welke mate ontwikkelingen plaatsvinden. Tenslotte is de zienswijze overgenomen dat het van belang is dat woonfuncties van derden het allereerst worden afgeschermd door middel van een groenbuffer wanneer een naastgelegen bedrijf een nieuwe kas opricht. Op enkele plaatsen in het plangebied is dit het geval. Om deze urgentie nader toe te lichten, is hierover in het vastgestelde plan, in afwijking van de ontwerp-versie, in de toelichting een passage opgenomen. Een samenvatting van de zienswijzen en een reactie vindt u in het zienswijzenverslag dat als bijlage bij het bestemmingsplan is opgenomen.

3.1 *Naar aanleiding van de ingekomen zienswijzen dient het vastgestelde plan te worden gewijzigd ten opzichte van het ontwerpplan.*

In paragraaf 2.4.2. van de toelichting is de onder punt 2.1 bedoelde passage opgenomen.

- 4.1 *Het bestemmingsplan wordt analoog en gewijzigd vastgesteld*
Zoals hiervoor beschreven moet het bestemmingsplan gewijzigd worden vastgesteld ten opzichte van het ontwerp-bestemmingsplan. Uit de wet vloeit voort dat er een analoge versie moet worden vastgesteld.
- 5.1 *Het bestemmingsplan wordt digitaal en gewijzigd vastgesteld.*
Uit de wet volgt tevens dat een bestemmingsplan digitaal moet worden vastgesteld.
- 6.1 *Voor het kostenverhaal worden anterieure overeenkomsten gesloten wanneer een wijzigingsplan in procedure wordt gebracht.*
De gemeenteraad dient op grond van artikel 6.12 Wro een exploitatieplan vast te stellen tenzij het kostenverhaal anderszins verzekerd is. Dit bestemmingsplan op zichzelf leidt nog niet tot kostenverhaal. Pas op het moment dat op basis van dit bestemmingsplan van de wijzigingsbevoegdheid gebruik wordt gemaakt, is kostenverhaal aan de orde. Ten behoeve hiervan wordt dan een anterieure overeenkomst gesloten. De gemeente loopt hierbij geen ontwikkelrisico. De kosten zijn geheel voor de aanvrager. In de anterieure overeenkomst wordt ook de afwenteling van planschade opgenomen. De mogelijkheid van het ontstaan van planschade is pas aan de orde als een wijzigingsplan wordt vastgesteld.

Kanttekeningen

- 1.1 *Inpassing van groen en water zal in sommige gevallen niet op eigen perceel kunnen plaatsvinden.*
Gelet op de verkaveling binnen het plangebied zal de tuinder die uitbreidt een stukje grond bij een collega moeten aankopen. Dit moet men zelf regelen; de gemeente heeft daarin geen rol. Op zijn eigen perceel is daarvoor niet altijd ruimte of de beschikbare grond hiervoor komt niet overeen met de plaatsen waar kan worden ingepast. Er dus een zekere afhankelijkheidsrelatie onderling. Vanwege de plannen gaat de grondprijs omhoog. Degene die aangezocht wordt om te verkopen kan zelf nog het idee hebben dezelfde grond nog nodig te hebben voor een eigen uitbreiding. Dit drijft de kosten van uitbreidingsplannen op. Omdat de ondernemers elkaar kennen, zullen er wel mogelijkheden zijn tot zelfsturing.

Financiële consequenties

De kosten van de bestemmingsplanprocedure vallen binnen de middelen die door de gemeenteraad beschikbaar zijn gesteld.

Communicatie

Het bestemmingsplan is uitgewerkt volgens de opzet van de Structuurvisie Tangbroek die op 22 mei 2012 door de raad is vastgesteld.
Op 24 april 2013 is in het gemeentehuis een avond voor de ondernemers van Tangbroek georganiseerd over de vraag in welke fase het archeologisch vervolgonderzoek moet plaatsvinden. Vervolgens zijn de ondernemers nog schriftelijk benaderd teneinde hun mening te kunnen geven.
Op 29 mei 2013 is in Baarlo een informatiebijeenkomst gehouden waar belangstellenden meer informatie over het ontwerpbestemmingsplan hebben ontvangen en er de gelegenheid was om

vragen te stellen. Het ontwerpbestemmingsplan heeft zes weken ter inzage gelegen, van 4 juli tot en met 14 augustus 2013. Tevens was het ontwerpbestemmingsplan gedurende die termijn digitaal raadpleegbaar via www.ruimtelijkeplannen.nl Gedurende de termijn van terinzagelegging is een zienswijze ontvangen. Deze heeft geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan (in de toelichting).

Burgemeester en wethouders van de gemeente Peel en Maas,

de gemeentesecretaris/directeur,
drs. H. Mensink

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

Behandelend portefeuillehouder(s): Wim Hermans

Bijlage(n): Het gewijzigd vast te stellen bestemmingsplan (Toelichting, verbeelding en regels) en de zienswijzennota.

Ter inzage: Het gewijzigd vast te stellen bestemmingsplan (Toelichting, verbeelding en regels) en de zienswijzennota