

Wijzigingsplan Bedrijfswoningen Siberië

29 juli 2009

Wijzigingsplan 'Bedrijfswoningen Siberië'
Behoort bij het vaststellingsbesluit dd. 12 januari 2010
van het college van Burgemeester en Wethouders
van Peel en Maas
Mij bekend,

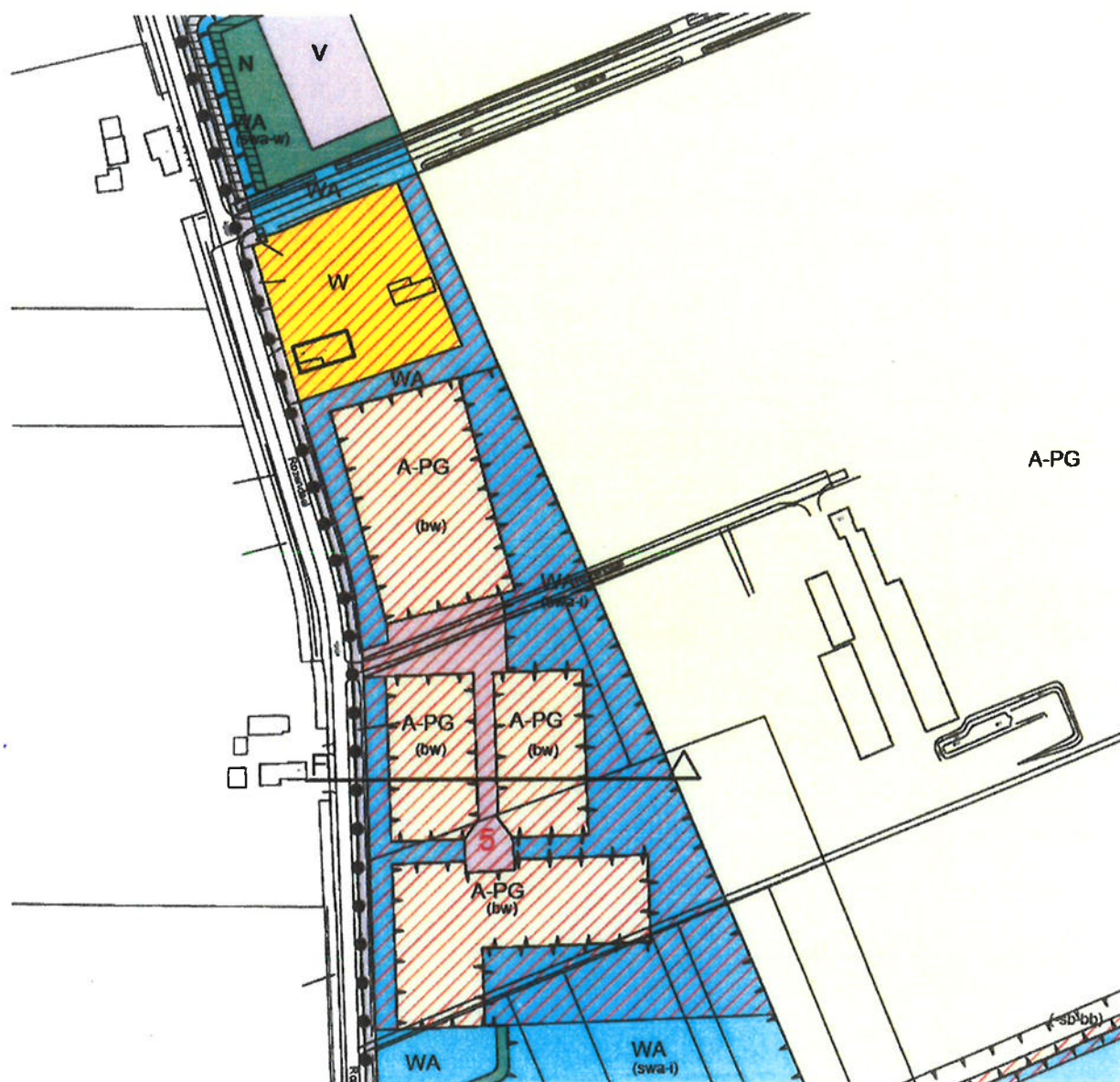


 **Wayland Nova**

Wijzigingsplan Bedrijfswoningen Siberië

Inleiding

In het bestemmingsplan Projectvestiging Siberië is in Artikel 19 lid 3 de mogelijkheid voor Burgemeester en Wethouders opgenomen om binnen het gebied zoals opgenomen onder Wro-zone wijzigingsgebied 5 de bestemmingen anders in te delen teneinde maximaal 4 bedrijfswoningen extra binnen deze begrenzing toe te staan.



Binnen de uitbreiding van Siberië (fase 3 en 4) zijn in principe 6 nieuwe bedrijven voorzien. De bedrijfswoningen zijn echter ook bedoeld voor bedrijven in de bestaande projectvestiging Siberië (fase 1 en 2). Hier zijn 7 bedrijven gelegen. Voor deze bedrijven was indertijd geen mogelijkheid tot het realiseren van bedrijfswoningen opgenomen. In het huidige productieproces is een directe relatie van de woning van de bedrijfsleider tot het glastuinbouwbedrijf zeer wenselijk in verband met controle en calamiteiten.

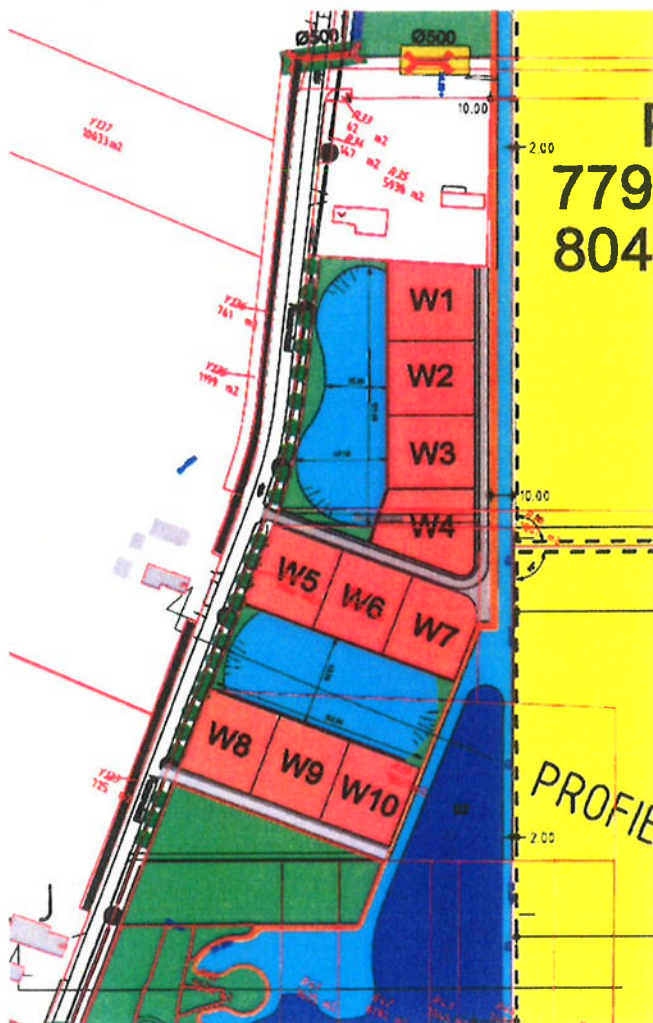
Nu gestart wordt met de aanleg van de ontsluiting van de bedrijfswoningen is ervoor gekozen uit te gaan van de realisatie van 10 bedrijfswoningen, omdat ook blijkt dat er voldoende animo is in de markt.

Met de ontwikkeling van 10 bedrijfswoningen kan de behoefte aan bedrijfswoningen voor zowel de bestaande projectvestiging als de uitbreiding van de projectvestiging worden ingevuld. De verkaveling is zodanig opgebouwd dat flexibel en gefaseerd kan worden uitgegeven. De fasering is van noord- naar zuid voorzien.

In privaatrechtelijke sfeer zal worden vastgelegd dat de woningen niet separaat van de glastuinbouwbedrijven verkocht mogen worden (middels een zogenaamd kettingbeding). Daarnaast zijn de woningen binnen de bestemming projectvestiging glastuinbouw zijn gelegen om ook publiekrechtelijk een koppeling met de bedrijven te leggen en te houden in de toekomst.

Om de realisatie van 10 bedrijfswoningen en bijbehorende waterpartijen en infrastructuur mogelijk te maken wordt gebruik gemaakt van de mogelijkheid die het bestemmingsplan middels een wijzigingsbevoegdheid ex art 3.6 Wro.

De aangepaste verkaveling ziet er als volgt uit:



Hierbij daalt het totale oppervlak aan bedrijfswoningen. In het bestemmingsplan is uitgegaan van 6 kavels van 3000 m² dus in totaal 18000 m² kavels voor bedrijfswoningen. In het aangepaste voorstel is uitgegaan van 10 kavels van 1400 m², in totaal dus 14000 m².

Een en ander is weergegeven op de bij dit wijzigingsplan opgenomen verbeelding.

Toetsingscriteria

In artikel 19 lid 3 van het bestemmingsplan Projectvestiging Siberië zijn enkele toetsingcriteria opgenomen waaraan dient te worden voldaan bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid. In deze paragraaf zal worden ingegaan op deze toetsingcriteria.

a. voor de realisering van de bedrijfswoningen bestaat vanwege de glastuinbouwbedrijven een bedrijfseconomische noodzaak;

Zoals aangegeven in de inleiding aangegeven zijn binnen de uitbreiding van Siberië (fase 3 en 4) in principe 6 nieuwe bedrijven voorzien. De bedrijfswoningen zijn echter ook bedoeld voor bedrijven in de bestaande projectvestiging Siberië (fase 1 en 2). Hier zijn 7 bedrijven gelegen. Voor deze bedrijven was indertijd geen mogelijkheid tot het realiseren van bedrijfswoningen opgenomen. In het huidige productieproces is een directe relatie van de woning van de bedrijfsleider tot het glastuinbouwbedrijf zeer wenselijk in verband met controle en calamiteiten.

b. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en de belangen van derden mogen niet onevenredige worden geschaad;

De aangepaste inrichting leidt niet tot aantasting van de gebruiksmogelijkheden van omliggende percelen. De inrichting en het gebruik van deze gebieden blijft gelijk. Het uitzicht van woning aan Roozendaal nr 6 zal verbeteren ten opzichte van de inrichting in het bestemmingsplan omdat het uitzicht niet zal zijn op een woonkavel maar voor een groot deel op de nieuw te realiseren waterpartij.

c. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in de omgeving aanwezige architectonische, cultuurhistorische-, landschappelijke- of natuurwaarden;

Er is geen sprake van aantasting van de genoemde waarden (zie hiervoor ook onder criteria d, e en f). Aangezien de totale oppervlakte ten behoeve van de bedrijfswoningen is afgenomen zal ook geen sprake zijn van aantasting. In het moederplan bedraagt dit 18.000m² (6 kavels van 3000m²). In dit wijzigingsplan is uitgegaan van 14000m² (10 kavels van 1400m²). Er is dus minder 'verstening', dit komt ten goede aan het totale oppervlakte aan water.

d. uit een ingesteld bodemonderzoek blijkt, dat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik;

De betreffende gronden waren reeds onderzocht in het kader van het bestemmingsplan projectvestiging Siberië. De onderzoeken zijn bijgevoegd als bijlage 6 bij het bestemmingsplan projectvestiging Siberië.

e. door middel van onderzoek dient te worden aangetoond dat er geen overwegende bezwaren bestaan vanwege de aanwezigheid van archeologische waarden in de bodem;

De betreffende gronden waren reeds onderzocht in het kader van het bestemmingsplan projectvestiging Siberië. De onderzoeken zijn bijgevoegd als bijlagen 3,4 en 10 bij het bestemmingsplan projectvestiging Siberië.

f. door middel van een flora- en faunaonderzoek dient te worden aangetoond dat voldaan wordt aan de natuurbeschermingswetgeving;

De betreffende gronden waren reeds onderzocht in het kader van het bestemmingsplan projectvestiging Siberië. De onderzoeken zijn bijgevoegd als bijlage 7 bij het bestemmingsplan projectvestiging Siberië.

g. door middel van een onderzoek naar de waterstaatkundige consequenties dient te worden aangetoond dat het waterbelang voldoende is meegewogen;

Aangezien de totale oppervlakte ten behoeve van de bedrijfswoningen is afgenomen ten gunste van het oppervlakte water is het waterbelang in meer dan voldoende mate meegenomen. In het moederplan bedraagt dit 18000m² (6 kavels van 3000m²). In dit wijzigingsplan is uitgegaan van 14000m² (10 kavels van 1400m²). Er is dus minder 'verstening', dit komt ten goede aan het totale oppervlakte aan water.

Privaatrechtelijk zal worden geregeld dat infiltratie van oppervlakteverharding plaats zal vinden op eigen terrein. Er zijn geen wijzigingen in de hoofdstructuur van de waterhuishouding ten opzichte van dit plan. Voor dit plan is een watertoetsprocedure doorlopen.

h. de belangen van de betreffende bestemming(en) worden niet onevenredige aangetast.

De aangepaste inrichting leidt niet tot aantasting van de belangen van de betreffende bestemmingen (te weten Verkeer, Water en Agrarisch - projectvestiging glastuinbouw). De inrichting en het gebruik van het gebied vindt op een efficiëntere wijze plaats.

Kostenverhaal

Een exploitatieplan voor dit wijzigingsplan is niet noodzakelijk omdat kostenverhaal reeds anderszins verzekerd is middels de getekende lokatieontwikkelingsovereenkomst tussen Wayland Nova B.V. en de gemeente Maasbree. De kennisgeving hiervan is gepubliceerd op 18 februari 2009.

Betrekken belanghebbenden

Op de voorbereiding van dit wijzigingsplan is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing. Gedurende deze procedure worden belanghebbenden in de gelegenheid gesteld om hun zienswijzen tegen de voorgenomen wijziging kenbaar te maken bij het bevoegd orgaan.

Planregels

Op dit wijzigingsplan zijn de planregels uit het bestemmingsplan "Projectvestiging glastuinbouw Siberië" zoals vastgesteld door de gemeenteraad van Maasbree op 10 februari 2009 overeenkomstig van toepassing.