

Raadsvoorstel



Datum raadsverg.: donderdag 29 september 2022

Agendapunt:

Zaak - documentnummer: Z22/122731-D - 132996

Datum B&W-verg.: dinsdag 19 juli 2022

Portefeuillehouder(s): H.E.J.M. Meuwissen

Onderwerp

Bestemmingsplan Annendaalderweg 71 te Maria Hoop

Samenvatting

Initiatiefnemer wil een hoveniersbedrijf vestigen op de locatie Annendaalderweg 71 in Maria Hoop. Dit verzoek past niet binnen het geldende bestemmingsplan. Om deze reden is voor dit plan een postzegelbestemmingsplan gemaakt dat als ontwerp ter inzage heeft gelegen. Hiertegen zijn geen zienswijzen ingediend. Om deze reden kan het bestemmingsplan nu door de gemeenteraad vastgesteld worden.

Voorstel

1. Het bestemmingsplan "Annendaalderweg 71 te Maria Hoop" vast te stellen conform het ontwerpbestemmingsplan zoals dat met ingang van 8 april 2022 gedurende zes weken voor eenieder ter inzage heeft gelegen;
2. Voor het betreffende gebied geen exploitatieplan ex artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

Inleiding

Voor de voornoemde ontwikkeling is een bestemmingsplanprocedure opgestart. Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 8 april 2022 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Hierbij is de mogelijkheid geboden aan eenieder om zienswijzen tegen het plan in te dienen. Er zijn in deze periode geen zienswijzen ingediend. Het plan is in deze periode ook aangeboden aan de provincie Limburg en het Waterschap. De Provincie heeft niet meer gereageerd op het plan. Het Waterschap heeft aangegeven dat ze kunnen instemmen met het plan.

Inhoudelijke toelichting

Algemeen

Initiatief

Initiatiefnemer is voornemens om zijn hoveniersbedrijf op de locatie Annendaalderweg 71 in Maria Hoop formeel te vestigen. Het bedrijf wordt gesitueerd aan de achterzijde van de bestaande burgerwoning aan de Annendaalderweg 71 en zal via een inrit aan de achterzijde, die uitkomt op de Veldweg aan den Berg bereikbaar zijn. Initiatiefnemer is zelf woonachtig in genoemde burgerwoning. Het bedrijf van initiatiefnemer is momenteel reeds aanwezig op genoemde locatie in strijd met het bestemmingsplan.

Ten behoeve van de bedrijfsontwikkeling wenst initiatiefnemer een nieuwe overkapping te realiseren met een oppervlakte van $20 \times 25 = 500 \text{ m}^2$ op een naastgelegen agrarisch perceel, gesitueerd achter de Annendaalderweg 73 (horecabedrijf "café boszicht"). Dit perceel staat kadastraal bekend als "gemeente Echt, sectie Z, nummer 158 (gedeeltelijk)".

Locatie en bestemmingsplan

De locatie aan de Annendaalderweg 71 is opgenomen in het bestemmingsplan "Buitengebied" en voorzien van de bestemming "Wonen". Het achterliggende gebied, waar initiatiefnemer zijn bedrijf heeft gevestigd en de nieuwe overkapping wenst te realiseren is voorzien van de bestemming Agrarisch met waarden – landschapswaarden. Deze bestemmingen bieden geen mogelijkheden voor het uitoefenen van de gewenste bedrijfsmatige activiteiten. Om deze reden is voor de gevraagde ontwikkeling een bestemmingsplanherziening nodig.

Structuurvisie Echt-Susteren 2012 - 2025

De projectlocatie aan Annendaalderweg is op grond van de structuurvisie gelegen in het buitengebied. Een hoveniersbedrijf is volgens de structuurvisie een zogenaamd "agrarisch verwant bedrijf". Een dergelijk bedrijf is gericht op het verlenen van diensten aan agrarische bedrijven met behulp van werktuigen, en/of het leveren van dieren/goederen aan agrarische bedrijven en/of het opslaan, verwerken, vervoeren en/of verhandelen van door agrarische bedrijven afgeleverde producten. Denk hierbij aan: dierenasiels, dierenklinieken, hondenkennels en dus een hoveniersbedrijf.

Een agrarisch verwant bedrijf kan vervolgens onder de noemer "aan-het-buitengebied-gebonden bedrijven" worden geschaard. Dergelijke met name landbouwgerelateerde bedrijven zijn functioneel aan het buitengebied gebonden en horen thuis in het buitengebied, omdat vestiging op een bedrijventerrein of in de kern om diverse redenen ongewenst is. Vestiging van agrarisch-verwante bedrijven die niet veel verkeer aantrekken vindt daarbij bij voorkeur plaats in voormalige (agrarische) bedrijfsbebouwing met sloop van overtollige bebouwing. Nieuwvestiging is pas toegestaan als uit onderzoek blijkt dat er geen VAB-locatie voorhanden is, het volgens de functionele zonering mogelijk is en het past binnen het landschapsbeleid.

De projectlocatie aan de Annendaalderweg ligt in de zogenaamde "jonge ontginningen" o.g.v. de functionele zonering. Nieuwvestiging van buitengebied-gerelateerde bedrijven is hier toegestaan onder normale landschapsvoorwaarden.

Nieuwvestiging vindt zoals gezegd bij voorkeur plaats in een VAB om zo nieuwe versterking in het buitengebied te voorkomen. Als hergebruik van een VAB (op korte termijn) niet tot de mogelijkheden behoort, vindt nieuwvestiging bij voorkeur plaats in of nabij een bebouwingscluster of lint. De locatie aan de Annendaalderweg ligt in een bebouwingslint.

In de opgestelde ruimtelijke onderbouwing is door de adviseur van initiatiefnemer een motivering opgenomen waaruit blijkt dat er op de korte termijn geen VAB-locatie beschikbaar is in de omgeving voor vestiging van het genoemde bedrijf. Voorliggend initiatief past daarom binnen het gemeentelijk structuurvisiebeleid.

LKM / GKM

De provincie Limburg verlangt van de Limburgse gemeenten om uitwerking te geven aan het Limburgs KwaliteitsMenu (LKM). Het basisprincipe hiervan is dat bepaalde ontwikkelingen in het buitengebied ter plaatse leiden tot verlies aan omgevingskwaliteit. Dit verlies dient gecompenseerd te worden door een kwaliteitsverbeterende maatregel en/of financiële bijdrage. De gemeente Echt – Susteren heeft dit LKM vertaald in een Gemeentelijk KwaliteitsMenu (GKM).

Landschappelijke inpassing

Uitgangspunt bij ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied is dat altijd sprake dient te zijn van een goede landschappelijke inpassing. Gelet op de ligging in het gebied "jonge ontginningen" gelden voor deze ontwikkeling normale landschapsvoorwaarden. De ontwikkeling valt binnen de categorie "Basiskwaliteit". Dit betekent dat de nieuwe verharding en de plek waar de functiewijziging plaatsvindt goed ingepast moet worden. De minimale oppervlakte hiervoor komt overeen met 10%

van de uitbreiding van het bestemmingsvlak en de oppervlakte waar de functiewijziging plaatsvindt. Door initiatiefnemer is een landschappelijk inpassingsplan aangeleverd dat na beoordeling akkoord is bevonden. Dit maakt onderdeel uit van het bestemmingsplan.

Voor deze ontwikkeling is tenslotte geen financiële GKM-bijdrage aan de orde, omdat het gaat om een gebiedseigen ontwikkeling in de vorm van de nieuwvestiging van een buitengebied-gerelateerd bedrijf (hovenier).

Omgevingsvisie Limburg 2014 / Omgevingsverordening Limburg

Provinciale Staten van Limburg hebben op 1 oktober 2021 de Omgevingsvisie Limburg vastgesteld. De Omgevingsvisie Limburg is een strategische en lange termijn visie (2030-2050) op de fysieke leefomgeving.

Op het thema 'Werklocaties' is in de Omgevingsvisie Limburg opgenomen dat de principes van 'meer stad, meer land' en 'zorgvuldig omgaan met onze ruimte en voorraden' worden toegepast. Dit betekent dat nieuwe bedrijven zich bij voorkeur vestigen op bestaande werklocaties. Wanneer dit niet mogelijk is, stuurt de provincie aan op uitbreiding aan de grenzen van bestaande werklocaties. Voor gevestigde bedrijven kan daarbij maatwerk aan de orde zijn. Pas als dit geen oplossing biedt, bekijkt de provincie in overleg met de gemeenten de vierde stap: de mogelijkheden voor nieuwe locaties voor bedrijventerreinen.

In casu is geen sprake van ontwikkeling van een volledig nieuw bedrijventerrein, maar de vestiging van een agrarisch verwant bedrijf op een locatie in het buitengebied. Hierover heeft afstemming plaatsgevonden met de provincie en is bovenstaande motivatie (zoals opgenomen onder het kopje "Structuurvisie") opgesteld. De gevraagde ontwikkeling wordt hiermee als passend binnen provinciaal beleid beoordeeld.

De projectlocatie is daarnaast op grond van de geconsolideerde versie van de Omgevingsverordening Limburg 2014 aangeduid als "Landelijk gebied" in de regio Midden-Limburg. Tevens is de aanduiding "Boringsvrije zone Roerdalslenk" van toepassing. Dit heeft geen verdere consequenties voor het planvoornemen.

Goede ruimtelijke ordening

- Alle relevante ruimtelijke en milieukundige aspecten zijn in het kader van een goede ruimtelijke ordening onderzocht. Daaruit blijkt dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening;
- Op de perceelsgrens van de woning aan de Annendaalderweg 69 dient een geluidscherm van 57 meter lang en 2 meter hoog te worden gerealiseerd om daarmee, met name in incidentele situaties in de avondperiode, te zorgen voor een akoestisch aanvaardbare situatie. In het bestemmingsplan zijn aparte regels opgenomen om de realisering en instandhouding van dit scherm te borgen.

Zienswijze(n) en vooroverleg

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 8 april 2022 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Hierbij is de mogelijkheid geboden aan eenieder om zienswijzen tegen het plan in te dienen. Er zijn in deze periode geen zienswijzen ingediend.

Het plan is in deze periode ook voor vooroverleg aangeboden aan de provincie Limburg en het Waterschap Limburg. De provincie heeft niet formeel gereageerd op het plan. Het waterschap heeft in een formele reactie aangegeven dat ze kunnen instemmen met het plan.

Vervolg planologische procedure

De bekendmaking van het vaststellingsbesluit van het bestemmingsplan wordt na besluitvorming geplaatst in het Waekblad en het elektronische gemeentebblad. De bijbehorende stukken liggen

vervolgens 6 weken ter inzage bij de gemeentelijke infobalie en zijn digitaal in te zien via www.ruimtelijkeplannen.nl en via de gemeentelijke website.

Gedurende deze termijn bestaat voor belanghebbenden en niet-belanghebbenden die op tijd een zienswijze bij de raad hebben ingediend, de mogelijkheid open om beroep in te stellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Omdat er geen zienswijze is ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan, is de kans klein dat er een beroep schrift na vaststelling van het bestemmingsplan wordt ingediend. Mocht beroep worden ingesteld tegen het plan dan kan gedurende de genoemde termijn van 6 weken ook een verzoek om voorlopige voorziening worden ingediend bij de voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. In dat geval treedt het bestemmingsplan niet in werking na afloop van de beroepstermijn, maar wordt de inwerkingtreding opgeschort totdat op dat verzoek is beslist. Zodra vervolgens een uitspraak is gedaan in beroep wordt het bestemmingsplan al dan niet onherroepelijk (afhankelijk van de uitspraak).

Financiële toelichting

Exploitatieplan

In dit geval is een anterieure exploitatieovereenkomst tussen partijen gesloten. Het kostenverhaal is hiermee verzekerd, waardoor geen exploitatieplan gemaakt hoeft te worden. In deze overeenkomst zijn ook afspraken gemaakt over de verplichte landschappelijke inpassing en de aanleg van een geluidsschermb.

Planschade

Omdat het risico op eventuele planschade niet op voorhand valt uit te sluiten, zijn met initiatiefnemer afspraken gemaakt over planschadeafwenteling. Deze zijn vastgelegd in de anterieure exploitatieovereenkomst.

Juridische toelichting

Ingevolge artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening is afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht op de voorbereiding van een bestemmingsplan van toepassing. Zie voor meer informatie over het vervolg van de procedure het kopje 'Inhoudelijke toelichting'.

Duurzaamheid / Cittaslow

Niet van toepassing

Risico's

Planschade

Eventuele verzoeken tot tegemoetkoming in de schade (conform artikel 6.1 Wro) van derden als gevolg van het te nemen ruimtelijk besluit worden afgewenteld op de initiatiefnemer. Hiervoor is een planschadeverhaalsovereenkomst opgesteld. Deze maakt onderdeel uit van de door gemeente en initiatiefnemer ondertekende anterieure exploitatieovereenkomst.

Burgerparticipatie

Iedereen heeft een zienswijze kunnen indienen in het kader van de procedure ex artikel 3.8 Wro.

Daarnaast heeft initiatiefnemer voorafgaand aan de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan het plan besproken met de direct omwonenden (omgevingsdialoog).

Bijgevoegde stukken

Raadsbesluit

Ter inzage liggende stukken

Bestemmingsplan "Annendaalderweg 71 te Maria Hoop" met verbeelding, regels, toelichting en bijlage (NL.IMRO.1711.BP20210077-VG01).

Burgemeester en wethouders van Echt-Susteren,


secretaris


voorzitter