gemeente Simpelveld

ADVIES AAN GEMEENTERAAD

Zaak	0965131745/144513
Vertrouwelijkheid	Openbaar
Datum advies	28 maart 2023
Afdeling	Leefomgeving
Portefeuillehouder	W.J.H. Schleijpen
Financiële consequenties	n.v.t.

ONDERWERP

Vaststellen bestemmingsplan Tienbaan 1 te Bocholtz.

BESLISPUNT

1. Kennisgenomen van de ingediende zienswijze en ingestemd met het in de Nota van Zienswijzen opgenomen standpunt;
2. Gewijzigd vastgesteld het bestemmingsplan Tienbaan 1 te Bocholtz.

OVERLEG GEVOERD MET (ADVIES INGEWONNEN BIJ)

-

SAMENVATTING

In juli 2021 is aan de heer H. Schobbers van Schobbers Techniek een omgevingsvergunning verleend voor tijdelijke uitoefening van bedrijfsmatige activiteiten op het perceel Tienbaan 1 te Bocholtz. Dit betreffen deels agrarische bedrijfsactiviteiten en deels agrarisch verwante bedrijfsactiviteiten. De omgevingsvergunning is onder voorwaarden verstrekt en heeft een geldigheidsduur van twee jaar. Binnen deze periode is beoogd om te komen tot een definitieve planologische inpassing op basis van een voor rekening en risico van aanvrager opgesteld bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan ligt op dit moment ter vaststelling voor.

Tijdens de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is één zienswijze ontvangen. De standpuntbepaling en daaruit voortvloeiende planaanpassing is opgenomen in de Nota van Zienswijzen.

INLEIDING

In januari 2021 hebben wij na een positief verlopen vooroverleg met de ondernemer in beginsel en onder voorwaarden ingestemd met de vestiging van het bedrijf Schobbers Techniek op de agrarische bedrijfslocatie Tienbaan 1 te Bocholtz. De bedrijfsgebouwen op deze locatie stonden leeg sinds het vertrek van melkveebedrijf Geron in 2018. De bedrijfsactiviteiten worden uitgeoefend in de drie aanwezige bedrijfsgebouwen en bestaan uit:

1. Vestiging bedrijfsvoering Schobbers Techniek. Dit betreft een werkplaats voor onderhoudswerkzaamheden aan agrarisch materieel van landbouwers en loonwerkers, verkoopruimte voor minigravers, magazijn en bijbehorende kantoorruimte.
2. Verhuur agrarische bedrijfsruimte ten behoeve van opslag van agrarische producten, zoals hooi of stro.
3. Verhuur agrarische bedrijfsruimte aan een derde voor uitbreiding van het veebestand van diens aansluitend op de locatie Tienbaan 3 gelegen rundvleesveebedrijf.

Voorts werd bewoning van de bedrijfswoning beoogd door een niet-agrariër in de persoon van de zoon van aanvrager. Alle bovengenoemde ontwikkelingen zijn formeel in strijd met het bestemmingsplan. Vanwege de gewenste slagvaardigheid bij aankoop en voorspoedige ingebruikname van het terrein is in goed overleg besloten de ontwikkeling alvast te faciliteren middels afgifte van een omgevingsvergunning met een tijdelijke geldigheidsduur van twee jaar onder voorwaarde van definitieve planologische inpassing middels een bestemmingsplan.

Dit bestemmingsplan ligt inmiddels ter besluitvorming voor.

WET- EN REGELGEVING

Bestemmingsplan Buitengebied 2016. Wet ruimtelijke ordening.

STRATEGISCHE VISIE / BELEIDSPROGRAMMA

Het behoud van agrarische bedrijven is als één van de speerpunten genoemd in de Strategische visie 2013-2023. Tegelijk moet er aandacht zijn voor (voorkomen van) leegstand van agrarische bedrijfskavels. Ook wordt ondernemerschap gewaardeerd en gestimuleerd, waarbij altijd balans wordt gezocht met het karakter van de omgeving.

RELATIE MET BESTAAND BELEID / EERDERE VOORSTELLEN

-

OVERWEGINGEN

Voor de inhoudelijke overwegingen m.b.t. de toets aan geldend beleid en regelgeving verwijzen wij naar de toelichting, regels en verbeelding van het bestemmingsplan.

Samengevat luiden de overwegingen als volgt:

De ontwikkeling is aanvaardbaar omdat de activiteiten inpandig plaatsvinden binnen het bestaande bouwvolume.

Door verhuur van de noordelijke stal aan de agrariër van Tienbaan 3 wordt de reeds bestaande agrarische infrastructuur van de bedrijfslocatie aan de Tienbaan 1 efficiënt benut en wordt langdurige leegstand voorkomen.

Het argument met betrekking tot benutting van bestaande infrastructuur geldt ook voor de functie van agrarisch gerelateerde opslag door derden in de bestaande loods op het zuidelijke deel van de bouwkavel.

Het bedrijf Schobbers Techniek voert geen directe agrarische functie uit maar de activiteiten liggen wel in het verlengde van zulke activiteiten en zijn planologisch te kenmerken als agrarisch hulp - en nevenbedrijf. De activiteiten mogen dan tezamen misschien zorgen voor een iets meer diffuus agrarisch gebruik, de locatie zal evenwel sterke agrarische kenmerken behouden. In essentie blijft de huidige bestemming overeind.

Belangrijk is dan ook te vermelden dat de locatie in voorliggend bestemmingsplan de hoofdbestemming Agrarisch – Agrarisch bedrijf behoudt. De verschillende agrarisch verwante functies krijgen een aparte functieaanduiding ‘specifieke vorm van agrarisch - opslag’ en ‘specifieke vorm van agrarisch – verkoop en herstel van landbouw- en grondverzetmachines. Ook de maatvoeringen, zoals oppervlakte van het bouwvlak, wijzigen niet. Toestemming voor bewoning van de bedrijfswoning door een niet-agrariër is geregeld in de planregels maar is wel beperkt tot een persoon en diens huishouden, gelieerd aan het ter plaatse gevestigde bedrijf gericht op de verkoop en herstel van landbouw- en grondverzetmachines, zodat niet elke willekeurige derde daar kan gaan wonen.

Het oorspronkelijk inpassingsplan voorzag nog in inpassing van de volledige, nooit uitgevoerde, bedrijfsuitbreiding van het agrarisch bedrijf Geron. Nu deze uitbreiding definitief van de baan is, voorziet het aangepaste landschapsplan in separate inpassing. Naar aanleiding van de zienswijze is alsnog beter rekening gehouden met de bescherming van de gasleiding. Het uitvoeren van het landschapsplan is als voorwaardelijke verplichting in het bestemmingsplan opgenomen.

OPTIES

-

PERSONELE ASPECTEN

-

FINANCIËLE ASPECTEN

-

AANBESTEDING

-

COMMUNICATIE

Van het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan wordt een openbare kennisgeving gedaan.

EVALUATIE

-

VERVOLG / PLANNING

-

gemeente Simpelveld

BIJLAGEN

1. Bestemmingsplan Tienbaan 1 te Bocholtz bestaande uit Toelichting, Regels, Verbeelding
2. Landschappelijke inpassing
3. Nota van Zienswijzen

BESLISPUNT

1. Kennisgenomen van de ingediende zienswijzen en ingestemd met het in de Nota van Zienswijze opgenomen standpunt;
2. Gewijzigd vastgesteld het bestemmingsplan Tienbaan 1 te Bocholtz.

Het college van burgemeester en wethouders in Simpelveld,

De Interim secretaris,	De waarnemend burgemeester,
Mevrouw H.F. van Breugel	De heer D.W.J. Schneider

AANBIEDING AAN DE GEMEENTERAAD

Aan de raad wordt voorgesteld om:

1. Kennisgenomen van de ingediende zienswijzen en ingestemd met het in de Nota van Zienswijze opgenomen standpunt;
2. Gewijzigd vastgesteld het bestemmingsplan Tienbaan 1 te Bocholtz.

Simpelveld, 11 mei 2023

De griffier,	De voorzitter,
De heer bc. F.G. Simons	De heer D.W.J. Schneider