

Raadsvoorstel



Datum raadsverg.: donderdag 2 maart 2023

Agendapunt:

Zaak - documentnummer: Z22/133017-D - 149895

Datum B&W-verg.: dinsdag 10 januari 2023

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

Onderwerp

Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan Molenweg 42A

Samenvatting

Initiatiefnemer is voornemens om een nieuwe rijhal met kantine en juryruimte te bouwen bij het bestaande manegebedrijf, genaamd "Stal Bosserheide" aan de Molenweg 42A te Koningsbosch, dat is gericht op het trainen en opleiden van ruiters en springpaarden voor de ruitersport. Voor deze ontwikkeling is een postzegelbestemmingsplan opgesteld dat als ontwerp 6 weken ter inzage heeft gelegen. In deze periode zijn twee zienswijzen ingediend. Deze leiden op enkele onderdelen tot een voorstel tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Voorstel

1. De ingekomen zienswijzen (niet) ontvankelijk, respectievelijk (on)gegrond te verklaren zoals aangegeven in de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte "nota beantwoording zienswijzen";
2. Het bestemmingsplan "Molenweg 42a te Koningsbosch" gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan, zoals dat met ingang van 23 september 2022 gedurende zes weken voor eenieder ter inzage heeft gelegen en zoals aangegeven in de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte "nota beantwoording zienswijzen";
3. Voor het betreffende gebied geen exploitatieplan ex artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

Inleiding

Voor voornoemde ontwikkeling is een bestemmingsplanprocedure opgestart. Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 23 september 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 twee zienswijzen ingediend.

Inhoudelijke toelichting

Algemeen

Initiatief

Initiatiefnemer exploiteert op de locatie Molenweg 42a te Koningsbosch een manegebedrijf dat is gericht op het trainen en opleiden van ruiters en springpaarden voor de ruitersport. Het bedrijf staat bekend onder de naam "Stal Bosserheide". De locatie beschikt over ruim 60 paardenboxen, een rijhal, een overdekte stapmolen en een zandpiste. Stal Bosserheide staat zowel in binnen- als buitenland goed aangeschreven. Steeds meer internationale ruiters weten hun weg naar de accommodatie te vinden. De laatste jaren zijn de trainingsfaciliteiten voor zowel ruiter als paard verder uitgebreid om op hoog niveau te kunnen concurreren met andere faciliteiten (denk o.a. aan park de Peelbergen in Kronenberg, Noord - Limburg).

Momenteel is aan de zuid- en westzijde van het bedrijf (aan de wegkant) een onoverdekte zandpiste aanwezig die wordt gebruikt voor trainingsdoeleinden en (trainings)wedstrijden. Doordat deze piste niet overdekt is, is het gebruik er van sterk weer- en seizoensafhankelijk. Noodzakelijke afgelastingen van (trainings)wedstrijden als gevolg van slecht weer hebben grote financiële gevolgen voor initiatiefnemer. Om deze reden is initiatiefnemer voornemens om een nieuwe overdekte rijpiste (ca. 40 x 80 m) met bijbehorende kantinefunctie (ca. 12 x 22 m) en juryruimte op verdieping te bouwen aan de westzijde van het bedrijf.

Deze ontwikkeling heeft tot gevolg dat de bestaande vergunde containers die gebruikt worden als juryruimte en kantoorvoorziening en zijn gelegen aan de straatzijde van het bedrijf, zullen verdwijnen. Hierdoor ontstaat een fraaier aanzicht van het bedrijf en beeld vanaf de straatzijde.

Initiatiefnemer is voornemens om in de beoogde overdekte rijpiste kleinschalige trainingsbijeenkomsten en (trainings)wedstrijden te organiseren gedurende maximaal 80 dagen per jaar. Dit ten opzichte van de bestaande situatie waarbij moet worden uitgegaan van het organiseren van kleinschalige trainingsbijeenkomsten en (trainings)wedstrijden gedurende maximaal 60 dagen per jaar in de periode 1 maart tot en met 1 oktober. Ten opzichte van de huidige situatie betekent dit een verruiming van het aantal trainingsbijeenkomsten en trainingswedstrijden, maar omdat deze jaarrond worden georganiseerd is sprake van een betere spreiding gedurende het jaar. In de bestaande situatie mag maximaal één evenement (meerdaagse wedstrijd) per jaar worden georganiseerd. In de beoogde situatie wil initiatiefnemer graag twee evenementen per jaar gaan organiseren.

Bestemmingsplan

De locatie aan de Molenweg 42a te Koningsbosch is het geldende bestemmingsplan "Buitengebied" bestemd als "Sport". Ter plekke is een bouwvlak opgenomen. In dit bouwvlak zijn bedrijfsgebouwen, een bedrijfswoning en enkele appartementen ten behoeve van de tijdelijke huisvesting van grooms toegestaan. De bestemming biedt ter plekke ruimte voor de uitoefening van een manegebedrijf met ondergeschikte horeca en detailhandel. Voor deze locatie is daarnaast een zeer toegesneden planregeling opgenomen die ruimte biedt voor de organisatie van een (hippisch) evenement, met dien verstande dat:

1. het evenement niet meer dan 1x per jaar plaatsvindt;
2. de duur van het evenement niet meer dan 5 aaneengesloten dagen bedraagt, inclusief opbouw en afbreken van de bij het evenement behorende voorzieningen met bijbehorende aan- en afvoerbewegingen;
3. het aantal bezoekers niet meer bedraagt dan 1000 bezoekers per dag;
4. het evenement, inclusief opbouw en afbreken met bijbehorende aan- en afvoerbewegingen, uitsluitend in de dagperiode tussen 8.00 en 20.00 uur plaatsvindt, met dien verstande dat tevens twee feestavonden zijn toegestaan, uitsluitend op vrijdag- en zaterdagavond, tot maximaal 01.00 uur;
5. ten behoeve van het evenement het oprichten van tijdelijke bouwwerken in de vorm van een tent is toegestaan;
6. voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein, dan wel op terrein van een derde, niet zijnde openbaar gebied;

En een specifieke planregeling die ruimte biedt voor de organisatie van kleinschalige trainingsbijeenkomsten en (trainings)wedstrijden, met dien verstande dat:

1. Deze trainingsbijeenkomsten en (trainings)wedstrijden gezamenlijk gedurende maximaal 60 dagen per jaar plaats vinden in de periode 1 maart – 1 oktober;
2. gezamenlijk op niet meer dan 4 dagen per week trainingsbijeenkomsten en/of (trainings)wedstrijden mogen plaatsvinden;
3. het aantal bezoekers niet meer bedraagt dan 100 per dag;

4. het aantal paarden dat mag deelnemen aan een trainingsbijeenkomst niet meer bedraagt dan 200 per dag;
5. het aantal paarden dat mag deelnemen aan een (trainings)wedstrijd niet meer bedraagt dan 250 per dag;
6. de trainingsbijeenkomsten inclusief bijbehorende aan- en afvoerbewegingen, uitsluitend in de dagperiode tussen 7.00 en 19.00 uur plaatsvinden;
7. de (trainings)wedstrijden inclusief bijbehorende aan- en afvoerbewegingen, uitsluitend in de dagperiode tussen 7.00 en 19.00 uur plaatsvinden;
8. voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein. Parkeren door bezoekers op een deel van het trainingsterrein is hiervoor toegestaan;

Deze specifieke regels zijn tot stand gekomen na reparatie van het bestemmingsplan "Buitengebied" in 2017 (raadsbesluit 14-12-2017), als gevolg van beroepschriften van twee omwonenden van de manege tegen het oorspronkelijk in 2016 vastgestelde bestemmingsplan (raadsbesluit 06-07-2016) en een tussenuitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State d.d. 14-06-2017 inzake dit bestemmingsplan Buitengebied.

De gewenste rijhal is gesitueerd aan de westzijde van de bestaande bedrijfsgebouwen. De hal is daarmee grotendeels gesitueerd buiten het bouwvlak, maar wel binnen de bestemming Sport. Een deel van de gewenste rijhal ligt binnen de bestemming "Agrarisch". De gevraagde ontwikkeling past om deze redenen niet binnen de regels van voornoemd bestemmingsplan. Daarom dient voor de gewenste ontwikkeling een postzegelbestemmingsplanprocedure te worden doorlopen.

Het ter plekke aanwezige bouwvlak ligt aan de straatzijde deels over de daar aanwezige zandpiste (ca. 1250 m²). Hier is geen bouwvlak noodzakelijk (een zandpiste is immers geen gebouw). Dit deel van het bouwvlak kan daarom worden verlegd naar de westzijde, waar men de nieuwe rijhal wil bouwen. De rijhal heeft een footprint van ca. 3050 m² en komt deels (ca. 800 m²) binnen het bestaande bouwvlak te liggen. Hierdoor bedraagt de feitelijke noodzakelijke vergroting van het bouwvlak ca. 1000 m².

Daarnaast wenst initiatiefnemer aan de achterzijde van zijn bedrijfslocatie, waar momenteel de bestemming 'Agrarisch' van toepassing is en de functieaanduiding 'specifieke vorm van sport – trainingsterrein' geldt, te voorzien in voldoende parkeergelegenheid ten behoeve van het manegebedrijf. Op deze gronden wordt om die reden een halfverharding aangelegd. Omdat het parkeren op deze gronden niet meer incidenteel zal plaatsvinden, maar jaarrond en de gronden daardoor niet meer agrarisch gebruikt zullen worden, is het noodzakelijk om deze gronden op te nemen binnen de bestemming "Sport". Ook om deze reden is een aanpassing van het bestemmingsplan voor de gevraagde ontwikkeling noodzakelijk.

Structuurvisie Echt-Susteren 2012-2025

Een manegebedrijf wordt op grond van de gemeentelijke structuurvisie gezien als een gebruikgerichte paardenhouderij. Het rijden van paarden is daar primair gericht op de ruiter/amazone. Deze bedrijven worden gezien als een recreatieve voorziening. Door hun grote verkeersaantrekkende werking wordt dit type paardenhouderij bij voorkeur toegestaan in een VAB in een kernrandzone, op een goed ontsloten locatie en in de nabijheid van ruiterspaden.

In dit geval gaat het niet om de nieuwvestiging van een manegebedrijf, maar de uitbreiding van het bouwvlak en bebouwing daarbinnen behorende bij een reeds bestaand manegebedrijf. Deze ontwikkeling is op deze locatie, in het gebied dat getypeerd wordt als "Hoogterras" passend binnen de uitgangspunten van de structuurvisie.

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. Als basis voor de omvang van de gevraagde ontwikkeling geldt in dit geval "Basiskwaliteit plus". Het huidige bouwvlak heeft namelijk een oppervlakte van ca. 9700 m². Dit wordt uitgebreid met ca. 1000 m², waardoor de oppervlakte 10.700 m² gaat bedragen. Voor een uitbreiding van het bouwvlak boven de 10.000 m² (1 hectare) geldt dat sprake is van "Basiskwaliteit plus" in plaats van Basiskwaliteit. Dit betekent dat zowel nieuwe als bestaande bebouwing en verharding goed dient te worden ingepast. Dit betekent ook dat er voorzieningen dienen te worden getroffen ter voorkoming van hemelwaterproblematiek als gevolg van nieuwe bebouwing en verharding.

Voor de gewenste ontwikkeling dient een inpassingsplan te worden opgesteld, waarbij rekening wordt gehouden met de specifieke kenmerken van het landschap. Als basis voor de omvang van de inpassing hanteren we het uitgangspunt dat dit minimaal overeen dient te komen met 10% van de oppervlakte van het gehele bouwvlak. Aanvullend hierop geldt voor gebiedseigen recreatieve bedrijven, waaronder een manege valt, dat het gaat om een oppervlakte groen dat overeenkomt met 80% van de totale bestemmingsomtrek.

Voor de gewenste ontwikkeling is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld dat na beoordeling akkoord is bevonden.

Omgevingsvisie Limburg / 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. De land- en tuinbouw is als belangrijkste gebruiker en beheerder van het buitengebied van groot belang voor het aanzien en de kwaliteit van het Limburgse cultuurlandschap en het leefklimaat waarin we wonen, werken en recreëren. Ook in de toekomst wil de provincie een gunstig ondernemersklimaat voor de land- en tuinbouw bieden. Ze biedt daarvoor ruimte voor het uitbouwen van onze positie als toonaangevende agrarische regio tot een sector die duurzame oplossingen voor maatschappelijke opgaven biedt. In verbinding en samenwerking met andere kennisregio's wordt hier de nieuwe standaard ontwikkeld voor moderne, duurzame en circulaire, vraaggestuurde land- en tuinbouw, die in balans is met en bijdraagt aan een gezonde en duurzame leefomgeving. Met deze ambitie kiest Limburg, in lijn met het nationale beleid, voor een betekenisvolle transitie in de agrifoodsector. De algemene stelregel is dat voor ontwikkelingen op kleine en grote schaal ontwikkelruimte geboden wordt op basis van een integrale kwaliteitsverbetering van de omgeving, passend bij de draagkracht van het gebied en passend binnen wet- en regelgeving. Voorliggende initiatief past binnen deze stelregel.

De projectlocatie ligt op grond van de geconsolideerde versie van de Omgevingsvisie Limburg 2014 in het buitengebied. Ter plekke is geen zilvergroeene dan wel goudgroeene natuurzone van toepassing. Daarnaast is op deze locatie nog de zogenaamde "boringsvrije zone" van toepassing. Dit heeft geen verdere consequenties voor het planvoornemen. Er zijn geen verdere aanduidingen van toepassing. De uitbreiding van het bouwvlak en bebouwing past binnen het provinciaal beleid.

Goede ruimtelijke ordening

- Door medewerking te verlenen aan de gevraagde ontwikkeling wordt het aanzicht van het bedrijf sterk verbeterd;

- Het verlenen van medewerking leidt tot verdere versterking en professionalisering van een manegebedrijf dat zowel nationaal als internationaal al goed bekend staat;
- De ontwikkeling past binnen het gemeentelijke beleid;
- Er zijn geen ruimtelijke dan wel milieukundige bezwaren tegen de gevraagde ontwikkeling;
- Door de ontwikkeling zal het aantal dagen waarop trainingswedstrijden en trainingsbijeenkomsten plaatsvinden worden verruimd van 60 dagen in de periode 1 maart tot 1 oktober naar 80 dagen jaarrond. Daarnaast biedt het bestemmingsplan ruimte om 2 grote hippische evenementen per jaar te organiseren in plaats van 1. Het aantal dagen waarop activiteiten plaatsvinden neemt dus toe, maar de geluidbelasting ervan neemt af omdat de activiteiten deels in de rijhal gaan plaatsvinden. Het maximale aantal bezoekers van de 2 hippische evenementen zal worden teruggebracht van 1000 per dag naar 800. Dit betekent minder geluid en minder verkeer. Dit wordt ook in de planregels van het bestemmingsplan vastgelegd. Daarnaast zullen de feestavonden tijdens deze 2 evenementen gaan plaatsvinden in de nieuwe kantine bij de rijhal in plaats van in een tent. Dit zorgt ook voor minder geluidsbelasting naar de omgeving. Tenslotte zal worden gewerkt met een alternatieve rijroute, waardoor niet al het aankomende en vertrekkende verkeer in bovengenoemde situaties via de Molenweg het manegeterrein zal bereiken. Een deel van het verkeer (auto's met trailer komende vanuit de richting Echt) zal in de nieuwe situatie (bij trainingswedstrijden – bijeenkomsten en de 2 hippische evenementen) het manegeterrein bereiken via de ingang aan de Bosserheideweg komende via de weg Bos en Broek. Hiermee wordt de geluidbelasting op de maatgevende woningen aan de Molenweg iets lager en zijn er ook minder passages van voertuigen over de Molenweg. Het omleiden van het overige verkeer is geen realistisch alternatief en ontmoet bezwaren. Deze maatregelen leiden er gezamenlijk toe dat voor het onderdeel "Geluid" sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Zienswijzen, (vooroverleg)reacties en ambtshalve wijzigingen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 23 september 2022 tot en met 3 november 2022 ter inzage gelegen. Er zijn in deze periode twee zienswijzen ingediend. Aan de provincie Limburg en Waterschap Limburg is het plan in deze periode ook aangeboden voor vooroverleg. Van de provincie is geen reactie ontvangen. Het Waterschap heeft aangegeven te kunnen instemmen met het plan.

Een van de zienswijzen is ingekomen op 4 november 2022 en daarmee buiten de gestelde termijn. Deze zienswijze is daardoor niet ontvankelijk. De zienswijze is echter wel meegenomen in de beantwoording. De indiener is belanghebbende. Belanghebbenden kunnen ook zonder een zienswijze in te dienen, een ontvankelijk beroep schriftelijk indienen bij de Raad van State tegen een vastgesteld bestemmingsplan. Beantwoording van de zienswijze draagt daarnaast bij aan een zorgvuldige besluitvorming.

In een aparte "nota van beantwoording zienswijzen" die onderdeel uitmaakt van het raadsvoorstel zijn de zienswijzen samengevat en beantwoord. De zienswijzen hebben samenvattend betrekking op:

- Mogelijke belemmering van de naastgelegen pluimveehouderij op de Molenweg 80 door uitbreiding van het manegebedrijf;
- Mogelijke overlast als gevolg van uitbreiding van de bedrijfsactiviteiten van het manegebedrijf.

De zienswijzen zijn grotendeels als ongegrond beoordeeld en op enkele onderdelen als gegrond. Dit leidt tot de volgende voorgestelde aanpassingen van het bestemmingsplan:

- Aanpassing van de toelichting van het bestemmingsplan door aanscherping van de uitleg over "geurgevoelig object" en de toelichting waaruit blijkt dat de naastgelegen veehouderij (nr. 80) door voorliggende ontwikkeling niet in haar bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden zal worden beperkt;

- Opname van een aanvullende bepaling in de regels die aangeeft dat maximaal 60 trainingsbijeenkomsten en (trainings) wedstrijden mogen worden georganiseerd in de periode 1 maart tot en met 1 oktober;
- Opname van een voorwaardelijke verplichting in de regels die regelt dat slechts gedurende maximaal 80 dagen per jaar trainingsbijeenkomsten en (trainings)wedstrijden mogen worden georganiseerd, indien de nieuwe overdekte rijpiste incl. voldoende parkeerplaatsen zijn gerealiseerd en in gebruik zijn genomen. Zolang deze voorzieningen niet zijn gerealiseerd mogen gedurende maximaal 60 dagen per jaar in de periode 1 maart t/m 1 oktober trainingsbijeenkomsten en (trainings)wedstrijden worden georganiseerd (oorspronkelijke regeling);
- Opname van een voorwaardelijke verplichting in de regels die regelt dat het bouwen op en het (doen/laten) gebruik(en) van de overdekte rijpiste uitsluitend is toegestaan als de landschappelijke inpassing, is uitgevoerd en kwalitatief en kwantitatief in stand wordt gehouden.

Vervolg planologische procedure

De bekendmaking van het vaststellingsbesluit van het bestemmingsplan wordt na besluitvorming geplaatst in de Staatscourant, het Waekblaad en de gemeentelijke website. 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 (ook zonder zienswijze) 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 twee zienswijzen zijn ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan, is de kans groot 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

Planschade

Om een eventuele planschadeclaim te kunnen afwentelen zijn met initiatiefnemer afspraken gemaakt in een anterieure exploitatieovereenkomst. Hierin zijn ook afspraken gemaakt over aanleg en instandhouding van de landschappelijke inpassing;

Exploitatieplan

Voor het opstellen van dit bestemmingsplan is geen exploitatieplan verplicht. Met toekomstige initiatiefnemers, die gebruik willen maken van de wijzigingsbevoegdheden dan wel uitwerkingsplicht worden in anterieure overeenkomsten nadere afspraken gemaakt. Dat maakt het opstellen van een exploitatieplan niet verplicht;

Kosten bestemmingsplan

De kosten voor het opstellen en in procedure brengen van voorliggend bestemmingsplan komen voor rekening van initiatiefnemer.

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

Beroep bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State

Gelet op het aantal ingekomen zienswijzen is de verwachting dat er een of enkele beroepschriften zullen worden ingediend tegen dit plan bij de Raad van State.

Burgerparticipatie

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

Bijgevoegde stukken

Raadsbesluit

Ter inzage liggende stukken

- Ontwerpbestemmingsplan "Molenweg 42A" met verbeelding, regels, toelichting en bijlagen (NL.IMRO.1711.BP2020076-OW01)
- Nota "Beantwoording zienswijzen"

Burgemeester en wethouders van Echt-Susteren

secretaris

voorzitter