Gemeente Mook en Middelaar

Zaaknummer	**253077**
Onderwerp	**Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan 'Lambertusweg 15, Middelaar'**
Datum raadsvergadering	**17 april 2025**
Raadscommissie	Algemene commissie
Datum raadscommissie	9 april 2025
Programma	Fysieke leefomgeving
Portefeuillehouder	A.F. Herings

Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan 'Lambertusweg 15, Middelaar'

Samenvatting

Op 16 januari 2018 heeft het college ingestemd met het principeverzoek voor het ontwikkelen van de locatie Lambertusweg 15 naar een verblijfs-recreatieve voorziening. Op 5 april 2022 heeft het college besloten in te stemmen met de opgestelde anterieure overeenkomst voor deze ontwikkeling. Tenslotte heeft het college besloten in te stemmen met het ontwerpbestemmingsplan op 14 februari 2023, welke vervolgens van 10 november 2023 tot 22 december ter inzage heeft gelegen. Er zijn drie ontvankelijke zienswijzen ingediend.

De zienswijzen hebben geleid tot een aantal aanpassingen in de regels van het plan:
- De dubbelbestemming ‘Waterstaat - Waterbergend rivierbed’ is uitgebreid met een aanlegvergunningenstelsel (zie artikel 6.5 van de regels);
- In de regels van de recreatiebestemming (artikel 4.2.2) is opgenomen dat de groepsaccommodatie maximaal 48 slaapplaatsen heeft, verdeeld over maximaal twee eenheden met 24 slaapplaatsen;
- De definitie van ‘recreatiewoning’ is geschrapt (en daarmee zijn de regels van artikel 9.1 en artikel 10.2 aangepast);
- Er is een definitie voor ‘natuurkampeerplaats’ toegevoegd;
- De definities van ‘trekkershut’, ‘kampeermiddel’ en ‘groepsaccommodatie’ zijn aangepast.

Daarnaast is de toelichting van het plan aangevuld (onder nationaal beleid en provinciaal beleid) en zijn er een geactualiseerd bodemonderzoek en een geactualiseerd stikstofonderzoek toegevoegd als bijlage bij de toelichting. Tenslotte is er ook een volledig nieuw stuk opgesteld en bijgevoegd als bijlage bij de toelichting, namelijk een bedrijfsontwikkelingsplan (BOP).

Uw gemeenteraad wordt voorgesteld om het bestemmingsplan ‘Lambertusweg 15, Middelaar’ gewijzigd vast te stellen.

Voorstel

1. In te stemmen met de voorgestelde beantwoording van de zienswijzen zoals opgenomen in de zienswijzennota (bijlage 2);
2. Het bestemmingsplan “Lambertusweg 15, Middelaar”, zoals vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0944.LAMBERTUSWEG15-VA01 inclusief bijbehorende bijlagen (gewijzigd) vast te stellen;

3. Geen exploitatieplan vast te stellen aangezien de dekking van de kosten anderszins is geregeld.

Beoogd effect

Het bestemmingsplan maakt het mogelijk om een verblijfs-recreatieve voorziening te realiseren bestaande uit twee groepsaccommodaties (beide voor maximaal 24 personen), zeventien trekkershutten van maximaal 55 m², zes natuurkampeerplaatsen en een bedrijfswoning.

Inleiding

Op 16 januari 2018 hebben wij ingestemd met het principeverzoek voor het ontwikkelen van de locatie Lambertusweg 15 naar een verblijfs-recreatieve voorziening. Op 5 april 2022 hebben wij besloten in te stemmen met de opgestelde anterieure overeenkomst voor deze ontwikkeling. Tenslotte hebben wij besloten in te stemmen met het ontwerpbestemmingsplan op 14 februari 2023, welke vervolgens van 10 november 2023 tot 22 december 2023 ter inzage heeft gelegen.

In het bestemmingsplan ‘Mookerplas, e.o., 1e herziening’ heeft het plangebied de enkelbestemming ‘agrarisch met waarden – landschappelijke en natuurwaarden’. Veel van de voormalige agrarische bebouwing is al volledig gesloopt en van sommige gebouwen zijn alleen nog funderingen aanwezig. Sommige bebouwing wordt hergebruikt in het nieuwe plan.



Afbeelding 1: Oude situatie

De totale ontwikkeling aan de Lambertusweg 15 betreft een verblijfs-recreatieve voorziening, bestaande uit twee groepsaccommodaties (beide voor maximaal 24 personen), zeventien trekkershutten van maximaal 55 m² en zes natuurkampeerplaatsen. Bij een van de groepsaccommodaties wordt ook een bedrijfswoning gerealiseerd.



Afbeelding 2: Nieuw bestemmingsplan



Afbeelding 3: Inrichtings- en beplantingsplan Lambertusweg 15, Middelaar

Raadsvoorstel

Argumenten

1.1 Alle zienswijzen zijn van een reactie voorzien en twee zienswijzen hebben geleid tot veranderingen in het bestemmingsplan

In totaal zijn er drie ontvankelijke zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn puntsgewijs samengevat en van een reactie voorzien in de zienswijzennota (bijlage 2). In hoofdstuk twee van de zienswijzennota is nog een keer op een rijtje gezet tot welke aanpassingen de zienswijzen hebben geleid. Zienswijze nummer drie heeft niet geleid tot wijzigingen in het bestemmingsplan. De argumenten van deze reclamant zijn samengevat in negen verschillende punten. Op al deze punten is een uitgebreide reactie gegeven. Zienswijze nummer twee was kort en bevat één inhoudelijk verzoek tot aanpassing, namelijk om de planregels van de dubbelbestemming 'Waterstaat - waterbergend rivierbed' uit te breiden met een aanlegvergunningenstelsel. Hieraan is gehoor gegeven en dit is toegevoegd onder artikel 6.5 van de regels. Zienswijze nummer één was de meest uitgebreide zienswijze. Er wordt als eerste verzocht om een bedrijfsontwikkelingsplan (BOP) op te laten stellen om inzicht te geven in de ontwikkelingen op korte, middellange en lange termijn, in het te realiseren kwaliteitsniveau en in de impact die de ontwikkeling heeft op andere verblijfsrecreatiebedrijven in de regio. Hieraan is gehoor gegeven: het BOP is opgenomen als bijlage bij de toelichting. Daarnaast zijn er in de toelichting een aantal passages toegevoegd die onderbouwen waarom het plan aansluit bij het Provinciaal Omgevingsplan Limburg en de Omgevingsverordening Limburg. Tenslotte zijn er een aantal dingen veranderd in de regels en dan met name in artikel 1: begrippen (zie bijlage 4):

- Er is een definitie voor natuurkampeerplaats toegevoegd (artikel 1);
- Bij de definitie van 'kampeermiddel' en 'trekkershut' is een stacaravan uitgesloten (artikel 1);
- In de regels van de recreatiebestemming (artikel 4.2.2) is opgenomen dat de groepsaccommodatie maximaal 48 slaapplaatsen heeft, verdeeld over maximaal twee eenheden met 24 slaapplaatsen. Dit is ook verduidelijkt in de begrippen (artikel 1);
- De definitie van recreatiewoning is in zijn geheel verwijderd: immers wordt er naast de groepsaccommodaties en trekkershutten geen andere soort recreatiewoning mogelijk gemaakt. Aangezien er in artikel 9.1 en 10.2 een kleine verwijzing stond naar het begrip 'recreatiewoning' zijn artikel 9.1 sub b4 en artikel 10.2 sub h en j ook enigszins aangepast.
- De definitie van 'trekkershut' (artikel 1) is aangepast om enkel recreatief gebruik te borgen en om inzicht te geven in de aard en het uiterlijk van de bouwwerken.

Het aanpassen van de regels naar aanleiding van zienswijze nummer één heeft ervoor gezorgd dat het plan duidelijker wordt en dat ongewenste activiteiten beter voorkomen kunnen worden.

2.1 Het bestemmingsplan voldoet aan de gestelde beleidskaders en aan de eis van een goede ruimtelijke ordening

Uit de toelichting van het bestemmingsplan blijkt dat dit plan past binnen de bestaande beleidskaders. Naar aanleiding van de zienswijzen is er nog een aanvullend stukje toelichting geschreven bij het nationaal en provinciaal beleid. Dit betreft verduidelijking en laat juist zien dat en hoe het initiatief hierbinnen past. Ook past de ontwikkeling binnen het bestaande gemeentelijke beleid. Binnen de Structuurvisie Toerisme en Recreatie wordt het plan aangemerkt als recreatieve en economische hotspot en de LKM-commissie heeft positief geadviseerd over het landschappelijke inrichtings- en beplantingsplan.

Uit de toelichting blijkt ook dat het plan voldoet aan de eis van een goede ruimtelijke ordening. Het plan is uitvoerbaar, aangezien er vanuit de aspecten milieu, bodem, lucht, geluid, geur, milieuzonering, externe veiligheid, water, ecologie, landschap, verkeer, cultuurhistorie en archeologie en economische uitvoerbaarheid geen belemmeringen naar boven zijn gekomen. Ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan, bevat dit bestemmingsplan een geactualiseerd bodemonderzoek en een geactualiseerd stikstofonderzoek, welke beide (opnieuw) zijn beoordeeld en akkoord zijn

bevonden. Op basis van de toelichting kan gesteld worden dat er geen planologische bezwaren zijn tegen deze ontwikkeling.

3.1 Het kostenverhaal is anderszins verzekerd
Het betreft een particulier initiatief. Met de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten, waarin afspraken zijn gemaakt over de begeleidingskosten en het verhalen van planschadekosten op de initiatiefnemer. Aangezien het kostenverhaal op deze wijze voldoende is verzekerd, is het niet nodig om een exploitatieplan op stellen.

Kanttekeningen

Geen.

Duurzaamheid

Het bouwplan zal moeten voldoen aan de meest recente voorwaarden vanuit wet- en regelgeving ten aanzien van bouwen. Hoewel de ruimtelijke procedure (dit bestemmingsplan) volgens de Wro gaat, zal de opvolgende vergunningsaanvraag wel via de wet- en regelgeving van de Omgevingswet lopen. Daarnaast is initiatiefnemer gewezen op ons duurzaamheidsbeleid en het uitvoeringsprogramma.

Participatie

In het kader van vooroverleg is het plan voorgelegd aan het Waterschap Limburg, de provincie Limburg en Rijkswaterstaat. Er is verder geen formele inspraakprocedure doorlopen. Wel heeft het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen en heeft eenieder de mogelijkheid gehad om een zienswijze in te dienen. De drie zienswijzen zijn voorzien van een reactie en de zienswijzennota is als bijlage bij de toelichting van het plan gevoegd.

Financiën

De kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan zijn, evenals alle bijbehorende risico's, voor rekening van de initiatiefnemer. Voor eventuele planschadeclaims is een anterieure overeenkomst afgesloten. Hierin zijn tevens afspraken gemaakt over kostenverhaal. De ambtelijke begeleidingskosten zijn hierin verwerkt.

Communicatie

De vaststelling van het bestemmingsplan zal via de gebruikelijke kanalen worden gepubliceerd (Gemeenteblad en zakelijke informatie in Ter Sprake). Aangezien het een gewijzigde vaststelling betreft, wordt het plan pas zes weken na vaststelling gepubliceerd, zodat de provincie tijd heeft om met een reactie te komen.

Uitvoering

Het raadsbesluit wordt aan de provincie toegezonden. Als de provincie niet met een zienswijze komt, wordt het besluit zes weken na vaststelling gepubliceerd en wordt het vastgestelde bestemmingplan voor een periode van zes weken ter inzage gelegd. Na afloop van deze beroepstermijn treedt het bestemmingsplan in werking, tenzij er beroep wordt ingesteld bij de Afdeling en een voorlopige voorziening wordt gevraagd bij de voorzitter van de Afdeling.

Raadsvoorstel

Bijlage(n)

1. Raadsbesluit gewijzigde vaststelling bestemmingsplan ‘Lambertusweg 15, Middelaar’
2. Bestemmingsplan ‘Lambertusweg 15, Middelaar’ - zienswijzennota
3. Bestemmingsplan ‘Lambertusweg 15, Middelaar’ - verbeelding
4. Bestemmingsplan ‘Lambertusweg 15, Middelaar’ - regels
5. Bestemmingsplan ‘Lambertusweg 15, Middelaar’ - toelichting
6. Bestemmingsplan ‘Lambertusweg 15, Middelaar’ - bijlage 1 t/m 3 bij regels
7. Bestemmingsplan ‘Lambertusweg 15, Middelaar’ - bijlage 1 t/m 9 bij toelichting

Mook, 18 maart 2025

Het college van burgemeester en wethouders van Mook en Middelaar,

De gemeentesecretaris	De burgemeester
drs. W. Mariman	I.M. van Dijk