De Gemeenteraad Echt-Susteren

Raadsvoorstel

Datum raadsverg.: woensdag 7 juli 2021
Agendapunt:
Zaak - documentnummer: Z21/084601-D - 92375
Datum B&W-verg.: dinsdag 8 juni 2021

Portefeuillehouder(s): H.E.J.M. Meuwissen
G.H.C. Frische

Onderwerp
Bestemmingsplan 'Hotel Poort van Echt'

Samenvatting
Samenvatting Ontwikkelmaatschappij Poort van Echt BV heeft het plan opgevat een hotel met 88 kamers met een restaurant, een speelautomatenhal en horeca-ondersteunende voorzieningen in de vorm van flexwerk- en vergadervoorzieningen te realiseren met de daarbij behorende, aan de hoofdfuncties ondergeschikte, vergaderruimten, kantoorruimten, dienstverlening en detailhandel alsmede bijbehorende parkeer-, infiltratie- en groenvoorzieningen. Deze ontwikkeling wordt gerealiseerd op het perceel, kadastraal bekend gemeente Echt, sectie K, nummer 6207, gelegen op het bedrijventerrein De Loop, nabij de afslag met de autosnelweg A2 te Echt. Omdat de ontwikkeling tevens gepaard gaat met een wijziging van de ontsluiting van het Tango-tankstation aan de Loperweg is dit perceel (kadastraal bekend gemeente Echt, sectie K, nummer 6206) eveneens meegenomen in het plangebied. Ten behoeve van de ontwikkeling van het gebied is tevens sprake van een wijziging van de verkeersstructuur en -routing. Het ontwerpbestemmingsplan 'Hotel Poort van Echt' heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn vier zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen hebben niet geleid tot aanpassing van het plan. Wel is een aantal ambtshalve wijzigingen doorgevoerd ter verduidelijking van het plan. Als gevolg hiervan kan het bestemmingsplan thans gewijzigd ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan door de raad worden vastgesteld.

Voorstel
1. De ingekomen zienswijzen ontvankelijk, respectievelijk ongegrond te verklaren zoals aangegeven in de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte 'Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen ontwerpbestemmingsplan Hotel Poort van Echt';
2. Het bestemmingsplan 'Hotel Poort van Echt' gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan zoals dat met ingang van 2 april 2021 gedurende 6 weken voor eenieder ter inzage heeft gelegen en zoals aangegeven in het bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte 'Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen ontwerpbestemmingsplan Hotel Poort van Echt';
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 2 april 2021 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 vier zienswijzen ingediend.

Inhoudelijke toelichting

Bestemmingsplan-inhoudelijk

Het bestemmingsplan kent drie bestemmingen: 'Horeca', 'Bedrijventerrein' en 'Verkeer'.

Binnen de bestemming 'Horeca' zijn hotel, het restaurant, de speelautomatenhal en de ondergeschikte functies (flex- en vergadervoorzieningen, sport-, fitness en wellnessvoorzieningen) met bijbehorende ondergeschikte detailhandel, dienstverlening en kantoren geregeld. Daarnaast is de locatie van de nieuwe ontsluiting van het hotel vanaf de Aasterbergerweg vastgelegd. Ook is de bestaande reclamemast aan de Aasterbergerweg meegenomen conform de bestaande regeling. Er zijn wijzigingsbevoegdheden opgenomen voor het uitbreiden van het aantal kamers (met verplichting tot aantonen van de actuele regionale behoefte), het realiseren van conferentieruimten (met verplichting tot aantonen van de actuele regionale behoefte) en het wijzigen van de vorm van het bouwvlak. Binnen de regels van dit bestemmingsplan is ook een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarin is bepaald dat, indien het bouwplan niet binnen vier jaar na onherroepelijk worden van het bestemmingsplan volledig is gerealiseerd, het college van burgemeester en wethouders de bestemming terug kan wijzigen in 'Bedrijventerrein'. Hiermee wordt voorkomen dat in het geval van het niet doorgaan van de ontwikkeling, de hotelcapaciteit in de planvoorraad blijft staan waardoor andere hotelinitiatieven worden geblokkeerd.

Binnen de bestemming 'Bedrijventerrein' is het Tango-station geregeld. Omdat de ontwikkeling van het hotel tevens gepaard gaat met een wijziging van de ontsluiting van het Tango-tankstation aan de Loperweg is dit gebied meegenomen in dit bestemmingsplan. Ook is binnen deze bestemming een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om, in het geval de ontsluiting niet wordt gewijzigd, weer terug kan worden bestemd tot de bestaande situatie. Deze wijzigingsbevoegdheid houdt verband met de definitieve goedkeuring van het hoofdkantoor van het buitenlandse moederbedrijf van Tango (het Nederlandse hoofdkantoor is al wel akkoord). Omdat de besluitvorming lang op zich laat wachten is het vooraf niet geheel uit te sluiten dat er geen toestemming wordt verleend. Mocht geen toestemming worden verleend dan kan daar met deze wijzigingsbevoegdheid op worden geanticipeerd.

Binnen de bestemming 'Verkeer' is de bestaande ontsluiting vanaf de Loperweg opgenomen. Naast deze enkelbestemmingen is tevens een dubbelbestemming opgenomen ter bescherming van de bestaande hoogspanningsverbinding.

Bebouwing

De plek waar het hotel zal worden gebouwd is gelegen aan de belangrijkste 'toegang' tot Echt en op deze plek is het daarom wenselijk een 'landmark' te realiseren in de vorm van een stevige bouwmassa met enige hoogte. Vandaar dat in het bestemmingsplan gewerkt is met een minimale bouwhoogte van 25 meter (en een maximale bouwhoogte van 35 meter). Om de daadwerkelijke realisering van een landmark te bekrachtigen is in de regels van het bestemmingsplan de voorwaardelijke verplichting opgenomen dat minimaal de functies hotel en restaurant gerealiseerd dienen te zijn alvorens de gronden ten behoeve van de aangegeven horecafuncties mogen worden gebruikt. Om bij het ontwerp van het gebouw is in de planregels mogelijk gemaakt dat kleinschalige aanpassingen van het bouwvlak mogelijk zijn, mits de oppervlakte van het bouwvlak niet wordt vergroot.

Onderzoeken

Er is een behoefte-onderzoek uitgevoerd in het kader van de motiveringsplicht van de 'ladder voor duurzame verstedelijking'. Het betreft een onderzoek voor de hotelfunctie en de ondersteunende functies. Het plan voor 88 hotelkamers is regionaal afgestemd en akkoord bevonden. In het vooroverleg is het plan ook door de provincie akkoord bevonden. Ten onderbouwing van de in dit bestemmingsplan voorgestelde ontwikkelingen is voorts een aantal onderzoeken uitgevoerd, met name een bodemonderzoek (met aanvullend onderzoek en saneringsplan), akoestisch onderzoek,

onderzoek luchtkwaliteit, onderzoek externe veiligheid, stikstofonderzoek, ecologisch onderzoek, infiltratieonderzoek en een verkeersonderzoek. Deze onderzoeken zijn als separate bijlagen bij de toelichting opgenomen.

Vooroverleg
Het plan is in het kader van het vooroverleg voorgelegd aan de provincie Limburg, TenneT, PPS Pipelines, Waterschap Limburg, Rijkswaterstaat en de Gasunie. De Provincie Limburg en PPS Pipelines hebben aangegeven geen bezwaar te hebben tegen het voorgelegde concept-ontwerpbestemmingsplan. Tennet heeft verzocht de regels aan te vullen met een drietal extra voorwaarden voor vergunningverlening voor werken en werkzaamheden binnen de dubbelbestemming Artikel 6 Leiding - Hoogspanningsverbinding. Aan dit verzoek is gehoor gegeven en de regels zijn op de opmerking aangepast. Het Waterschap gaf aan dat de toelichting aangepast dient te worden aan onderwerpen die standaard volgens het waterschap in de toelichting dienen te worden opgenomen. De toelichting is conform de opmerkingen aangepast. Van zowel Rijkswaterstaat als van de Gasunie is geen reactie ontvangen.

Ontwerp (procedure)
Het ontwerp van het bestemmingsplan 'Poort van Echt' heeft op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening vanaf 2 april 2021 gedurende zes weken voor eenieder ter inzage gelegen in het gemeentehuis. Daarbij is de mogelijkheid geboden binnen deze termijn schriftelijke en/of mondelinge zienswijzen in te dienen bij de gemeenteraad. Een en ander is - conform het daartoe in de Wet ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht bepaalde - openbaar bekend gemaakt middels publicatie op 1 april in de Nederlandse Staatscourant en 't Waekblaad, alsmede op het gemeentelijk publicatiebord en via de gemeentelijke website alsmede via www.ruimtelijkeplannen.nl. Gedurende deze periode zijn vier zienswijzen ingediend. De zienswijzenbeantwoording is bijgevoegd bij dit collegevoorstel. De ingediende zienswijzen hebben niet geleid tot aanpassing van het plan. Van het Waterschap Limburg en de provincie Limburg is gedurende de zienswijzetermijn een bericht ontvangen dat zij geen bezwaren hebben tegen het ontwerpbestemmingsplan.

Ambtshalve wijzigingen
In het bestemmingsplan zijn enkele ambtshalve wijzigingen doorgevoerd ter verduidelijking van het plan. Deze zijn verwoord in de 'Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen ontwerpbestemmingsplan Hotel Poort van Echt' op de verbeelding en in de regels van het bestemmingsplan aangepast.

Afronding planologische procedure
Na vaststelling wordt het bestemmingsplan binnen twee weken ter visie gelegd voor de beroepsprocedure (6 weken). In deze fase staat voor belanghebbenden beroep open bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Daags na afloop van de beroepstermijn treedt het bestemmingsplan in werking, behoudens ingeval een voorlopige voorziening is aangevraagd. Indien geen beroep wordt aangetekend is het bestemmingsplan op die dag meteen onherroepelijk.

Financiële toelichting
Op 20 april 2021 is een anterieure exploitatieovereenkomst gesloten tussen initiatiefnemer Poort van Echt BV en de gemeente Echt-Susteren (zaaknummer Z21/079864). Hierin zijn afspraken over het het kostenverhaal opgenomen en is het planschade-risico afgewenteld op de ontwikkelaar

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
Een hotel van deze kwaliteit onderstreept nogmaals de gastvrijheid van de gemeente Echt-Susteren. Bestaand groen is zoveel mogelijk ingepast in de inrichtingsplannen voor het bijbehorende buitenterrein. Het hemelwater wordt verwerkt op eigen terrein en bij aanleg van de openbare infrastructuur wordt waar mogelijk gebruik gemaakt van recyclebare materialen. Het bouwplan voldoet aan de strenge eisen die vanaf 1 januari 2021 gelden. De na die datum opgerichte gebouwen moeten bijna energieneutraal zijn volgens de zogenaamde BENG-normen. (zie ook https://www.rvo.nl/onderwerpen/duurzaam-ondernemen/gebouwen/wetten-en-regels). Daarbij wordt gebruik gemaakte van hoogwaardige isolatie en de nieuwste verwarmingstechnieken.

Risico's
Gelet op de ingekomen zienswijzen is de verwachting dat er een of enkele beroepschriften zullen worden ingediend tegen dit plan bij de afdeling bestuursrecht van de Raad van State.

Burgerparticipatie
Het plan is in overleg met omliggende bedrijven tot stand gekomen. Op 1 april jl. heeft een informatieavond plaatsgevonden voor het brede publiek. De ondernemers van centrum Echt zijn via een separate mailing geïnformeerd waarin ook is aangeboden om het plan gedetailleerder toe te lichten dan op de informatiebijeenkomst mogelijk was. Diverse ondernemers hebben van die mogelijkheid gebruik gemaakt.

Daarnaast heeft eenieder de mogelijkheid gehad een zienswijze in t dienen tegen het ontwerp van het bestemmingsplan in het kader van de procedure ex artikel 3.8 Wro.

Bijgevoegde stukken
Raadsbesluit

Ter inzage liggende stukken
- Bestemmingsplan 'Hotel Poort van Echt' met verbeelding, regels, toelichting en bijlagen (NL.IMRO.1711.BP20301-VG01), inclusief alle bijlagen
- 'Nota beantwoording zienswijzen en ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan Hotel Poort van Echt'

Burgemeester en wethouders van Echt-Susteren,

drs. G.W.T. van Balkom
secretaris

dr. J.W.M.M.J. Hessels
burgemeester