

\ Raadsvoorstel

Zaak 152279

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan 'Kruishoeveweg 2 te Voerendaal'

Openbaarheid: Openbaar

Portefeuillehouder: Wethouder Thomas

Datum Raad: 22-04-2021

Nummer: 22/03/06

\ Samenvatting

Dit bestemmingsplan voorziet in het uitbreiden van de erfverharding bij een bestaand agrarisch bedrijf gelegen aan Kruishoeveweg 2 te Voerendaal, om daarmee een tekort aan stallings- en manoeuvreerruimte op te lossen en de bedrijfsvoering te optimaliseren. De uitbreiding van circa 3.000 m² wordt beoogd aan de westzijde van het bedrijf. De uitbreiding van het agrarisch bedrijf wordt ingepast door een robuuste rand van opgaand groen, bestaand uit een Limburgse haag en een bomenrij van zomereiken. Daarmee wordt voldaan aan de eisen dat uitbreiding alleen is toegestaan na een positieve ruimtelijke afweging en dat agrarische bedrijven een bijdrage leveren aan de ruimtelijke kwaliteit middels inpassing en kwaliteitsverbetering.

Wij zijn van oordeel dat de gewenste ontwikkeling voor het overige niet op onoverkomelijke bezwaren stuit en stellen voor om dit vast te leggen in een bestemmingsplan.

Het bestemmingsplan heeft met ingang van 4 december 2020 in ontwerp ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ontvangen. Wij stellen daarom voor het bestemmingsplan 'Kruishoeveweg 2 te Voerendaal' ongewijzigd vast te stellen.

\ Conceptbesluit

1. Ongewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan 'Kruishoeveweg 2 te Voerendaal' met planidentificatienummer NL.IMRO.0986.BPKruishoeveweg2-VG01, waarbij gebruik is gemaakt van de ondergrond die is ontleend aan de BGT en BRK d.d. 8 mei 2020;
2. Geen exploitatieplan vaststellen (als bedoeld in artikel 6.12 lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening).

\ Grondslag

Bestemmingsplan 'Buitengebied 2013' en de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

\ Aanleiding

In de vergadering van 16 april 2019 heeft het college besloten in te stemmen met het principeplan voor uitbreiding van de agrarische bedrijfskavel op de locatie Kruishoeveweg 2 te Voerendaal. Aldaar exploiteert Steinbusch B.V. een agrarisch loonbedrijf met akkerbouw als neventak. Het bedrijf heeft structureel te weinig ruimte op het huidige erf (onbebouwde deel van de bouwkaavel) voor de stalling van machines en voor het manoeuvreren met (grote) machines en materieel, zeker in het drukke plant- en oogstseizoen.

De beperkingen komen vooral naar voren bij het manoeuvreren. Er is te weinig laad- en

losruimte. De loods is een groot deel van het jaar in gebruik voor de opslag van graan en aardappels, waardoor machines en voertuigen vaak langs de weg of op het voorterrein staan. Dit is niet wenselijk vanwege verkeersveiligheid, veiligheid van de eigen medewerkers, de ruimtelijke uitstraling en diefstalgevoeligheid. Bovendien is het door de verbetering van bewaringstechnieken in de afgelopen jaren mogelijk geworden om aardappelen langer op te slaan en daarmee te profiteren van een hogere vergoeding voor dit product. Daarom wil de initiatiefnemer zijn erf uitbreiden.

De uitbreiding van het erf is voorzien in westelijke richting alwaar in een schuine hoek vanaf de meest zuidwestelijke punt van de huidige bouwkavel de uitbreiding wordt aangesneden richting Heugdenweg. De uitbreiding heeft een oppervlakte van ca. 3000 m². Initiatiefnemer is eigenaar van het betreffende direct aangrenzende landbouwperceel.

De bestemming van de gronden ter hoogte van de beoogde uitbreiding is 'Agrarisch' ingevolge het bestemmingsplan Buitengebied 2013. Deze bestemming laat geen bedrijfsmatige activiteiten of verharding toe. Daarom dient een bestemmingsplanprocedure te worden doorlopen.

Het bestemmingsplan "Kruishoeveweg 2 te Voerendaal" heeft betrekking op de uitbreiding van het erf, om bovengenoemde ontwikkeling mogelijk te maken.

\ Doel

Het vaststellen van het bestemmingsplan 'Kruishoeveweg 2 te Voerendaal'.

\ Argumenten

1.1 Noodzaak

In een bedrijfsontwikkelingsplan is de bedrijfsorganisatorische en –economische noodzaak gemotiveerd. Erkend wordt dat het gaat om een uitbreiding en optimalisatie van een reeds bestaand agrarisch bedrijf binnen een agrarisch cultuurlandschap. Daarnaast komt het plan de verkeersveiligheid ten goede, omdat niet meer op de openbare weg behoeft te worden gemanoeuvreed.

1.2 Positief advies van de Kwaliteitscommissie

Het landschappelijk inpassingsplan is d.d. 12 maart 2020 aan de Stichting Kwaliteitscommissie Limburg voorgelegd voor onafhankelijk en deskundig advies. De uitbreiding van agrarisch bedrijf wordt ingepast door een robuuste rand van opgaand groen, bestaand uit een Limburgse haag en een bomenrij van zomereiken. Daardoor wordt horizonvervuiling zo goed als mogelijk voorkomen. Daarmee wordt voldaan aan de eis dat bij uitbreiding alleen is toegestaan na een positieve ruimtelijke afweging en dat agrarische bedrijven een bijdrage leveren aan de ruimtelijke kwaliteit middels inpassing en kwaliteitsverbetering.

De commissie heeft een positief advies gegeven. In het advies heeft de kwaliteitscommissie aangegeven dat hoewel er formeel geen sprake is van karakteristieke/monumentale bebouwing, bij de uitbreiding van het bedrijf rekening moet worden gehouden dat de uitbreiding niet de oorspronkelijke hoeve gaat overstemmen. Door voorliggend planvoornemen is geen sprake van disbalans.

1.3 Agrarische grond was al niet meer agrarisch in gebruik

Deze grond is door de initiatiefnemer de afgelopen jaren beschikbaar gesteld aan de gemeente Voerendaal ten behoeve van civieltechnische werkzaamheden in de omgeving. Zo heeft onderhavige locatie dienst gedaan als tijdelijk depot voor de werkzaamheden aan een gasleiding en de renovatie/herinrichting van de Ransdalerstraat te Ransdaal. Derhalve is de laatste jaren feitelijk geen sprake meer als

agrarisch gebruik van deze grond.

1.4 Geen belemmeringen

Het plan is getoetst op milieuhygiënische aspecten (bodem, geluid, e.d.), maar deze leveren geen belemmeringen op. Ook wat betreft overige ruimtelijke aspecten (archeologie, water, natuur en landschap, flora en fauna, verkeer en parkeren e.d.) is niet gebleken van belemmeringen voor de planontwikkeling.

1.5 Perspectief naar toekomst

De initiatiefnemer verwacht met de uitbreiding van het erf het bedrijf ook voor de lange termijn (denk aan o.a. bedrijfsopvolging) van een voldoende toekomstbestendig perspectief te voorzien.

2.1 Geen exploitatieplan vaststellen

De Wet op de ruimtelijke ordening stelt een verplichting tot kostenverhaal bij particuliere grondexploitatie. Deze verplichting houdt in dat een gemeente de te maken kosten op de exploitant moet verhalen in het geval deze exploitant tot een ontwikkeling van de gronden overgaat. De gemeente mag hier dus niet van afzien, tenzij er sprake is van een uitzonderingsgeval (genoemd in artikel 6.2.1a Besluit ruimtelijke ordening). Daarvan is in dit geval sprake, omdat er geen verhaalbare kosten zijn zoals kosten van grondwerken en van de aanleg van voorzieningen. De initiatiefnemer draagt deze kosten namelijk zelf voor de ontwikkeling van zijn eigen perceel.

Om die reden dient de raad bij het besluit tot vaststellen van het bestemmingsplan formeel een tweede bijbehorend besluit te nemen om geen exploitatieplan vast te stellen.

\ Kanttekeningen

N.v.t.

\ Relaties met programmabegroting en/of visiedocument

In de Omgevingsvisie Voerendaal 2016-2030 is opgenomen dat landbouw van groot belang is en blijft voor de gemeente Voerendaal. De agrarische sector is belangrijk voor de plattelandseconomie en voor het beheer, onderhoud en de instandhouding van het landschap. Daarom blijft uitbreiding mogelijk voor bestaande grondgebonden agrarische bedrijven met een goed toekomstperspectief.

\ Financiële, juridische en organisatorische consequenties

N.v.t.

\ Uitvoering

Het besluit van de gemeenteraad tot vaststelling van het bestemmingsplan wordt openbaar bekend gemaakt. Het vastgestelde bestemmingsplan ligt gedurende zes weken ter inzage. Gedurende deze termijn kunnen belanghebbenden beroep indienen. Na afloop van de beroepstermijn treedt het bestemmingsplan in werking.

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN VOERENDAAL

De secretaris

De burgemeester

C.J.H.M. Janssen

W. Houben

\ Ter inzage (en digitaal beschikbaar)

Bestemmingsplan regels, toelichting en verbeelding