

\ Raadsvoorstel

Zaak 168844

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan De Eikenhof te Voerendaal

Openbaarheid: Openbaar

Portefeuillehouder: Wethouder Thomas

Datum Raad: 22-04-2021

Nummer: 21/03/04

\ Samenvatting

Op 14 augustus 2018 heeft het college besloten in te stemmen met het principeplan voor de vorming van een retraitslandgoed op De Eikenhof, Mingersborg 28 te Voerendaal. De realisering van een retraitslandgoed is in strijd met het vigerende bestemmingsplan Buitengebied 2013. Om de ontwikkeling van het retraitslandgoed mogelijk te maken is een nieuw bestemmingsplan opgesteld.

Het bestemmingsplan "De Eikenhof" heeft betrekking op de ontwikkeling van een ontspanningslandgoed met verblijfsrecreatie (zeven vrijstaande eco-lodges) omgeven door een permacultuurtuinderij met kas. De schuur wordt verbouwd tot educatieruimte, een biologische keuken en een kleinschalige landwinkel.

Gedurende de eerste 5 jaar mogen in de oranjerie in de schuur trouwfeesten worden gehouden (van 60 bruiloften in het eerste jaar na onherroepelijk worden van het bestemmingsplan tot 20 bruiloften in het vijfde jaar na onherroepelijk worden van het bestemmingsplan) als ondergeschikte activiteit.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf vrijdag 25 december 2020 tot en met donderdag 4 februari 2021 voor eenieder ter inzage gelegen met de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen.

Gedurende deze termijn is één zienswijze ingediend. Deze zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

Wel is het voorstel om een ambtshalve wijziging door te voeren. Dit betreft het herstellen van de omissie in de digitale dataset waardoor op de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan bij 2 van de 7 lodges de functie aanduiding "specifiek vorm van recreatie-lodge" niet werd weergegeven.

\ Conceptbesluit

1. Vaststellen van het bestemmingsplan Eijkenhof Mingersborg 28A te Voerendaal met planidentificatienummer NL.IMRO.0986.BPDeEijkenhof-VG01
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

Initiatiefnemer de heer A. Bos is al reeds vele jaren bezig met het ontwikkelen van een breed opgezet 'ontspanningslandgoed' op de locatie van De Eikenhof, Mingersborg 28A te Voerendaal.

Op 14 augustus 2018 heeft het college besloten in te stemmen met het principeplan voor de vorming van een retraitslandgoed op De Eikenhof, Mingersborg 28 te

Voerendaal. De realisering van een retraitslandgoed is in strijd met het vigerende bestemmingsplan Buitengebied 2013. Om de ontwikkeling van het retraitslandgoed mogelijk te maken is een nieuw bestemmingsplan opgesteld.

Het bestemmingsplan "De Eikenhof" heeft betrekking op de ontwikkeling van een ontspanningslandgoed met verblijfsrecreatie (zeven vrijstaande eco-lodges) omgeven door een permacultuurtuinderij met kas. De schuur wordt verbouwd tot educatieruimte, een biologische keuken en een kleinschalige landwinkel.

Gedurende de eerste 5 jaar mogen in de oranjerie in de schuur trouwfeesten worden gehouden (van 60 bruiloften in het eerste jaar na onherroepelijk worden van het bestemmingsplan tot 20 bruiloften in het vijfde jaar na onherroepelijk worden van het bestemmingsplan) als ondergeschikte activiteit.

Het bestemmingsplan heeft als voorontwerp in het kader van de inspraak ter inzage gelegen vanaf donderdag 7 november 2019 tot en met woensdag 18 januari 2020.

Er zijn door de provincie, gemeente Gulpen-Wittem en landbouwbedrijf Voncken inspraakreacties ingediend. Deze inspraak reacties hebben tot een gedeeltelijke aanpassing van het bestemmingsplan geleid (o.a. opnemen van een bouwvlak voor de kas en bouwvlakken voor de 7 lodges).

Vervolgens heeft het college op 22 december 2020 besloten om het bestemmingsplan als ontwerpplan in procedure te brengen. Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf vrijdag 25 december 2020 tot en met donderdag 4 februari 2021 voor eenieder ter inzage gelegen met de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen.

\ Doel

Het vaststellen van het bestemmingsplan.

\ Argumenten

Ontwerpbestemmingsplan – Zienswijze

Tijdens de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is een zienswijze ingediend te weten door de adviseur namens de initiatiefnemer van het beoogde retraitslandgoed. Tijdens de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is een zienswijze ingediend te weten door de adviseur van de initiatiefnemer uit Elkenrade op persoonlijke titel. Navraag leert dat de zienswijze louter ingediend is om procedurele redenen. Dit om via de Raad van State de mogelijkheid open te houden om de datum dat het bestemmingsplan onherroepelijk wordt naar achteren te kunnen verschuiven.

Samenvatting zienswijze

In deze zienswijze wordt betoogd dat zaden zouden kunnen belanden op de omringende landbouwpercelen waar ze een invloed kunnen uitoefenen op deze gronden.

Beantwoording

De verspreiding van zaden valt buiten de reikwijdte van een bestemmingsplan. De zienswijze is ongegrond en geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan te wijzigen.

Reacties Waterschap en Provincie

Naast de zienswijze zijn een drietal reacties binnengekomen. Van het waterschap twee stuks, dat het plan akkoord is. Wel zal paragraaf 5.2 Water in de toelichting van het bestemmingsplan naar aanleiding van een paar opmerkingen aangepast worden. De provincie heeft een reactie geven dat de gemaakte opmerkingen in het kader van het wettelijke vooroverleg goed in het ontwerpbestemmingsplan verwerkt zijn en de provincie daarom geen aanleiding ziet om een zienswijze in het kader van het ontwerpbestemmingsplan naar voren te brengen.

Ambtshalve wijziging

Dit betreft het herstellen van een omissie in de digitale dataset waardoor op de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan bij 2 van de 7 lodges de functie aanduiding "specifiek vorm van recreatie-lodge" niet werd weergegeven.

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. Dit kostenverhaal kan plaatsvinden door bij de vaststelling van het bestemmingsplan door de raad eveneens een exploitatieplan te laten vaststellen of door het kosten verhaal anderszins te verzekeren. Dit anderszins verzekeren is gebeurd door d.d. een anterieure overeenkomst met initiatiefnemer af te sluiten. Wel dient bij de vaststelling van het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan expliciet een besluit te worden genomen dat er geen exploitatieplan wordt vastgesteld.

\ Kanttekeningen

N.v.t.

\ Relaties met programmabegroting en/of visiedocument

Omgevingsvisie Voerendaal 2016-2030

\ 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

\ Bijlagen

NL.IMRO.0986.BPDeEikenhof-VG01.pdf (original)
Reactie 1 ontwerp door Waterschap.msg (original)
Reactie 2 ontwerp door Waterschap bp De Eikenhof (gem. Voerendaal) (original),
Zienswijze ontwerp bp De Eikenhof.pdf.PDF (original),
b_NL.IMRO.0986.BPDeEikenhof-VG01_regbijlage1.pdf (original),
b_NL.IMRO.0986.BPDeEikenhof-VG01_regbijlage2.pdf (original),
b_NL.IMRO.0986.BPDeEikenhof-VG01_regbijlage3.pdf (original),
b_NL.IMRO.0986.BPDeEikenhof-VG01_septoebijlage1.pdf (original),

b_NL.IMRO.0986.BPDeEikenhof-VG01_septoebijlage10.pdf (original),
b_NL.IMRO.0986.BPDeEikenhof-VG01_septoebijlage11.pdf (original),
b_NL.IMRO.0986.BPDeEikenhof-VG01_septoebijlage2.pdf (original),
b_NL.IMRO.0986.BPDeEikenhof-VG01_septoebijlage3.pdf (original),
b_NL.IMRO.0986.BPDeEikenhof-VG01_septoebijlage4.pdf (original),
b_NL.IMRO.0986.BPDeEikenhof-VG01_septoebijlage5.pdf (original),
b_NL.IMRO.0986.BPDeEikenhof-VG01_septoebijlage6.pdf (original),
b_NL.IMRO.0986.BPDeEikenhof-VG01_septoebijlage7.pdf (original),
b_NL.IMRO.0986.BPDeEikenhof-VG01_septoebijlage8.pdf (original),
b_NL.IMRO.0986.BPDeEikenhof-VG01_septoebijlage9.pdf (original),
b_NL.IMRO.0986.BPDeEikenhof-VG01_toebijlage1.pdf (original),
b_NL.IMRO.0986.BPDeEikenhof-VG01_toebijlage2.pdf (original),
mail reactie prov geen zienswijze op ontwerp 14-1-2021.msg (original),
r_NL.IMRO.0986.BPDeEikenhof-VG01.pdf (original),
t_NL.IMRO.0986.BPDeEikenhof-VG01.pdf (original)