



Agendapuntnummer :
Documentnummer : mm17002147
Raadsvergadering d.d. : 8 juni 2017
Raadscommissie : Commissie Grondgebied
Commissie d.d. : 31 mei 2017
Programma : Ruimtelijke ordening en volkshuisvesting
Onderwerp : Bestemmingsplan Huissestraat 3-7, Middelaar
Portefeuillehouder : Wethouder G.J.M. Wienhoven
Bijlagen : Zienswijzen, zienswijzenverslag, LKM-plan, LKM-advies, vast te stellen bestemmingsplan

Samenvatting

Op locatie Huissestraat 3-7 in Middelaar is thans een agrarisch bedrijf aanwezig. De initiatiefnemers willen bij het agrarisch bedrijf een recreatieve nevenactiviteit opzetten. De recreatieve nevenactiviteit bestaat uit een minicamping met maximaal 25 standplaatsen, vijf recreatieappartementen, een theetuin en een paardenpensionstalling. Voor de realisatie van de recreatieve nevenactiviteit is ontwerpbestemmingsplan Huissestraat 3-7, Middelaar in procedure gebracht. Op het ontwerpbestemmingsplan zijn twee zienswijzen ingediend. De zienswijzen geven aanleiding om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

Voorstel om te besluiten

1. In te stemmen met het zienswijzenverslag van Bestemmingsplan Huissestraat 3-7, Middelaar.
2. Bestemmingsplan Huissestraat 3-7, Middelaar gewijzigd vast te stellen met inachtneming van de voorgestelde wijzigingen uit het zienswijzenverslag.
3. Bij het Rijk (Rijkswaterstaat) en Provincie Limburg het verzoek in te dienen om het gewijzigd vastgestelde bestemmingsplan eerder te mogen publiceren dan de wettelijke termijn van 6 weken.



Geachte leden van de raad,

Inleiding / Aanleiding

Op Huissestraat 3-7 in Middelaar is thans een agrarisch bedrijf aanwezig. Er is een verzoek ingediend om bij het agrarisch bedrijf een recreatieve nevenactiviteit op te zetten. De recreatieve nevenactiviteit bestaat uit een minicamping met maximaal 25 standplaatsen, vijf recreatieappartementen, een theetuin en een paardenpensionstalling.

Voor het initiatief is een projectbestemmingsplan in procedure gebracht. Ontwerpbestemmingsplan Huissestraat 3-7, Middelaar heeft van 15 maart 2017 tot en met 25 april 2017 voor zienswijzen ter inzage gelegen. Op het ontwerpbestemmingsplan zijn twee zienswijzen kenbaar gemaakt.

Probleemstelling / centrale vraag (wat willen we bereiken)

Kunt u instemmen met het zienswijzenverslag van Bestemmingsplan Huissestraat 3-7, Middelaar en bent u bereid Bestemmingsplan Elzenstraat 14a Middelaar gewijzigd vast te stellen?

Oplossingsrichtingen

Inhoud bestemmingsplan

Het initiatief bestaat uit een aantal deelplannen met daarbij een eigen fasering (zie LKM-plan). In eerste instantie willen de initiatiefnemers een theetuin realiseren. Kern van deze theetuin is een overkapping in de vorm van een hooimijt.

Aan de oostkant van de locatie komt een minicamping met maximaal 25 standplaatsen, waaronder ook camperplaatsen. Voor de minicamping geldt dat in het vigerende bestemmingsplan Mookerplas e.o. een afwijkingsbevoegdheid is opgenomen (artikel 4.6.2). De minicamping voldoet aan de voorwaarden uit deze afwijkingsbevoegdheid zoals:

1. het betreft niet meer dan 25 kampeermiddelen;
2. de minicamping is gelegen naast het agrarisch bouwvlak;
3. de voorzieningen voor de minicamping worden binnen de bestaande bebouwing gerealiseerd;
4. de minicamping wordt landschappelijk ingepast;
5. parkeren vindt plaats op eigen terrein;
6. chalets, stacaravans en trekkershutten zijn niet toegestaan.

In de karakteristieke schuur aan de noordzijde van het perceel willen de initiatiefnemers 5 luxe recreatieappartementen van maximaal 70 m² realiseren. Zij willen met deze appartementen inspelen op de trend in de toeristische markt van meer luxe en comfort. Tenslotte willen de initiatiefnemers in een later stadium de huidige ligboxenstal ombouwen naar een pensionstalling voor paarden.

Uitgangspunt van de hierboven beschreven ontwikkeling is dat deze plaatsvindt in bestaande bebouwing. Dit is ook in de regels opgenomen. Ter plaatse van de camping worden bestaande kuilvoerplaten verwijderd. Tevens wordt de gehele locatie landschappelijk ingepast. De verplichte landschappelijke inpassing is als voorwaardelijke bepaling in het bestemmingsplan opgenomen. Dat betekent dat de gemeente handhavend kan optreden indien de landschappelijke inpassing niet wordt gerealiseerd of in stand wordt gehouden.



LKM

De initiatiefnemers hebben voor de landschappelijke inpassing van de locatie een landschapsplan opgesteld. Kern van dit landschapsplan is dat de landschappelijke inpassing in fases wordt uitgevoerd. In eerste instantie wordt alleen de landschappelijke inpassing aan de oostzijde van de locatie uitgevoerd. Pas als de ligboxenstal wordt omgezet naar een pensionstalling voor paarden wordt ook de landschappelijke inpassing aan de westzijde van de locatie gerealiseerd.

Het landschapsplan is ter advisering voorgelegd aan de LKM-commissie. Daarbij is het landschapsplan ook afgestemd met de cultuurhistorisch deskundige van het Gelders Genootschap. Een deel van de locatie is namelijk aangewezen als Rijksmonument. Het betreft de overblijfselen van de gracht van het voormalige Huyse Middelaar aan de westzijde van de locatie. De gracht aan de oostzijde is niet meer aanwezig omdat het omliggende terrein is afgegraven vanwege kleiwinning.

De LKM-commissie concludeert dat het initiatief voor recreatieve nevenactiviteiten bij het agrarisch bedrijf een positieve ontwikkeling is. *"Het definitieve rapport verbeeldt een prachtig plan op een unieke plek met een rijke historie. De locatie Huissestraat 3-7 zal een ruimtelijke kwaliteitsverbetering ondergaan ten opzichte van de huidige situatie; het geeft tevens invulling aan de gewenste 'recreatieve hotspot' conform het gemeentelijk beleid [...] De commissie vindt dat er ruim voldoende ruimtelijke kwaliteitsverbeteringen zijn aangetoond middels een goede ruimtelijke en landschappelijke inpassing".*

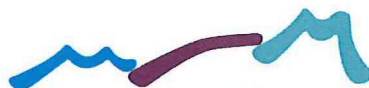
Ligging nabij de Maas

De locatie Huissestraat 3-7 is gelegen in het stroomvoerend rivierbed van de Maas. Dat betekent dat bij hoog water de locatie onder kan stromen. Ook mag een ontwikkeling de doorstroming van de Maas bij hoog water niet belemmeren. Vanwege deze ligging dient elke planvorming afgestemd te worden met Rijkswaterstaat. De initiatiefnemers hebben het plan met Rijkswaterstaat besproken. Daarbij is onder andere ook gesproken over de landschappelijke inpassing. Uit deze gesprekken is naar voren gekomen, dat Rijkswaterstaat geen bezwaar heeft tegen de ontwikkeling. Uiteindelijk dient Rijkswaterstaat een Waterwetvergunning te verlenen voor de functieverandering, de landschappelijke inpassing en de aanlegsteiger.

Provinciaal beleid

In 2014 is het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL 2014) vastgesteld. Op het gebied van verblijfsaccommodaties in de toeristisch-recreatieve sector zet de provincie in op een kwaliteitsslag. Er dient meer aandacht te zijn voor nieuwe doelgroepen, de veranderende wensen van recreatieve consumenten en een goede landschappelijke inpassing. De provincie wil met de regio bezien hoe, bijvoorbeeld in het kader van regionale toeristisch-recreatieve visies, afspraken kunnen worden gemaakt over kwantiteit en kwaliteit van de verblijfsrecreatie. Uitbreiding van het aanbod is alleen mogelijk als het kwalitatief echt goed is en extra vraag genereert. Meer van hetzelfde leidt tot verdringing en leegstand. Initiatieven die niet het gewenste kwaliteitsniveau hebben of die een bedreiging vormen voor landschappelijke of natuurlijke kwaliteiten worden niet ondersteund. Bij nieuwe ontwikkelingen wordt bij voorkeur gebruik gemaakt van leegstaande beeldbepalende objecten en monumenten.

Vervolgens zijn met de gemeenten bestuursafspraken gemaakt over het toevoegen van verblijfsrecreatie. Deze zijn opgenomen in de Wijzigingsverordening Omgevingsverordening Limburg 2014. De omgevingsverordening heeft een rechtstreekse doorwerking. Dat betekent, dat een



gemeentelijk ruimtelijk plan dient te passen binnen de provinciale omgevingsverordening. Hiervan kan niet worden afgeweken.

Conform de bestuursafspraken dient het initiatief voorgelegd te worden aan het expertteam. Omdat er nog geen expertteam is geformeerd is de ambtelijke werkgroep Vrijtijdseconomie van de regio Noord Limburg aangewezen als expertteam. Het initiatief is op 17 januari 2017 besproken in de ambtelijke werkgroep. De werkgroep heeft een positief advies uitgebracht. In het verlengde daarvan heeft Provincie Limburg besloten om geen zienswijze in te dienen.

Zienswijzen

Binnen de zienswijzentermijn zijn twee zienswijzen ingediend. De eerste zienswijze heeft betrekking op de camping. De indiener vindt dat de camping van ver zichtbaar is, omdat de camping is gelegen op een verhoging in het landschap en omdat de landschappelijke inpassing niet goed is. Tevens vindt reclamant dat er in de omgeving genoeg campings aanwezig zijn. Gezien het positieve LKM-advies, de borging van de realisatie en instandhouding van de landschappelijke inpassing in de regels van het bestemmingsplan en het positieve advies van de werkgroep Vrijtijdseconomie, vinden wij dat de zienswijze geen aanleiding geeft om het bestemmingsplan niet of gewijzigd vast te stellen.

De tweede zienswijze is van Rijkswaterstaat. Rijkswaterstaat vraagt om de toelichting, het landschappelijk inpassingsplan en de verbeelding op een aantal punten te wijzigen. De belangrijkste wijziging betreft een aanpassing van het landschappelijk inpassingsplan. Rijkswaterstaat vindt dat uit oogpunt van hoogwaterveiligheid de haag die dwars op de stroomrichting staat van de Maas elk jaar gesnoeid dient te worden op 90 centimeter. Met Rijkswaterstaat is overleg geweest over het effect van het jaarlijks snoeien van de haag aangezien de locatie relatief hoog is gelegen. Rijkswaterstaat heeft daarbij aangegeven dat het jaarlijks snoeien bij nader inzien geen toegevoegde waarde heeft. Voorgesteld wordt om de zienswijze van Rijkswaterstaat over te nemen met uitzondering van de zienswijze over het jaarlijks snoeien van de haag.

Afweging en conclusie (wat gaan we daarvoor doen)

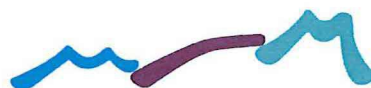
Op grond van het bovenstaande stellen wij voor om in te stemmen met het zienswijzenverslag van Bestemmingsplan Huissestraat 3-7, Middelaar en Bestemmingsplan Huissestraat 3-7, Middelaar gewijzigd vast te stellen.

Juridische aspecten

Tegen de vaststelling van Bestemmingsplan Huissestraat 3-7, Middelaar kan door belanghebbenden die een zienswijze hebben ingediend beroep worden aangetekend. De beroepstermijn bedraagt 6 weken en vangt aan na de dag dat het vastgestelde bestemmingsplan ter inzage is gelegd voor beroep. De terinzagelegging voor beroep wordt bekend gemaakt in de Maas Driehoek, de Staatscourant, op onze website en op www.ruimtelijkeplannen.nl.

Uitvoering / Planning / Communicatie

Artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening bepaalt wanneer een vastgesteld bestemmingsplan dient te worden gepubliceerd, zodat het ter inzage gelegd kan worden voor beroep. In de regel dient dit binnen twee weken te gebeuren. Daar is echter een uitzondering op gemaakt voor als het bestemmingsplan gewijzigd is vastgesteld. Het bestemmingsplan mag in dat geval pas minimaal 6 weken na vaststelling worden gepubliceerd. In de tussentijd krijgen de provincie en het Rijk de mogelijkheid om een reactieve aanwijzing af te geven. In onderhavig geval is de kans klein dat het



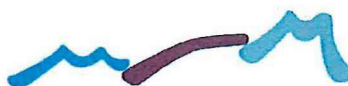
Rijk of provincie een reactieve aanwijzing afgeeft. De zienswijze van Rijkswaterstaat wordt deels overgenomen. Het deel van de zienswijze van Rijkswaterstaat dat niet wordt overgenomen is afgestemd met Rijkswaterstaat. Daarom wordt voorgesteld om bij het Rijk (Rijkswaterstaat) en de Provincie Limburg het verzoek in te dienen om het gewijzigd vastgestelde bestemmingsplan eerder te mogen publiceren dan de wettelijke termijn van 6 weken.

Mook, 18 mei 2017

Het college van burgemeester en wethouders van Mook en Middelaar,

De secretaris,
J.M.G. Smits - de Kinkelder

De burgemeester,
mr. drs. W. Gradisen



Agendapuntnummer : 16
Documentnummer :

Onderwerp : Bestemmingsplan Huissestraat 3-7, Middelaar

De raad der gemeente Mook en Middelaar,

Gelezen het voorstel van het College van burgemeester en wethouders d.d. 18 mei 2017

Gelet op het advies van de raadscommissie d.d. 31 mei 2017

Besluit:

1. In te stemmen met het zienswijzenverslag van Bestemmingsplan Huissestraat 3-7, Middelaar.
2. Bestemmingsplan Huissestraat 3-7, Middelaar gewijzigd vast te stellen met inachtneming van de voorgestelde wijzigingen uit het zienswijzenverslag.
3. Bij het Rijk (Rijkswaterstaat) en Provincie Limburg het verzoek in te dienen om het gewijzigd vastgestelde bestemmingsplan eerder te mogen publiceren dan de wettelijke termijn van 6 weken.

Aldus besloten in zijn openbare vergadering d.d. 8 juni 2017

De raad voornoemd,

De griffier, (wnd.)

~~mr. L.W.A.M. Berben~~

A.W. Peters-Sengers

De voorzitter,

mr. drs. W. Gradisen

