



## Raadsvoorstel – 1 Minuutversie

**Zaaknummer:** Z20-017717

**Onderwerp:** Vaststellen bestemmingsplan Hippisch Centrum Montfort

### Reden besluit

De eigenaren van de locatie Waarderweg 20 in Montfort zijn voornemens om de bestaande manege uit te breiden tot een Hippisch Centrum. Daarnaast dient een gedeelte van de reeds gerealiseerde voorzieningen (de buitenpiste) gelegaliseerd te worden. Om dit te kunnen realiseren is een wijziging van het bestemmingsplan noodzakelijk.

### Gevraagd besluit

1. In te stemmen met de 'Nota van Zienswijzen bestemmingsplan 'Hippisch Centrum Montfort';
2. Het bestemmingsplan 'Hippisch Centrum Montfort' getekend op de ondergrond met identificatienummer NL.IMRO.1669.BPMFT2020BPHPCNTR-VG01, gewijzigd vaststellen, getekend op de ondergrond met identificatienummer NL.IMRO.1669.BPMFT2020BPHPCNTR-OW01, zoals dat met ingang van 6 juni 2019 gedurende zes weken ter inzage heeft gelegen;
3. Voor het plangebied geen exploitatieplan ex artikel 6.12 Wro vaststellen.

### Inleiding, aanleiding en doelstelling

De eigenaren van de locatie Waarderweg 20 in Montfort hebben een verzoek ingediend tot herziening van het bestemmingsplan. Reden hiervoor is dat de initiatiefnemers de bestaande manege willen uitbreiden tot een Hippisch Centrum. Naar aanleiding van dit verzoek is de procedure tot wijziging van het bestemmingsplan opgestart. Gedurende de termijn van inzage is één zienswijze binnengekomen. Uw raad is bevoegd het bestemmingsplan vast te stellen en te besluiten over de reactie op de ingekomen zienswijze.

### Risico's

Ten behoeve van het risico op eventuele planschade is met initiatiefnemer een anterieure overeenkomst gesloten. Tevens is de realisering van de bijdrage in het kader van het Limburgs Kwaliteitsmenu (LKM) verankerd in de overeenkomst.





## Middelen

Omdat sprake is van een bouwplan op grond van het Besluit ruimtelijke ordening is met de initiatiefnemers een anterieure overeenkomst gesloten. In deze overeenkomst zijn onder andere afspraken gemaakt over het vergoeden van de ambtelijke kosten ten behoeve van de wijziging van het bestemmingsplan.

## Raadsvoorstel

|                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|----------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Zaaknummer           | Z20-017717                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Onderwerp:           | Vaststellen bestemmingsplan Hippisch Centrum Montfort                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Datum:               | 7 december 2020                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Indiener agendapunt: | College van Burgemeester en wethouders Roerdalen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Portefeuillehouder:  | E.W.A.M. Cuypers                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Gevraagd besluit:    | <ol style="list-style-type: none"><li>1. In te stemmen met de 'Nota van Zienswijzen bestemmingsplan 'Hippisch Centrum Montfort';</li><li>2. Het bestemmingsplan 'Hippisch Centrum Montfort' getekend op de ondergrond met identificatienummer NL.IMRO.1669.BPMFT2020BPHIPCNTR-VG01, gewijzigd vaststellen, getekend op de ondergrond met identificatienummer NL.IMRO.1669.BPMFT2020BPHIPCNTR-OW01, zoals dat met ingang van 6 juni 2019 gedurende zes weken ter inzage heeft gelegen;</li><li>3. Voor het plangebied geen exploitatieplan ex artikel 6.12 Wro vaststellen.</li></ol> |
| Bijlage(n):          | <ol style="list-style-type: none"><li>1. Toelichting<ol style="list-style-type: none"><li>1.1 Bijlagen bij de toelichting</li></ol></li><li>2. Regels</li><li>3. Verbeelding</li><li>4. Raadsbesluit</li><li>5. Nota van zienswijzen</li></ol>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |

## Inleiding, aanleiding en doelstelling

Op de locatie Waarderweg 20 in Montfort is de voormalige Manege de Boshoeve gelegen. Een pand dat enkele jaren leeg heeft gestaan en na een faillissement door de curator is verkocht aan de huidige eigenaren. De huidige eigenaren hebben de sterk vervallen locatie inmiddels opgeknapt en exploiteren momenteel de manege. De toekomstplannen van deze ondernemers gaan echter verder dan momenteel planologisch is toegestaan op basis van het geldende



bestemmingsplan. Daarnaast dient de wedstrijd piste buiten die in het verleden gerealiseerd is door de oude eigenaar nog gelegaliseerd te worden. Ten behoeve van deze toekomstplannen is nu het voorliggende ontwerp-bestemmingsplan opgesteld.

## *Toekomstige functies*

De extra paardenstal, de nieuwe hooiopslag, alsmede de bestaande rijhal, worden aan de achterzijde uitgebreid tot buiten het bouwvlak. Op het achterterrein worden 10 paddocks gerealiseerd, alsmede een stapmolen en langeercirkel. Tevens is hier ruimte voor parkeren op eigen terrein voorzien. Aan de westzijde worden een buiten-piste, een losrijpiste en dressuurring gerealiseerd, met daarbij een jurylokaal. Aan de rechterzijde van het perceel ligt een grote buitenbak die middels onderhavig bestemmingsplan wordt gelegaliseerd. Tevens is hier een paardenwei aanwezig. Daarbij komend is initiatiefnemer voornemens een bed & breakfast te realiseren met 5 kamers in de bestaande bedrijfswoning en in het hippisch centrum een lichte horecavoorziening van circa 400 m<sup>2</sup> te exploiteren in de vorm van kleinschalige horeca.

Naar aanleiding van het verzoek is de procedure ex artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening (Wro) opgestart en heeft het ontwerp-bestemmingsplan 'Hippisch Centrum Montfort' vanaf 11 september 2020 voor een periode van zes weken, voor zienswijzen, ter inzage gelegen. Tijdens deze periode hebben wij één zienswijze ontvangen. Het bestemmingsplan ligt nu ter vaststelling voor aan uw raad.

## **Bevoegdheid**

Op grond van artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is uw raad bevoegd een bestemmingsplan vast te stellen.

## **Reden besluit**

De eigenaren van de locatie Waarderweg 20 in Montfort zijn voornemens om de bestaande manege uit te breiden tot een Hippisch Centrum. Daarnaast dient een gedeelte van de reeds gerealiseerde voorzieningen (de buitenpiste) gelegaliseerd te worden. Om dit te kunnen realiseren is een wijziging van het bestemmingsplan noodzakelijk.

## **Gevraagd besluit**

1. In te stemmen met de 'Nota van Zienswijzen bestemmingsplan 'Hippisch Centrum Montfort';
2. Het bestemmingsplan 'Hippisch Centrum Montfort' getekend op de ondergrond met identificatienummer NL.IMRO.1669.BPMFT2020BPHIPCNTNTR-VG01, gewijzigd vaststellen, getekend op de ondergrond met identificatienummer NL.IMRO.1669.BPMFT2020BPHIPCNTNTR-OW01, zoals



dat met ingang van 6 juni 2019 gedurende zes weken ter inzage heeft gelegen;

3. Voor het plangebied geen exploitatieplan ex artikel 6.12 Wro vaststellen.

## Risico's

Aan dit voorstel zijn verder geen risico's verbonden. Met initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten. Daarin is onder andere het mogelijke verhaal van planschade geregeld.

## Toelichting

### *Plangebied*

Het besluitgebied wordt gevormd door het perceel kadastraal bekend als gemeente Montfort, sectie E, nummer 1121. De projectlocatie is circa 4,2 hectare groot. Het perceel betreft een hippisch centrum (voorheen bekend als "De Boshoeve") en bestaat uit diverse voorzieningen.

### *Huidige bestemmingsplan*

De bedoelde locatie is gelegen binnen het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Roerdalen – 2e herziening'. De locatie kent gedeeltelijk de enkelbestemming 'Sport' en gedeeltelijk de enkelbestemming 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden – 1'. Een gedeelte van het perceel kent de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie – 5' en het perceel kent de gebiedsaanduiding 'Milieuzone Roerdalslenk II'. Het gedeelte van de bestemming 'Sport' kent op basis van het huidige bestemmingsplan de aanduiding 'Manege'. Tevens is op dat gedeelte een bouwvlak opgenomen waarbij een maximaal bebouwingspercentage geldt van 50%.

### *Initiatief*

De huidige eigenaren zijn voornemens om de bestaande manege uit te breiden naar een Hippisch Centrum. De staat van de bebouwing was ten tijde van de aankoop zeer slecht te noemen. Het bedrijf was sterk in verval geraakt. De huidige eigenaren hebben de bestaande manege inmiddels verbouwd en in exploitatie genomen.

In het plan voor het Hippisch Centrum wordt er ten opzichte van de huidige situatie nieuwe bebouwing en verhardingen toegevoegd, maar ook geamoveerd. Zo worden onder andere de bestaande paardenstallen gesloopt en worden twee nieuwe paardenstallen gerealiseerd. De extra paardenstal, de nieuwe hooiopslag, alsmede de bestaande rijhal, worden aan de achterzijde uitgebreid tot buiten het bouwvlak. Op het achterterrein worden 10 paddocks gerealiseerd, alsmede een stapmolen en langeercirkel. Tevens is hier ruimte voor parkeren op eigen terrein voorzien. Aan de westzijde worden een buiten-piste, een losrijpiste en dressuurring gerealiseerd, met daarbij een jurylokaal. Aan de rechterzijde van het perceel ligt een grote buitenbak die middels onderhavig bestemmingsplan wordt gelegaliseerd. Tevens is hier een paardenwei aanwezig. Daarbij komend is initiatiefnemer voornemens een bed & breakfast te realiseren met 5



kamers in de bestaande bedrijfswoning en in het hippisch centrum een lichte horecavoorziening van circa 400 m2 te exploiteren in de vorm van kleinschalige horeca. Deze functie betreft een ondergeschikte functie aan het Hippisch Centrum.

## *Structuurvisie*

Binnen de Structuurvisie Roerdalen 2030 en het bestemmingsplan 'Buitengebied Roerdalen – 2e herziening' is het mogelijk om, onder strikte voorwaarden, medewerking te verlenen aan een wijziging van het bestemmingsplan. Onderhavige ontwikkeling valt binnen de module 'gebiedseigen recreatie en toerisme'. Naast een landschappelijke inpassing dient er aanvullend gecompenseerd te worden op basis van de richtlijn 1:5. Ten behoeve van de landschappelijke inpassing en de compensatie voor de aanvullende kwaliteit is een plan opgesteld. Dit plan is voorgelegd en goedgekeurd door de gemeentelijke omgevingscommissie. Dit plan is tevens als bijlage bij de regels van het bestemmingsplan gevoegd en als voorwaardelijke verplichting geborgd in deze regels.

## *Zienswijze en ambtshalve wijzigingen*

Gedurende de termijn van inzage van het ontwerp-bestemmingsplan is één zienswijze ingediend. De zienswijze heeft in hoofdlijnen betrekking op de milieuaspecten en de verkeersgeneratie. Voor de (beantwoording van de) ingekomen zienswijze wordt verwezen naar de bijlage 'Nota van zienswijzen'. Op basis van de ingediende zienswijzen zijn er geen wijzigingen in het plan doorgevoerd.

Wel zijn er ambtshalve nog een aantal wijzigingen doorgevoerd. Daarbij gaat het om de volgende punten:

- De definitieve vergunning op grond van de Wet natuurbescherming is verankerd in de planregels. In het ontwerp-bestemmingsplan was nog sprake van de ontwerp-vergunning. Omdat de provincie inmiddels de definitieve omgevingsvergunning verleend heeft wordt deze vergunning nu gekoppeld.
- De toelichting in de waterparagraaf is uitgebreid c.q. verduidelijkt. Dit op basis van het meest recente beleid van het Waterschap.
- Er is een bodemonderzoek toegevoegd als bijlage bij de toelichting. Dit onderzoek ontbrak bij het ontwerp-bestemmingsplan.

## **Middelen**

Omdat sprake is van een bouwplan op grond van het Besluit ruimtelijke ordening is met de initiatiefnemers een anterieure overeenkomst gesloten. In deze overeenkomst zijn onder andere afspraken gemaakt over het vergoeden van de ambtelijke kosten ten behoeve van de wijziging van het bestemmingsplan.



## Planning en uitvoering

Het vaststellingsbesluit en de bijbehorende stukken worden voor de duur van zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze termijn bestaat voor belanghebbenden, die tijdig een zienswijze bij de raad hebben ingediend, dan wel belanghebbenden die kunnen aantonen redelijkerwijs niet in staat te zijn geweest om tijdig een zienswijze in te dienen, de mogelijkheid om beroep in te stellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Voor zover de gemeenteraad bij de vaststelling van het bestemmingsplan wijzigingen heeft doorgevoerd ten opzichte van het ontwerp-bestemmingsplan, kan een belanghebbende hieromtrent eveneens gedurende voornoemde termijn beroep instellen bij de Afdeling. Zij die beroep instellen, kunnen gedurende de genoemde termijn ook een verzoek om voorlopige voorziening indienen bij de voorzitter van de Afdeling. De dag na afloop van de beroepstermijn treedt het bestemmingsplan in werking, tenzij binnen deze termijn een verzoek om voorlopige voorziening wordt ingediend bij de Afdeling. Zodra de Afdeling uitspraak heeft gedaan op het verzoek en/of na het onbenut verstrijken van de beroepstermijn is het bestemmingsplan onherroepelijk.

## Communicatie en participatie

Conform afdeling 3:4 van de Algemene wet bestuursrecht en artikel 3:8 Wet ruimtelijke ordening wordt het vastgestelde bestemmingsplan bekend gemaakt in de Staatscourant en het (digitale) gemeenteblad. De plannen zullen verder voor een ieder beschikbaar zijn via [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) en het Servicepunt Roerdalen

Sint Odiliënberg, 15 december 2020

Burgemeester en wethouders van Roerdalen,

De secretaris,

De burgemeester,

J.J.W.M. L'Ortije

mr. M.D. de Boer-Beerta