



Collegevoorstel

Onderwerp:	Terinzagelegging ontwerp bestemmingsplan 't Sittert 1-3 Sint Odiliënberg'
Zaaknummer:	Z22-028707
Datum:	24 juli 2023
Team:	REO
Toegevoegde bijlage(n):	1. (Concept) ontwerp raadsbesluit 2. Ontwerp bestemmingsplan (toelichting, regels, verbeelding en bijlagen) 3. Anterieure overeenkomst
Portefeuillehouder:	R.H.G. Slangen

Gevraagd besluit

1. Geen milieu-effectrapportage op grond van artikel 7.17 Wet milieubeheer op te stellen.
2. In te stemmen met het ontwerp raadsbesluit voor het bestemmingsplan 't Sittert 1-3 Sint Odiliënberg' met identificatienummer NL.IMRO.1669.BPODL2022SITTERT3-OW01.
3. De bestemmingsplanprocedure ex artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening op te starten door het ontwerp raadsbesluit en het ontwerpbestemmingsplan 't Sittert 1-3 Sint Odiliënberg' zes weken voor zienswijzen ter inzage te leggen.
4. Bijgevoegde anterieure overeenkomst aan te gaan.

Toelichting bij het collegevoorstel

1. Onderwerp

Opstarten van de bestemmingsplanprocedure 't Sittert 1-3 Sint Odiliënberg' op de locatie 't Sittert 1-3 Sint Odiliënberg (kadastraal bekend als gemeente Sint Odiliënberg, sectie C, nummers 4666, 4492, 4459, 4458, 4475 en 4406).

2. Inleiding

Op 30 september 2021 is, conform de Beleidsregels huisvesting short-stay arbeidsmigranten Roerdalen 2019, een omgevingsvergunning verleend voor het bouwen van twee logiesgebouwen ten behoeve van de huisvesting van 96 arbeidsmigranten op het agrarisch bouwvlak van de locatie 't Sittert 1-3 Sint Odiliënberg. Eén van de voorwaarden in de onherroepelijke vergunning is onder andere dat de huidige huisvesting in 25 woonunits nog maximaal 5 jaar, of zoveel eerder als de nieuwbouw gereed is, aanwezig mag blijven. Een andere voorwaarde is dat er ter plaatse van de huisvestingslocatie geen recreatief verblijf mag plaatsvinden. Ter plaatse is echter nog de (planologische) mogelijkheid voor nevenactiviteiten in de vorm van een camping met maximaal 25 kampeermiddelen. Daarnaast heeft initiatiefnemer, conform de Beleidsregel camperplaatsen gemeente Roerdalen 2021, gevraagd voor de aanleg van een camperplaats buiten het bestaande agrarisch bouwvlak. Om alle (on)mogelijkheden op de locatie planologisch-juridisch vast te leggen, is bijgevoegd ontwerpbestemmingsplan opgesteld (zie bijlage 2).

In dit ontwerp bestemmingsplan worden de bestaande mogelijkheden voor een camping, in de vorm van maximaal 25 kampeermiddelen, verplaatst naar gronden buiten het bouwvlak waar



vervolgens uitsluitend een camperplaats voor maximaal 25 campers is toegestaan. Hiermee worden de mogelijkheden voor logiesverblijf gescheiden van de mogelijkheden voor recreatief verblijf. Ook wordt in dit ontwerp bestemmingsplan de verleende onherroepelijke omgevingsvergunning voor de huisvesting van arbeidsmigranten planologisch verankerd. Voor het overige blijft de planologische mogelijkheid voor bedrijfsmatige activiteiten op de betreffende percelen behouden. De planologische wijzigingen zijn gebaseerd op door uw college vastgestelde beleidsregels en een onherroepelijke omgevingsvergunning. En omdat er ook enige voortgang in de planologische procedure gewenst was, is de principefase overgeslagen. Het ontwerpbestemmingsplan is nu gereed voor terinzagelegging volgens artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening samen met het ontwerp raadsbesluit (zie bijlage 1).

3. Beslispunten

Het college besluit:

1. Geen milieu-effectrapportage op grond van artikel 7.17 Wet milieubeheer op te stellen.
2. In te stemmen met het ontwerp raadsbesluit voor het bestemmingsplan 't Sittert 1-3 Sint Odiliënborg' met identificatienummer NL.IMRO.1669.BPODL2022SITTERT3-OW01.
3. De bestemmingsplanprocedure ex artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening op te starten door het ontwerp raadsbesluit en het ontwerpbestemmingsplan 't Sittert 1-3 Sint Odiliënborg' zes weken voor zienswijzen ter inzage te leggen.
4. Bijgevoegde anterieure overeenkomst aan te gaan.

4. Argumenten

1.1 Het plan heeft geen belangrijke nadelige milieu-effecten

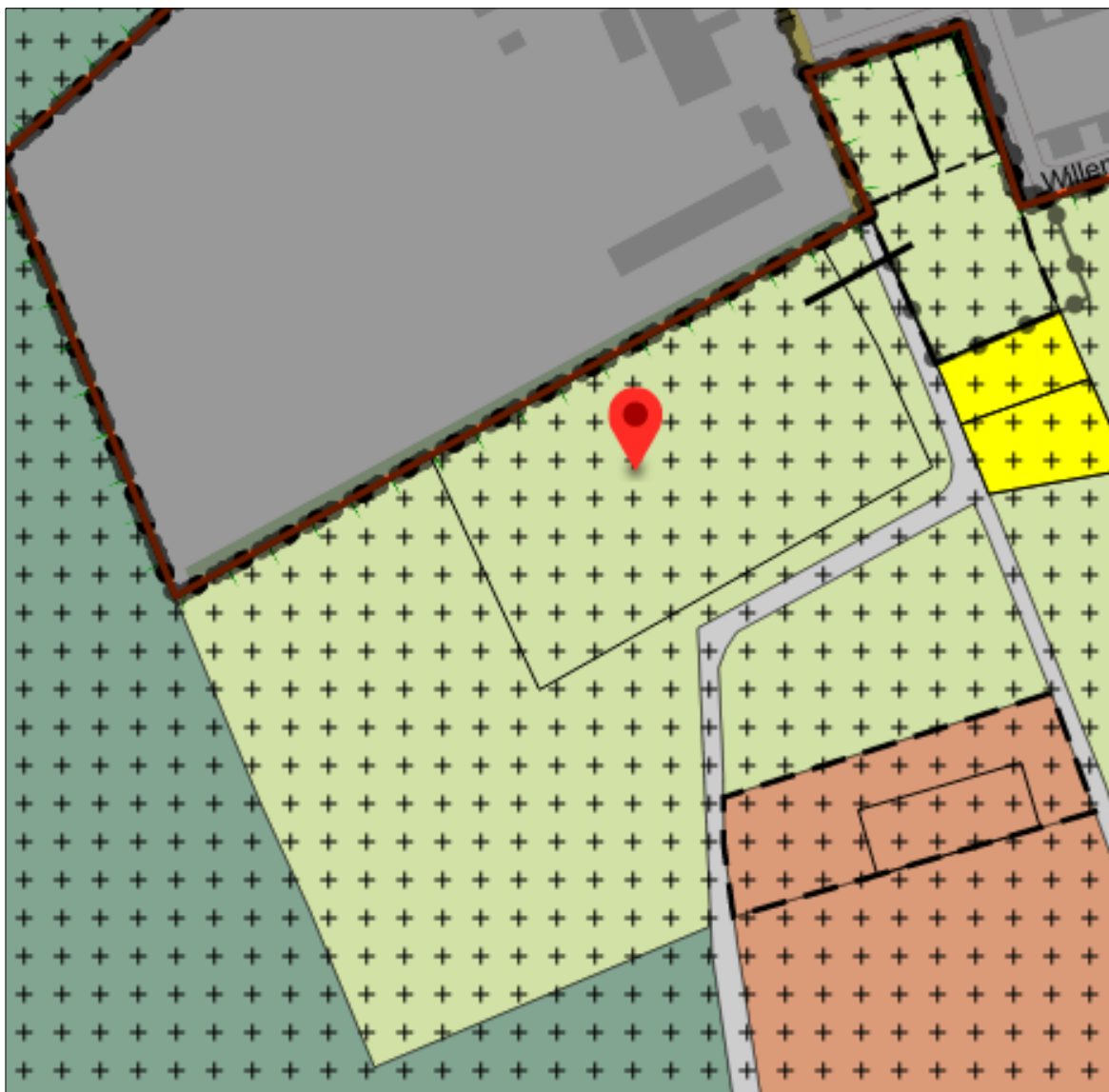
In de Wet milieubeheer en het Besluit milieueffectrapportage is vastgelegd dat voorafgaand aan een besluit of plan dat voorziet in een grootschalig project met belangrijke nadelige milieugevolgen, een milieueffectrapport opgesteld moet worden. De activiteiten waarvoor een m.e.r. opgesteld moet worden, zijn opgenomen in de bijlage van het Besluit m.e.r.. Hierbij wordt een onderscheid gemaakt tussen een m.e.r.-beoordeling (categorie D), waarbij het bevoegd gezag een beslissing kan nemen of een m.e.r. nodig is en een verplicht m.e.r. (categorie C).

De beoogde ontwikkeling omvat activiteiten die aangemerkt moeten worden als activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst. Dit betekent dat een toets uitgevoerd moet worden of belangrijke nadelige milieugevolgen uitgesloten kunnen worden. Omdat het planvoornemen ruim onder de drempelwaarden valt, kan worden volstaan met een vormvrije m.e.r.-beoordeling. Deze beoordeling is opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan. Uit de vormvrije m.e.r.-beoordeling blijken geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. Het opstellen van een milieueffectrapport is daarom niet nodig.

2.1 De ontwikkeling past niet in het geldende bestemmingsplan

De locatie is gelegen binnen het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Roerdalen – 2^e herziening' en het facetbestemmingsplan 'Vervallen bestemmingsplan regeling huisvesting (buitenlandse) werknemers'. Ter plaatse geldt de bestemming artikel 4 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden – 1'. De feitelijke planologische wijzigingen hebben betrekking op de noodzakelijke verplaatsing van de bestaande planologische mogelijkheden voor 25 standplaatsen. Het gebruik als camperplaats op de gewenste locatie buiten het agrarisch bouwvlak is namelijk niet rechtstreeks toegestaan in het geldende bestemmingsplan. Daarnaast is het vanwege de aan het plan verbonden natuurcompensatie noodzakelijk dat ter plaats van enkele agrarische gronden een bestemming 'Natuur' wordt vastgelegd.

Vanwege de genoemde strijdigheid en de noodzakelijke herbestemming ter plaatse naar de bestemming 'Natuur', is het noodzakelijk dat het bestemmingsplan wordt herzien.



Uitsnede verbeelding geldend bestemmingsplan

Het ontwerp bestemmingsplan voorziet in de regels en op de verbeelding in het verplaatsen van de mogelijkheden van een camping voor maximaal 25 kampeermiddelen naar de betreffende nieuwe locatie in de vorm van een camperplaats voor maximaal 25 campers binnen de agrarische bestemming en buiten het agrarisch bouwvlak. Op deze nieuwe locatie zijn alleen campers toegestaan en dus geen andere kampeermiddelen. Ter plaatse van het agrarisch bouwvlak is in de nieuwe situatie recreatief verblijf uitgesloten. Bij de camperplaats zijn, uitsluitend ter plaatse van de specifieke aanduiding, sanitaire voorzieningen en elektra- en receptievoorzieningen toegestaan met een maximale oppervlakte van totaal 20 m² en een maximale hoogte van 3,50 meter.

In het bouwvlak is verder vastgelegd waar de huisvesting van 96 arbeidsmigranten in de reeds vergunde permanente logiesgebouwen is toegestaan. Ook zijn de ruimtelijke voorwaarden uit de onherroepelijke omgevingsvergunning voor de huisvesting van de arbeidsmigranten vastgelegd. Dit betreft onder andere het voldoen aan de SNF-normen, conform artikel 2.15.2

Wijzigingsverordening Omgevingsverordening Limburg 2014 (PS 30 september 2022) en de eerder genoemde tijdelijke instandhouding van maximaal 25 woonunits voor de huisvesting van arbeidsmigranten. Verder is een voorwaardelijke bepaling opgenomen vanwege de

landschappelijke inpassing van de camperplaats en zijn de gronden waar in extra natuur wordt gecompenseerd bestemd als 'Natuur'.

2.2 De ontwikkeling is beleidsmatig passend

Zoals aangegeven zijn er bij het betreffende bedrijf al planologische mogelijkheden voor recreatief verblijf in de vorm van 25 kampeermiddelen. Deze toestemming wordt geconcretiseerd naar een camperplaats voor maximaal 25 camperplaatsen, op een locatie die fysiek gescheiden is van het agrarisch bouwvlak waar huisvesting van arbeidsmigranten is toegestaan. Hiermee wordt voldaan aan het provinciaal beleid dat aangeeft dat huisvesting op recreatieterreinen ongewenst is. Door de verplaatsing van de gebruiksmogelijkheden wordt oneigenlijk gebruik of dubbelgebruik van de recreatieve verblijfsmogelijkheden voorkomen.

De mogelijkheden voor een camperplaats en de huisvesting van arbeidsmigranten voldoen, zoals hiervoor al aangegeven aan de hiervoor opgestelde Beleidsregel camperplaatsen gemeente Roerdalen 2021 en Beleidsregels huisvesting short-stay arbeidsmigranten Roerdalen 2019. Hoewel er per saldo geen toevoeging is van de kampeermogelijkheden, past het concretiseren en vernieuwen van de recreatieve mogelijkheden ter plaatse in de Omgevingsvisie Roerdalen 2050 en het nieuwe Beleidskader Recreatie en Toerisme Roerdalen 2023-2027. In de Omgevingsvisie is aangegeven dat er in het 'open cultuurlandschap' (ruimere) mogelijkheden voor recreatief-toeristisch (mede)gebruik en landbouw met verbrede doelstellingen zijn. Voorwaarde is daarbij dat de landelijke structuur niet wordt aangetast. Grote en potentieel ontwrichtende (horeca) activiteiten passen niet binnen ons buitengebied. Gezien de kleinschaligheid, inpassing van het project en extra natuurcompensatie ter plaatse wordt aangesloten bij de uitgangspunten van de Omgevingsvisie Roerdalen 2050.

Op het plan is verder het Kwaliteitskader Roerdalen van toepassing, zoals opgenomen in bijlage 2 van de 'Omgevingsvisie Roerdalen 2050'. Ter plaatse van de ontwikkeling zelf dient altijd voldoende landschappelijke en ruimtelijke inpassing plaats te vinden. De Omgevingscommissie MER heeft het aangepaste inpassingsplan beoordeeld en op 30 maart 2023 akkoord bevonden.

3.1 Er is sprake van een goede ruimtelijke ordening

Het ontwerp bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De ontwikkeling is getoetst in het kader van een goede ruimtelijke ordening. In de toelichting (ruimtelijke motivering) wordt nader ingegaan op de verschillende relevante beleidskaders, de ruimtelijke en functionele aspecten, overwegingen met betrekking tot de relevante milieukaders (omgevingsaspecten), de juridische positie en de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid. Hieruit blijkt dat sprake is van een 'goede ruimtelijke ordening'.

3.2 Terinzagelegging is een procedurevereiste

Om de bestemming te kunnen herzien, moet een wettelijke procedure worden gevolgd. Onderdeel daarvan is dat uw college een ontwerp van het bestemmingsplan ter inzage legt, met de daarbij behorende stukken. Dit is vereist op grond van de Wet ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht.

4.1 Het verhaal van eventuele planschade en de borging van de landschappelijke inpassing dient privaatrechtelijk geregeld te worden

Met de initiatiefnemer wordt een anterieure overeenkomst gesloten. Planschade wordt met deze overeenkomst afgewenteld op initiatiefnemer. Daarnaast zijn er afspraken vastgelegd over de landschappelijke inpassing en de extra groencompensatie in de zin van het Kwaliteitskader Roerdalen uit de Omgevingsvisie Roerdalen 2050. UW college wordt dan ook voorgesteld deze anterieure overeenkomst aan te gaan.

5. Kanttekeningen

N.v.t.

6. Financiën

Het verhaal van ambtelijke kosten worden betaald via de legesverordening. Eventuele toekenning van planschadevergoedingen komen toe aan de initiatiefnemer. De kosten voor het opstellen van de planstukken zijn voor rekening van de initiatiefnemer.

7. Communicatie

Conform afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht en artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening wordt het ontwerp raadsbesluit en het ontwerp bestemmingsplan bekend gemaakt in het elektronisch Gemeentebblad en op de gemeentelijke website. De bijbehorende stukken liggen tevens ter inzage bij de balie van het Servicepunt Roerdalen en zijn digitaal in te zien via www.ruimtelijkeplannen.nl.

8. Planning en uitvoering

Na instemming met het ontwerp bestemmingsplan kan het formele besluitvormingstraject worden gestart door het ontwerp bestemmingsplan gedurende 6 weken ter inzage te leggen. Binnen de genoemde termijn kan iedereen een zienswijze indienen. Na afloop van de zienswijzeperiode beslist de gemeenteraad over de ingediende zienswijzen en de vaststelling van het bestemmingsplan.

Ten slotte staat beroep open bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Na afloop van de beroepstermijn treedt het bestemmingsplan in werking, tenzij tijdens de beroepstermijn een verzoek om voorlopige voorziening wordt ingediend.

9. Privacy

Er worden geen persoonsgegevens verwerkt.

10. Afstemming

- *Teamoverstijgend:* Het bestemmingsplan is getoetst in overleg met het Servicecentrum MER – Omgevingsdienst. Het plan is ook afgestemd met portefeuillehouder ruimtelijke ordening en het Waterschap Limburg en de provincie Limburg in het kader van het wettelijk vooroverleg ex artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijk ordening. In het kader van de aanvraag omgevingsvergunning voor de bouw van twee permanente logiesgebouwen ten behoeve van de huisvesting van arbeidsmigranten heeft initiatiefnemer in 2021 gesproken met de direct omwonenden. Hieruit zijn geen bijzonderheden gebleken.
- *Kader:* Wet ruimtelijke ordening, Algemene wet Bestuursrecht, Omgevingsvisie Roerdalen 2050, Beleidskader Recreatie en Toerisme Roerdalen 2023-2027, Omgevingsverordening Limburg 2021, Beleidsregel camperplaatsen gemeente Roerdalen 2021 en Beleidsregels huisvesting short-stay arbeidsmigranten Roerdalen 2019.

11. Bijlagen

Bijlage 1. (Concept) ontwerp raadsbesluit

Bijlage 2. Ontwerp bestemmingsplan (toelichting, regels, verbeelding en bijlagen)

Bijlage 3. Anterieure overeenkomst