



## Raadsvoorstel

Zaaknummer	Z22-028707
Onderwerp:	Vaststelling bestemmingsplan 't Sittert 1-3 Sint Odiliënberg'
Datum:	24 oktober 2023
Indiener agendapunt:	College van Burgemeester en wethouders Roerdalen
Portefeuillehouder:	R.H.G. Slangen
Gevraagd besluit:	<ol style="list-style-type: none"><li>1. het bestemmingsplan 't Sittert 1-3 Sint Odiliënberg' getekend op de ondergrond met identificatienummer o_NL.IMRO.1669.BPODL2022SITTERT3-VG01, vast te stellen conform het ontwerp bestemmingsplan - NL.IMRO.1669.BPODL2022SITTERT3-OW01 - zoals dat met ingang van 4 augustus 2023 gedurende zes weken voor zienswijzen voor een ieder ter inzage heeft gelegen.</li></ol>
Bijlage(n):	<ol style="list-style-type: none"><li>1. Raadsbesluit</li><li>2. Bestemmingsplan 't Sittert 1-3 Sint Odiliënberg'<ol style="list-style-type: none"><li>2.1 Toelichting</li><li>2.2 Bijlagen bij de toelichting</li><li>2.3 Regels</li><li>2.4 Bijlagen bij de regels</li><li>2.5 Verbeelding</li></ol></li></ol>

## Toelichting bij het raadsvoorstel

### 1. Onderwerp

Het vaststellen van het bestemmingsplan 't Sittert 1-3 Sint Odiliënberg' voor 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 1 augustus 2023 heeft ons college ingestemd met het starten van de noodzakelijke bestemmingsplanprocedure voor de locatie 't Sittert 1-3 Sint Odiliënberg door het ontwerp bestemmingsplan ter inzage te leggen. In het ontwerp bestemmingsplan zijn de bestaande mogelijkheden voor een camping, in de vorm van maximaal 25 kampeermiddelen, verplaatst van het agrarisch bouwvlak naar gronden buiten het bouwvlak in de vorm van uitsluitend een camperplaats voor maximaal 25 campers. Hiermee zijn de mogelijkheden voor logiesverblijf gescheiden van de mogelijkheden voor recreatief verblijf. Daarnaast is in het ontwerp bestemmingsplan de verleende onherroepelijke omgevingsvergunning d.d. 30 september 2021 voor de huisvesting van arbeidsmigranten op de agrarische bedrijfslocatie planologisch verankerd.





Voor het overige zijn de bestaande planologische mogelijkheden voor bedrijfsmatige activiteiten op de betreffende percelen behouden.

### 3. Beslispunten

De raad besluit:

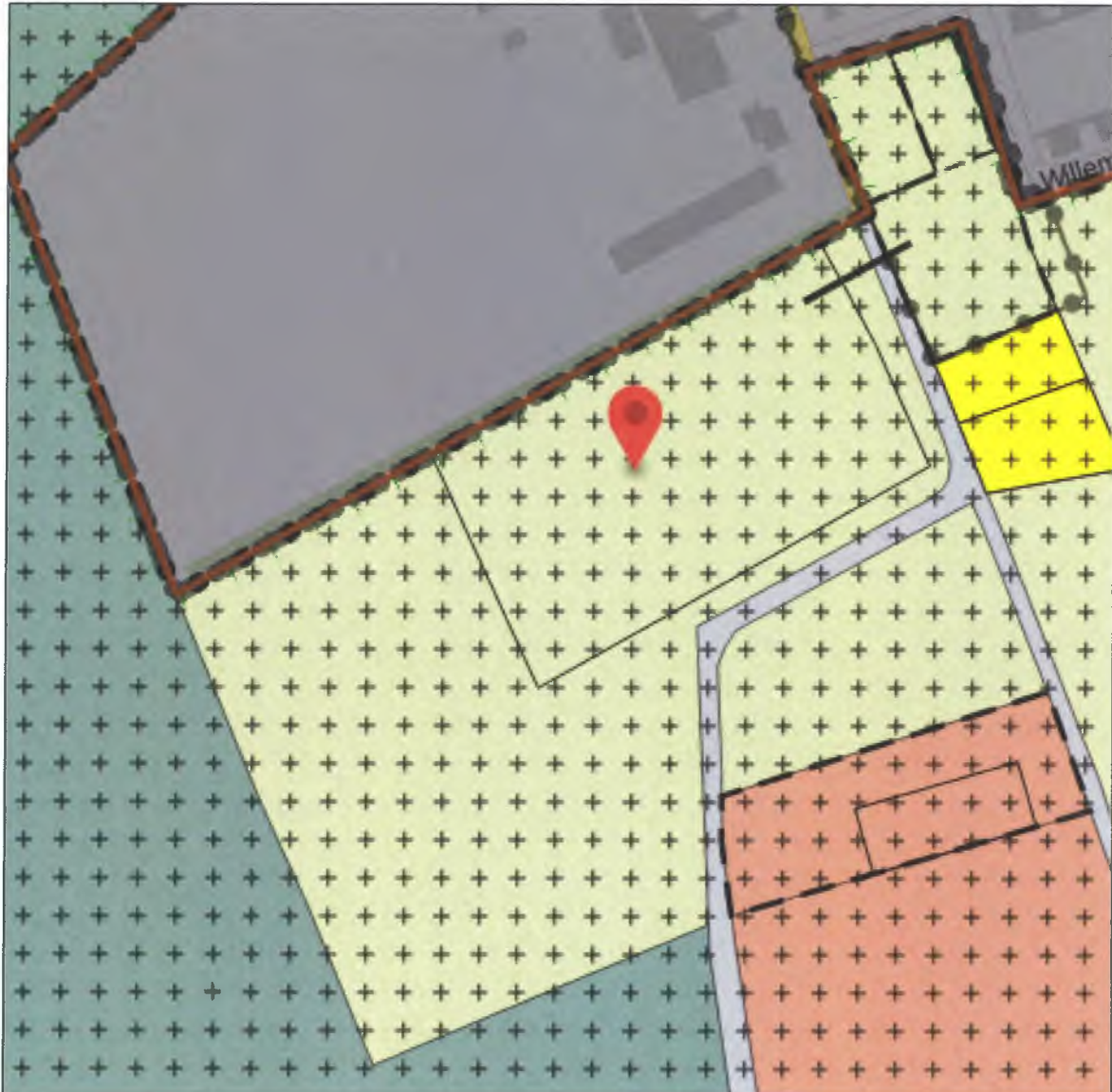
1. het bestemmingsplan ‘t Sittert 1-3 Sint Odiliënberg’ getekend op de ondergrond met identificatienummer o\_NL.IMRO.1669.BPODL2022SITTERT3-VG01, vast te stellen conform het ontwerp bestemmingsplan - NL.IMRO.1669.BPODL2022SITTERT3-OW01 - zoals dat met ingang van 4 augustus 2023 gedurende zes weken voor zienswijzen voor een ieder ter inzage heeft gelegen.

### 4. Argumenten

#### *1.1 De ontwikkeling past niet in het geldende bestemmingsplan*

De locatie is gelegen binnen het geldende bestemmingsplan ‘Buitengebied Roerdalen – 2<sup>e</sup> herziening’ en het facetbestemmingsplan ‘Vervallen bestemmingsplan regeling huisvesting (buitenlandse) werknemers’. Ter plaatse geldt de bestemming artikel 4 ‘Agrarisch met waarden – Landschapswaarden – 1’. Het gebruik als camperplaats op de gewenste locatie buiten het agrarisch bouwvlak is niet rechtstreeks toegestaan in het geldende bestemmingsplan. Daarnaast is het vanwege de aan het plan verbonden landschappelijke inpassing en groencompensatie noodzakelijk dat ter plaatse van enkele agrarische gronden een bestemming ‘Natuur’ wordt vastgelegd.

Vanwege de genoemde strijdigheid en de herbestemming naar de bestemming ‘Natuur’, moet het bestemmingsplan worden herzien. In de herziening is tevens de op 30 september 2021 verleende omgevingsvergunning voor de huisvesting van arbeidsmigranten verankerd (zie ook hierna onder het kopje ‘2.2 De ontwikkeling is beleidsmatig passend’).



Uitsnede verbeelding geldend bestemmingsplan

Het bestemmingsplan (zie bijlage 1) 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 binnen de agrarische bestemming en buiten het agrarisch bouwvlak in de vorm van een camperplaats voor maximaal 25 campers. Op deze nieuwe locatie zijn alleen campers toegestaan en dus geen andere kampeermiddelen. 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 m<sup>2</sup> en een maximale hoogte van 3,50 meter. Ter plaatse van het agrarisch bouwvlak is in de nieuwe situatie recreatief verblijf uitgesloten.



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 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 groen wordt gecompenseerd bestemd als 'Natuur'.

### *1.2 De ontwikkeling is beleidsmatig passend*

Op 28 mei 2019 zijn de Beleidsregels huisvesting short-stay arbeidsmigranten Roerdalen 2019 vastgesteld door ons college. Op basis hiervan is door ons college op 30 september 2021 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 in het huidige bestemmingsplan echter nog de (planologische) mogelijkheid voor nevenactiviteiten in de vorm van een camping met maximaal 25 kampeermiddelen aanwezig.

Op 2 maart 2021 heeft ons college de Beleidsregel camperplaatsen gemeente Roerdalen 2021 vastgesteld. initiatiefnemer heeft op basis hiervan gevraagd voor de aanleg van een camperplaats buiten het bestaande agrarisch bouwvlak. Aan de voorwaarden uit de beleidsregel wordt met het initiatief voldaan. Gezien de voorwaarden uit voornoemde omgevingsvergunning over het niet mogen combineren van logiesverblijf en recreatiefverblijf en de strijdigheid met het bestemmingsplan voor wat betreft de aanleg van de nieuwe camperplaats was het noodzakelijk het geldende bestemmingsplan te herzien.

### *1.3 Er is sprake van een goede ruimtelijke ordening*

Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. Deze zijn als bijlage 1 bij dit voorstel gevoegd. De ontwikkeling is getoetst in het kader van de goede ruimtelijke ordening. Voor een verdere motivering hiervan, wordt verwezen naar de toelichting. In de toelichting (ruimtelijke motivering) en bijbehorende onderzoeken 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. Ruimtelijk zijn er geen bezwaren tegen de herziening van het bestemmingsplan. Ook de provincie heeft een positieve beoordeling over het plan afgegeven.

### *1.4 Er zijn geen zienswijzen ingediend*

Het ontwerp bestemmingsplan heeft vanaf 4 augustus 2023 voor zes weken ter inzage gelegen. Eenieder heeft de mogelijkheid gehad om een zienswijze in te dienen. Van deze gelegenheid is geen gebruik gemaakt. Het bestemmingsplan kan nu door uw raad worden vastgesteld.



## 5. Kanttekeningen

### *1.1 Als het bestemmingsplan niet wordt vastgesteld kan dit leiden tot ongewenst gebruik*

Als het bestemmingsplan niet wordt vastgesteld door uw raad kan niet planologisch worden geborgd dat logiesverblijf en recreatief verblijf ter plaatse gescheiden blijft.

### *1.2 Er kan planschade ontstaan door deze bestemmingsplanherziening*

Met iedere bestemmingsplanwijziging wordt een potentieel risico gelopen op planschade. Gelet op de ligging van de locatie en de bestaande planologische mogelijkheden, wordt de kans op eventuele planschade klein geacht. Mocht er toch sprake zijn van planschade dan wordt dit op de initiatiefnemer verhaald. Hiervoor is een planschadeverhaalsovereenkomst gesloten.

### *1.3 Inwerkingtreding bestemmingsplanherziening (in deze vorm) is niet zeker*

Tegen het vaststellen van het bestemmingsplan kan – tot zes weken na bekendmaking – beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Als iemand beroep instelt, kan hij tevens een verzoek indienen voor een voorlopige voorziening. Indien dit verzoek wordt ingewilligd, treedt het bestemmingsplan niet direct in werking. Ook is er – als er beroep wordt ingesteld – een risico dat de bestuursrechter het vaststellingsbesluit vernietigt. In dat geval treedt het bestemmingsplan niet in werking. Dit risico hangt echter altijd samen met het vaststellen van een bestemmingsplan.

## 6. Financiën

Dit voorstel heeft zelf geen financiële consequenties. De kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Een eventuele tegemoetkoming in de planschade is afgewenteld op de initiatiefnemer.

## 7. Communicatie

De bekendmaking van het vaststellingsbesluit wordt gepubliceerd in het elektronisch Gemeentebled en de lokale dorpsbladen. Daarnaast worden het vaststellingsbesluit en de planstukken voor zes weken ter inzage gelegd bij het Servicepunt Roerdalen. De planstukken zijn tevens elektronisch te raadplegen via [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) onder de codering: NL.IMRO.1669.BPODL2022SITTERT3-VG01.

## 8. Planning en uitvoering

Op grond van artikel 6:7 van de Algemene wet bestuursrecht kan er gedurende 6 weken vanaf de bekendmaking beroep worden ingesteld tegen het vaststellingsbesluit. Iemand die beroep instelt, kan 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.



## 9. Privacy

Er worden geen persoonsgegevens verwerkt.

## 10. (Wettelijk en/of beleidsmatig) kader

Op grond van artikel 3.1 Wro is uw raad bevoegd om het bestemmingsplan vast te stellen. Het kader wordt gevormd door de Algemene wetbestuursrecht, de Wet ruimtelijke ordening, de Omgevingsvisie Roerdalen 2050, het bestemmingsplan 'Buitengebied Roerdalen – 2<sup>e</sup> herziening', het facetbestemmingsplan 'Vervallen bestemmingsplanregeling huisvesting (buitenlandse) werknemers', de Beleidsregels huisvesting short-stay arbeidsmigranten Roerdalen 2019 en de Beleidsregel camperplaatsen gemeente Roerdalen 2021.

## 11. Bijlagen

1. Raadsbesluit
2. Bestemmingsplan "t Sittert 1-3 Sint Odiliënberg"
  - 2.1 Toelichting
  - 2.2 Bijlagen bij de toelichting
  - 2.3 Regels
  - 2.4 Bijlagen bij de regels
  - 2.5 Verbeelding

Sint Odiliënberg, 24 oktober 2023

Burgemeester en wethouders van Roerdalen,

De secretaris,

De burgemeester,

J.J.W.M. L'Ortije

mr. M.D. de Boer-Beerta