

Zienswijze BP Leenderdwardsstraat 1-5 Echt (geanonimiseerd)

Van: -

Verzonden: maandag 1 april 2019 21:03

Aan: Info

CC: -

Onderwerp: Zienswijzen i.z. Ontwerpbestemmingsplan "Leenderdwardsstraat 1-5 Echt" (manege Op de Berg)

T.a.v. -

Geachte heer -,

Na bestudering van alle relevante stukken welke betrekking hebben op bovenbedoeld Ontwerpbestemmingsplan en welke ter uwer kantore ter inzage liggen, willen wij graag, met klem, enige zienswijzen onder uw aandacht brengen.

Zienswijze 1.

In hoeverre conflicteert dit Ontwerpbestemmingsplan "Leenderdwardsstraat 1-5 Echt" met de voorgenomen gemeentelijke beslissing tot revitalisering c.q. aanpassing c.q. verbeterde leefbaarheid van de Wolfsberg te Pey. E.e.a. mede ten gevolge van realisatie z.g. "Historisch Lint" vanuit aanvulling Gebiedsvisie Pey v.w.b. Wolfsberg. Te denken hierbij aan verdere toename (vracht)auto's en landbouwverkeer enerzijds , in relatie tot aanstaande afsluiting van vrachtverkeer/landbouwverkeer via Wolfsberg anderzijds. Het legaliseren en verbeteren en permanent maken van de huidige achteringang van de manege kan hierin een oplossing in zijn.

Zienswijze 2.

Het beslist en permanent voorkomen , nu en op termijn, dat er behoudens paardensportevenementen , geen enkele andere overlastgevende activiteiten zullen plaatsvinden. Bewuste locatie grenst aan stiltegebied en recreatie/wandelgebied en tevens aan gebieden met ecologische en landschappelijk waarden.

Er op vertrouwend een passende bijdrage te hebben geleverd v.w.b. uw gemeentelijke keuzen/beslissingen , groeten wij u.

Namens -

Raadsvoorstel



Datum raadsverg.: dinsdag 9 juli 2019

Agendapunt:

Zaak - documentnummer: Z19/007525-D - 15427

Datum B&W-verg.: dinsdag 14 mei 2019

Portefeuillehouder(s): H.E.J.M. Meuwissen

Onderwerp

Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan Leenderdwardsstraat 1- 5

Samenvatting

Initiatiefnemer wil zijn manege aan de Leenderdwardsstraat 1-5 in Echt uitbreiden met een extra buitenrijbak. Daarnaast wenst hij diverse bestaande voorzieningen in het bouwvlak te laten opnemen en verzoekt hij om een passende planologische regeling die de organisatie van enkele paarden-sportevenementen mogelijk maakt. Hiervoor is een bestemmingsplan opgesteld dat als ontwerp ter inzage heeft gelegen. Tegen dit plan is één zienswijze ingediend. Als gevolg van deze zienswijze wordt voorgesteld om nader te onderzoeken of een nieuwe inrit aan de Wolfsberg kan worden gerealiseerd naar de manege t.b.v. vrachtverkeer / landbouwverkeer. Initiatiefnemer wil hier medewerking aan verlenen. Deze aanpassing zal, indien haalbaar, in het kader van de revitalisering van de Wolfsberg, als uitvloeisel van de Gebiedsvisie Peij, worden opgepakt. De toelichting van het vast te stellen bestemmingsplan wordt hierop aangepast. De overige onderdelen van de zienswijze worden gemotiveerd weerlegd. Dit is ook afgestemd met de indieners van de zienswijze. Om deze reden kan het bestemmingsplan nu door de gemeenteraad gewijzigd worden vastgesteld.

Voorstel

Het college stelt de raad voor:

1. in te stemmen met de voorgestelde beantwoording van de zienswijze;
2. het bestemmingsplan "Leenderdwardsstraat 1-5 te Echt" op de volgende onderdelen gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan zoals dat met ingang van 22 februari 2019 gedurende zes weken voor eenieder ter inzage heeft gelegen:
 - in de toelichting: in paragraaf 5.3 een aanvullende toelichting opnemen over ontsluiting van de manege voor vrachtverkeer via een nieuw te realiseren inrit aan de Wolfsberg;
3. voor het betreffende gebied geen exploitatieplan ex artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

Inleiding

Voor de voornoemde ontwikkeling is een bestemmingsplanprocedure opgestart. Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van **22** februari 2019 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Hierbij is de mogelijkheid geboden aan eenieder om zienswijzen tegen het plan in te dienen. Er is in deze periode één zienswijze ingediend. Deze zienswijze is binnen de terinzageleggingstermijn ingediend en daardoor ontvankelijk. De provincie Limburg heeft het plan in deze periode ook bekeken. Zij hebben in een formele reactie aangegeven dat zij instemmen met het plan.

Inhoudelijke toelichting

Algemeen

Verzoek

Op de Leenderdwardsstraat 1 - 5 in Echt wordt door initiatiefnemer manege "Op de Berg" geëxploiteerd. Vanwege het toenemende aantal klanten wil deze exploitant zijn manege uitbreiden met een extra buitenrijbak, een aantal voorzieningen legaliseren en voor de diverse jaarlijks te organiseren paardensportevenementen in het bestemmingsplan een passende regeling laten opnemen. De voorzieningen die buiten het bouwvlak liggen zijn: enkele buitenbakken / zandpistes, een langeercirkel, een stapmolen, parkeervoorzieningen en ruimte waarop opslag en stalling van voertuigen en trailers plaatsvindt. Ten behoeve van de jaarlijks te organiseren paardensport-evenementen wil initiatiefnemer twee percelen als tijdelijke parkeerplaats gebruiken.

Locatie en bestemmingsplan

Voor de locatie Leenderdwardsstraat 1 - 5 in Echt geldt het bestemmingsplan "Buitengebied". De locatie is hierin nu bestemd als "Sport" met de nadere aanduiding "manege". Het omliggende gebied is bestemd als "Agrarisch met waarden – landschapswaarden". Ten behoeve van de manege is een bouwvlak opgenomen. Daarbinnen zijn gebouwen en voorzieningen voor het manegebedrijf toegestaan. Diverse bestaande voorzieningen liggen daar buiten.

De projectlocatie is tevens voorzien van de dubbelbestemmingen "Waarde – Archeologie 3" (hoge en/of middelhoge archeologische verwachtingswaarde) en "Waarde – Cultuurhistorisch waardevol ensemble". De locatie is gelegen in het ensemble "Marissen – 't Leen".

Het bestemmingsplan "Buitengebied" biedt geen binnenplanse afwijkings- of wijzigings-bevoegdheden op grond waarvan medewerking kan worden verleend aan de gewenste ontwikkeling. Daarom is voorliggend (postzegel)bestemmingsplan opgesteld.

Provinciaal beleid

Het provinciale ruimtelijke beleid is vastgelegd in het POL 2014 en de Omgevingsverordening. Beide zijn op 16 januari 2015 in werking getreden. De locatie aan de Leenderdwardsstraat ligt o.g.v. het POL in het buitengebied. Ter plekke is geen zilvergroene dan wel goudgroene natuurzone van toepassing. Vanuit het provinciaal beleid zijn er geen overige aandachtspunten.

Gemeentelijk beleid

In de gemeentelijke structuurvisie "Ontwikkelen met kwaliteit" wordt een manege gezien als een "gebruiksgerichte paardenhouderij". Door de grotere verkeersaantrekkende werking wordt dit type paardenhouderij bij voorkeur toegestaan in een VAB in een kernrandzone, op een goed ontsloten locatie en in de nabijheid van ruiterspaden. De projectlocatie aan de Leenderdwardsstraat voldoet aan deze eisen.

Goede ruimtelijke ordening

De relevante ruimtelijke en milieukundige aspecten zijn onderzocht. Daaruit blijkt dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening. De manege is in voldoende mate landschappelijk ingepast. Om die reden is in dit geval een kwaliteitsverbeteringsplan opgesteld waarin de volgende maatregelen zijn opgenomen:

- Aanplant 300 meter beukenhaag op locatie rijbakken;
- Onderhoud van de ruiterroute die is gelegen in het gebied Marissen – Kranenbroek voor een periode van 3 jaar;
- Onderhoud houtwallen die zijn gelegen in het gebied Marissen – Kranenbroek voor een periode van 3 jaar.

Afspraken over deze kwaliteitsverbetering zijn vastgelegd in een anterieure exploitatie-overeenkomst.

Zienswijze

Het ontwerpbestemmingsplan heeft zes weken ter inzage gelegen. Er is in deze periode één zienswijze ingediend. Deze zienswijze is binnen de terinzageleggingstermijn ingediend en daardoor ontvankelijk.

De provincie Limburg heeft het plan in deze periode ook bekeken. Zij hebben in een formele reactie aangegeven dat zij instemmen met het plan.

Samenvatting zienswijze

1) Volgens reclamanten conflicteert het bestemmingsplan met de voorgenomen gemeentelijke beslissing tot revitalisering van de Wolfsberg als "Historisch Lint" in het kader van de Gebiedsvisie Peij. Reclamanten verwachten een verdere toename van (vracht)auto's en landbouwverkeer ter plekke. Door het maken van een nieuwe inrit aan de achterzijde van de manege voor vrachtverkeer en landbouwverkeer van en naar de manege kan dit probleem volgens reclamanten worden opgelost;

2) Reclamanten willen dat er geen andere overlastgevende activiteiten, behoudens paardensportevenementen, ter plaatse plaatsvinden. De locatie grenst aan een stiltegebied, recreatie- / wandelgebied en gebied met ecologische en landschappelijk waarden.

Standpunt gemeente

1) Omdat met het planvoornemen een verruiming van de gebruiksmogelijkheden mogelijk wordt gemaakt, zijn een aantal aspecten nader onderzocht. Aansluitend wordt ingegaan op de aspecten die relevant zijn in relatie tot de ingediende zienswijze:

- Wegverkeerlawaaï: Vanwege het aan- en afvoerende verkeer van en naar de manege is in een akoestisch onderzoek ook de indirecte hinder onderzocht. Uit dit onderzoek is gebleken dat sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat;

- Verkeersaantrekkende werking: In de reguliere bedrijfssituatie gaat het verkeer van en naar de manege via de Wolfsberg en de Leenderdwardsstraat. Tijdens trainingsbijeenkomsten, trainingswedstrijden en evenementen wordt gebruik gemaakt van zowel het huidige parkeerterrein als een tijdelijke parkeerterrein (zie bijlage 1). Uit onze gegevens uit 2017 blijkt dat op de drukste momenten/dagen op de Wolfsberg / Leenderdwardsstraat 672 mvt/etm. (motorvoertuigen per etmaal) zijn geteld. Indien hierbij de bewegingen worden opgesteld als gevolg van een evenement, dan ontstaat een etmaalintensiteit van 1.332 mvt/etm. Incidenteel is het mogelijk dat er vóór aanvang en na het einde van een evenement een verdubbeling van de intensiteiten plaats kan vinden (2664 mvt/etm). De capaciteit van de weg is echter 4000 mvt/etm. Het aantal bewegingen past dus ruim binnen de maximale capaciteit;

- Parkeren: Voor de reguliere bedrijfssituatie is op de locatie voldoende ruimte voor het parkeren en manoeuvreren van vrachtauto's, bestel- en terreinauto's met trailers en de personenauto's aanwezig. Deze (parkeer)voorzieningen zijn bereikbaar via de zuidelijke inrit aan de Leenderdwardsstraat.

Tijdens trainingsbijeenkomsten, trainingswedstrijden en evenementen wordt in het zuidelijke gedeelte van het plangebied voorzien in ca. 12.000 m² extra "tijdelijk" parkeerterrein (bijlage 1). In de reguliere bedrijfssituatie zijn deze gronden in gebruik als weiland. Met behulp van duidelijke wegmarkerings-borden en verkeersregelaars wordt het verkeer naar de juiste parkeerplaats geleid. Uit de motivatie blijkt dat dit tijdelijke parkeerterrein voldoende parkeer- en manoeuvreerruimte biedt.

Het bestemmingsplan bevat, gelet op deze uitleg een gedegen motivering van het initiatief. Op basis van deze motivering kan onderdeel 1 van de zienswijze worden weerlegd.

In het traject om te komen tot een Gebiedsvisie Peij (zie bbv 575295 betreffende vaststelling gebiedsvisie Peij) is de herinrichting / revitalisering van De Wolfsberg als project toegevoegd. Het is een kans om in het kader van de revitalisering van de Wolfsberg, te onderzoeken of het reguliere vrachtverkeer / landbouwverkeer van en naar het manegeterrein via een nieuw te realiseren inrit op de Wolfsberg (zie bijlage 2 voor zoekgebied inrit) de manege kan bereiken. Dit levert een verdere positieve bijdrage aan de op handen zijnde revitalisering van de Wolfsberg en leidt tot een afname van vrachtverkeer over de Wolfsberg / Leenderdwarstraat. Dit zal een positief effect hebben op het woon- en leefklimaat van de omwonenden. Een eerste locatiebezoek met team Beheer Openbare Ruimte (BOR) heeft reeds plaatsgevonden. Team BOR zal in beeld brengen wat de kosten van deze aanpassing zijn. Vervolgens zal worden bekeken of deze aanpassing meegenomen kan worden in de revitalisering van de Wolfsberg.

2) In voorliggend bestemmingsplan is "Manege Op de Berg" bestemd als "Sport". De regels behorende bij deze bestemming maken op deze locatie alleen het gebruik ten behoeve van een manege mogelijk. Dit betekent dat een bedrijf "dat is gericht op het verzorgen, dresser en trainen van paarden voor de ruitersport alsmede het geven van paardrijlessen ter plekke is toegestaan". Daarnaast bevat het bestemmingsplan een specifieke regeling die de organisatie van maximaal 5 hippische evenementen per jaar mogelijk maakt en een regeling die de organisatie van kleinschalige trainingsbijeenkomsten en (trainings)wedstrijden, gericht op de paardensport, gedurende een bepaalde periode in het jaar mogelijk maakt. Het bestemmingsplan biedt dus geen planologische ruimte voor andere activiteiten, dan paardensport-gerelateerde activiteiten, die mogelijk overlast voor omwonenden kan veroorzaken. Mochten er in de toekomst andere activiteiten gewenst zijn, dan zal daarvoor een aparte afweging moeten plaatsvinden en ruimtelijke procedure moeten worden doorlopen. In het kader van deze procedure kunnen omwonenden zienswijzen en eventueel een beroepsschrift indienen.

Voorgestelde beantwoording zienswijze:

Gelet op bovenstaande uitleg wordt uw raad voorgesteld om:

- De ingediende zienswijze ontvankelijk te verklaren;
- Beide onderdelen van de zienswijze ongegrond te verklaren;
- In de toelichting van het bestemmingsplan een aanvullende uitleg op te nemen over de mogelijke realisatie van een nieuwe inrit aan de achterzijde van de manege op de Wolfsberg ten behoeve van het reguliere vrachtverkeer / landbouwverkeer. Dit kan gezien worden als een ambtshalve wijziging, naar aanleiding van de ingediende zienswijze. De indieners van de zienswijze zullen hierover geïnformeerd worden.

Vervolg planologische procedure

De bekendmaking van het vaststellingsbesluit van het bestemmingsplan wordt na besluitvorming geplaatst in de Staatscourant, het Waekblaad en de gemeentelijke website. De bijbehorende stukken liggen vervolgens 6 weken ter inzage bij de gemeentelijke infobalie en zijn digitaal in te zien via www.ruimtelijkeplannen.nl en via de gemeentelijke website. Gedurende deze termijn bestaat voor belanghebbenden, die op tijd een zienswijze bij de raad hebben ingediend dan wel kunnen aantonen dat zij niet in staat zijn geweest een zienswijze in te dienen, de mogelijkheid open om beroep in te stellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Daarnaast kan een ieder beroep instellen tegen de wijzigingen van het vastgestelde bestemmingsplan.

Omdat er een zienswijze is ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan, bestaat de kans dat er een beroepsschrift na vaststelling van het bestemmingsplan wordt ingediend. Mocht beroep worden ingesteld tegen het plan dan kan gedurende de genoemde termijn van 6 weken ook een verzoek om voorlopige voorziening worden ingediend bij de voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. In dat geval treedt het bestemmingsplan niet in werking na afloop van de beroepstermijn, maar wordt de inwerkingtreding opgeschort totdat op dat verzoek is beslist. Zodra

vervolgens een uitspraak is gedaan in beroep wordt het bestemmingsplan al dan niet onherroepelijk (afhankelijk van de uitspraak).

Financiële toelichting

Exploitatieplan

In dit geval is een anterieure exploitatieovereenkomst tussen partijen gesloten. Het kostenverhaal is hiermee verzekerd, waardoor geen exploitatieplan gemaakt hoeft te worden. In deze overeenkomst zijn ook afspraken gemaakt over de verplichte kwaliteitsbijdrage in het kader van GKM.

Planschade:

Omdat het risico op eventuele planschade niet op voorhand valt uit te sluiten, zijn met initiatiefnemer afspraken gemaakt over planschadeafwenteling. Deze zijn vastgelegd in de anterieure exploitatieovereenkomst.

Juridische toelichting

Ingevolge artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening is afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht op de voorbereiding van een bestemmingsplan van toepassing. Zie voor meer informatie over het vervolg van de procedure het kopje 'Inhoudelijke toelichting'.

Duurzaamheid / Cittaslow

Niet van toepassing.

Risico's

Planschade

Eventuele verzoeken tot tegemoetkoming in de schade (conform artikel 6.1 Wro) van derden als gevolg van het te nemen ruimtelijk besluit worden afgewenteld op de initiatiefnemer. Hiervoor is een planschadeverhaalsovereenkomst opgesteld. Deze maakt onderdeel uit van de door gemeente en initiatiefnemer ondertekende anterieure exploitatieovereenkomst.

Burgerparticipatie

Iedereen heeft een zienswijze kunnen indienen in het kader van de procedure ex artikel 3.8 Wro.

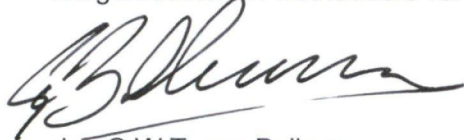
Bijgevoegde stukken

- Raadsbesluit
- Adviesnota - Tijdelijk parkeerterrein
- Adviesnota - Zoekgebied nieuwe inrit Leenderdwardsstraat 1- 5
- Adviesnota - Zienswijze BP Leenderdwardsstraat 1- 5 Echt (geanonimiseerd)

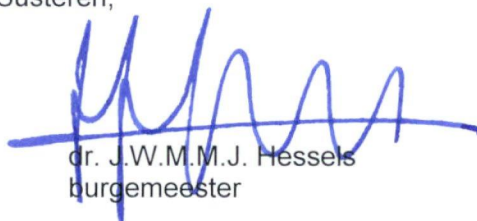
Ter inzage liggende stukken

Bestemmingsplan "Leenderdwardsstraat 1- 5, Echt" met verbeelding, regels, toelichting en bijlage (NL.IMRO.1711.BP20180096-VG01)

Burgemeester en wethouders van Echt-Susteren,



drs. G.W.T. van Balkom
secretaris



dr. J.W.M.M.J. Hessels
burgemeester