

Onderwerp:	Vaststellen gewijzigd bestemmingsplan "St. Hubertusweg 11, Beek"
Datum B&W-vergadering:	15 juli 2024
Datum raadsvergadering:	26 september 2024
Portefeuillehouder:	A.R.M. ten Westeneind
Ambtenaar:	Toine van der Wielen
e-mailadres:	t.van.der.wielen@bergendal.nl
Zaaknummer:	Z-20-083776
Documentnummer:	VB/Raad/24/01914

Aan de gemeenteraad,

Voorstel

1. Het zienswijzenverslag vast te stellen.
2. Het bestemmingsplan "St. Hubertusweg 11, Beek" gewijzigd vast te stellen.
3. Het beeldkwaliteitsplan "Een toeristisch opstappunt in Ooij" gewijzigd vast te stellen.
4. Geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in artikel 6:12, lid 1 Wet ruimtelijke ordening.

Inleiding

In 2017 ontvingen wij een verzoek voor de realisatie van een toeristisch opstappunt (TOP) met een ondergeschikte dagrecreatieve horeca op het perceel Sint Hubertusweg 11 in Beek. Om het initiatief mogelijk te maken wordt de bestaande woning op het perceel gesloopt. Het initiatief is na een planaanpassing (verkleining) positief beoordeeld en past binnen het beleid van zowel de gemeente als de provincie. Op 7 april 2020 besloot u principemedewerking te verlenen.

Om de TOP veilig te kunnen ontsluiten via de provinciale weg (Sint Hubertusweg) dient de bestaande ontsluiting te worden aangepast. In overleg met de provincie is er een ontwerp opgesteld voor een veilige aansluiting op de provinciale weg. De kosten voor deze aanpassing zijn dermate hoog (€ 188.000) dat de initiatiefnemer deze kosten niet volledig kan bekostigen. Gelet op het maatschappelijk belang van een TOP is er bij de provincie de bereidheid om € 100.000 beschikbaar te stellen voor de ontsluiting. De initiatiefnemer is bereid € 44.000 bij te dragen aan de ontsluiting. De raad besloot op 14 december 2023 het resterende bedrag van € 44.000 beschikbaar te stellen uit de algemene reserve. Daarmee is het plan financieel uitvoerbaar.

Om het initiatief mogelijk te kunnen maken is een bestemmingsplanprocedure noodzakelijk. Wij besloten op 19 december 2023 in te stemmen met het ontwerpbestemmingsplan en het concept beeldkwaliteitsplan. Daarnaast besloten wij een anterieure overeenkomst aan te gaan met de initiatiefnemer. Het ontwerpbestemmingsplan en concept beeldkwaliteitsplan hebben met ingang van 28 december 2023 voor zes weken ter inzage gelegen. Binnen deze termijn ontvingen wij 6 zienswijzen.



Inrichtingsplan TOP

Beoogd effect

Het beoogd effect van het voorliggende voorstel is het vaststellen van het bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan, met uiteindelijk doel de realisatie van een toeristisch opstappunt op het perceel St. Hubertusweg 11, Beek.

Argumenten

1.1 De zienswijzen geven aanleiding wijzigingen door te voeren.

Het ontwerpbestemmingsplan en concept beeldkwaliteitsplan hebben met ingang van 28 december 2023 voor zes weken ter inzage gelegen. Binnen deze termijn ontvingen wij 6 zienswijzen. De zienswijzen geven aanleiding wijzigingen door te voeren. Voor de samenvatting en beantwoording van de zienswijzen verwijzen we naar het bijgevoegde zienswijzenverslag.

2.1 Er is sprake van een goede ruimtelijke ordening.

In de toelichting van het bestemmingsplan is onderbouwd dat alle ruimtelijke aspecten zijn onderzocht. Het bestemmingsplan en onderliggende onderzoeken zijn beoordeeld en akkoord bevonden. Ook heeft er participatie plaatsgevonden met belanghebbenden. Het verslag is als bijlage bij het bestemmingsplan opgenomen. Daarmee is er sprake van een zorgvuldige voorbereiding en kunnen we concluderen dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Er zijn verder geen belemmeringen naar voren gekomen waardoor het initiatief niet mogelijk is. Daarnaast is de beoogde functie een passende functie in deze omgeving en sluit het aan bij de behoefte. In het bestemmingsplan is geborgd dat er alleen horeca is toegestaan passend bij dagrecreatie. Voor een uitgebreide toelichting wordt verwezen naar de bijgevoegde toelichting van het bestemmingsplan.

2.2 De realisatie van een TOP volgt uit de Kadernota toerisme.

Toerisme en recreatie zijn belangrijk voor de gemeente Berg en Dal. In de Kadernota toerisme “Van trots naar topbestemming” zijn de twee belangrijkste speerpunten op het gebied van toerisme:

- Het verbeteren van het bestaande aanbod en ruimte bieden voor innovatie en vernieuwing.
- Investeren in een heldere positionering en marketing.

Om de speerpunten te bereiken zijn er 5 thema's benoemd die de toeristische sector in Berg en Dal kunnen versterken.

Dagrecreatie en bereikbaarheid/vervoer zijn 2 van de 5 thema's die zijn benoemd om de toeristische sector in Berg en Dal te versterken. Binnen het thema bereikbaarheid is de realisatie van TOP's als project opgenomen. Het initiatief voor een TOP past daarmee binnen de Kadernota Toerisme.

2.3 Er is sprake van een maatschappelijk belang.

De realisatie van een TOP zorgt voor een vermindering van de verkeersbewegingen in het gebied en verlaagd de parkeerdruk in het gebied. De functie van een TOP dient daarmee dus ook een maatschappelijk belang.

2.4 Het plan is financieel uitvoerbaar.

Om de TOP veilig te kunnen ontsluiten via de provinciale weg (Sint Hubertusweg) dient de bestaande ontsluiting te worden aangepast. In overleg met de provincie is er een ontwerp opgesteld voor een veilige aansluiting op de provinciale weg. De kosten voor deze aanpassing zijn dermate hoog (€ 188.000) dat de initiatiefnemer deze kosten niet volledig kan bekostigen. Gelet op het maatschappelijk belang van een TOP is er bij de provincie de bereidheid om € 100.000 beschikbaar te stellen voor de ontsluiting. De initiatiefnemer is bereid € 44.000 bij te dragen aan de ontsluiting. U besloot op 14 december 2023 het resterende bedrag van € 44.000 beschikbaar te stellen uit de algemene reserve. De kosten voor de realisatie van de TOP zijn volledig voor rekening van de initiatiefnemer. Nu de raad besloot het resterende bedrag beschikbaar te stellen is het plan financieel uitvoerbaar.

2.5 In het verleden heeft er participatie plaatsgevonden.

De initiatiefnemer heeft in 2019 een inloopbijeenkomst georganiseerd voor belangstellenden. Aan de hand van informatieborden zijn de plannen toegelicht en met pionnen was buiten aangegeven waar het nieuwe gebouw wordt gerealiseerd. De aanwezigen hebben zowel schriftelijk als mondeling hun reactie op de plannen kunnen meegeven aan de initiatiefnemer. Het verslag van de inloopbijeenkomst is als bijlage bij het bestemmingsplan opgenomen.

3.1 In het beeldkwaliteitsplan zijn de kaders geborgd voor de gewenste beeldkwaliteit.

Het beeldkwaliteitsplan is in samenspraak met de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (CRK) en de ontwikkelaar tot stand gekomen. De CRK adviseerde positief. Het beeldkwaliteitsplan zorgt ervoor dat de gewenste kwaliteit juridisch geborgd is en kan de toekomstige aanvraag voor een omgevingsvergunning worden getoetst aan deze kaders.

4.1 Het is niet nodig een exploitatieplan vast te stellen

De gemeentelijke plankosten zijn namelijk anderszins verzekerd. Voor deze ontwikkeling is een anterieure overeenkomst afgesloten met de initiatiefnemer. Op basis van deze overeenkomst kunnen we de kosten die we als gemeente maken voor het bestemmingsplan op de

initiatiefnemer verhalen. De raad hoeft daarom geen exploitatieplan voor dit bestemmingsplan vast te stellen als bedoeld in artikel 6:12, lid 1 Wro. Voor het verlenen van toekomstige omgevingsvergunningen worden de leges berekend en verhaald met toepassing van de Legesverordening van de gemeente.

In de anterieure overeenkomst zijn niet alleen afspraken gemaakt over het kostenverhaal. Er zijn ook afspraken gemaakt over de afsluiting van het terrein. De parkeerplaats dient tussen 7.00-23.00u openbaar toegankelijk te zijn voor eenieder. Van deze tijden mag alleen worden afgeweken na overleg met de gemeente. Omdat het wel wenselijk is om na 23.00u nog van het terrein af kunnen is de initiatiefnemer voornemens om met een slagboom te werken, zodat het parkeerterrein om 23.00u voor auto's kan worden afgesloten, maar dat de geparkeerde auto's nog wel de parkeerplaats kunnen verlaten. Daarnaast is o.a. opgenomen dat er geen fastfoodrestaurant is toegestaan. Ondanks dat dit in het bestemmingsplan ook is uitgesloten, leek het ons verstandig om daar expliciet met de initiatiefnemer een afspraak over te maken in de overeenkomst.

Financiële onderbouwing

Met de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten. De kosten en risico's (zoals eventuele planschade) die samenhangen met de beoogde ruimtelijke ontwikkeling zijn afgedekt.

Communicatie

Het ontwerpbestemmingsplan is bekendgemaakt en heeft zes weken ter inzage gelegen. Iedereen is in deze periode in de gelegenheid gesteld een zienswijze naar voren te brengen. We hebben 6 zienswijzen op het plan ontvangen.

Nadat het besluit tot vaststelling is genomen, wordt het besluit bekendgemaakt in het gemeenteblad. De publicatie is vanaf de datum van bekendmaking terug te vinden op de landelijke site voor officiële bekendmakingen van overheden: www.officielebekendmakingen.nl. Het vastgestelde plan wordt gelijktijdig voor iedereen digitaal beschikbaar gesteld en gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegd. Wij informeren de initiatiefnemer en de indieners van de zienswijzen over de besluitvorming.

Aanpak/uitvoering

In de periode dat het besluit en het bestemmingsplan ter inzage liggen kan beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Wanneer er geen beroep wordt ingesteld en/of verzocht wordt om een voorlopige voorziening te treffen, treedt het bestemmingsplan op de dag na afloop van de beroepstermijn in werking.

Burgemeester en wethouders,

De secretaris
E.W.J. van der Velde

De burgemeester
mr. M. Slinkman

Bijlagen digitaal ter inzage

1. Bestemmingsplan – Toelichting en regels
2. Bestemmingsplan – Verbeelding
3. Bijlagen bij het bestemmingsplan
4. Beeldkwaliteitsplan
5. Zienswijzenverslag

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Berg en Dal,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 15 juli 2024,

overwegende dat:

- het ontwerpbestemmingsplan en concept beeldkwaliteitsplan vanaf 28 december 2023 gedurende zes weken ter inzage hebben gelegen;
- binnen de termijn 6 zienswijzen zijn ingediend;
- de zienswijzen van beantwoording zijn voorzien in het zienswijzenverslag;
- het bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan zijn gewijzigd conform de wijzigingen in het zienswijzenverslag;
- het op grond van artikel 6:12, lid 1 Wro niet noodzakelijk is om een exploitatieplan op te stellen.

b e s l u i t (geamendeerd):

1. Het zienswijzenverslag vast te stellen.
2. Het bestemmingsplan "St. Hubertusweg 11, Beek" gewijzigd vast te stellen.
3. Het beeldkwaliteitsplan "Een toeristisch opstappunt in Ooij" gewijzigd vast te stellen.
4. Geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in artikel 6:12, lid 1 Wet ruimtelijke ordening.
5. Bijlage 1 van de regels van het bestemmingsplan (staat van horeca-activiteiten) te verwijderen en de nummering van bijlage 2 bij de regels daarop aan te passen.

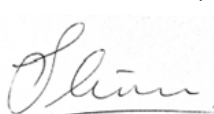
Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Berg en Dal op 26 september 2024.

De raadsgriffier,



E.W.A.T. Pastoors

De voorzitter,



mr. M. Slinkman