

Raadsvoorstel

Datum Raadsvergadering:

Agenda nr:

Onderwerp Menmoerhoeve Zundertseweg 66-66a

Van: Ludo van Beckhoven

Telefoonnummer: 4335

Email: Ludo.vanBeckhoven@Etten-Leur.nl

Aan de leden van de raad.

Voorstel

1. het bestemmingsplan 'Menmoerhoeve Zundertseweg 66-66a' gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerp-bestemmingsplan, overeenkomstig de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het bestand met planidentificatie NL.IMRO.0777.0129MENMOERHOEVE-3001 met bijbehorende bestanden waarbij voor de ondergrond gebruik is gemaakt van de Grootchalige Basiskaart Nederland en de kadastrale ondergrond als vervat in het bestand o_NL.IMRO.0777.0129MENMOERHOEVE-0000.dxf.

Inleiding

De Menmoerhoeve, Zundertseweg 66 te Etten-Leur heeft begin 2018 een verzoek ingediend om in het zogeheten natuurstudiecentrum (de voormalige rundveestal) volledige horeca toe te staan. Nu is alleen in het zogeheten stamineeke (het kleine café) en op het daarbij behorende terras, beide aan de voorzijde van het bedrijf, volledige horeca toegestaan. In het natuurstudiecentrum laat het nu geldende bestemmingsplan 'Buitengebied' alleen ondersteunende horeca (drinkje of eten) toe indien de bijeenkomst een relatie heeft met de in het natuurstudiecentrum toegestane educatieve en informatieve activiteiten in relatie tot landschap, natuur en landbouw (agrarisch). Meer is daar nu niet toegestaan.

Om medewerking aan het verzoek van de Menmoerhoeve te kunnen verlenen, is een bestemmingsplanherziening noodzakelijk. De eerder vastgestelde kaders hebben een juridische vertaling gekregen in voorliggend bestemmingsplan 'Menmoerhoeve Zundertseweg 66-66a'. Het bestemmingsplan maakt niet alleen volledige horeca (maximaal 360 m²) in het natuurstudiecentrum mogelijk, maar ook het gebruik van een schapenweide als (overloop)parkeervoorziening. Daarnaast voorziet het bestemmingsplan in een juridisch-planologische verankering van enkele eerder verleende toestemmingen voor de locaties Zundertseweg 66 en 66a.

Beoogd effect en evaluatie:

Het beoogd effect van het voorstel is het bieden van ruimere (horeca)mogelijkheden voor een toekomstbestendige bedrijfsvoering van de Menmoerhoeve.

Argumenten*1.1 de gevraagde ontwikkelingen zijn in strijd met het geldende bestemmingsplan*

Het huidige bestemmingsplan 'Buitengebied' laat alleen ondersteunende horeca toe in het natuurstudiecentrum. Door ruimere horecamogelijkheden in het natuurstudiecentrum toe te staan, dient ook te worden voorzien in extra parkeergelegenheid. Gebruik van de bestaande schapenweide als (overloop)parkeergelegenheid is op grond van het huidige bestemmingsplan 'Buitengebied' evenmin toegestaan. Om medewerking aan het verzoek te kunnen verlenen, is het bestemmingsplan 'Menmoerhoeve Zundertseweg 66-66a' opgesteld.

1.2 de vaststelling van het bestemmingsplan is een bevoegdheid van uw raad

Op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening is de vaststelling van een bestemmingsplan een bevoegdheid van uw raad. Tijdens de vaststellingsprocedure zijn er geen zienswijzen ingediend. Ambtshalve zijn wij tot de conclusie gekomen dat de toedeling van het aantal m² horeca in het natuurstudiecentrum iets anders moest. Naar aanleiding daarvan heeft initiatiefnemer de wens naar voren gebracht voor een logischere indeling van de voor horeca bestemde oppervlakte en de situering van de te realiseren geluidssluis. Wij stellen dan ook voor de planverbeelding ter plaatse van het natuurstudiecentrum beperkt aan te passen. De toegestane oppervlakte volledige horeca in het natuurstudiecentrum wijzigt daarbij niet en blijft maximaal 360 m². De voorgestelde aanpassing heeft geen enkel negatief effect voor de omgeving.

1.3 het is een wettelijke verplichting om een bestemmingsplan zowel langs digitale weg als analoog vast te stellen

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening dient een bestemmingsplan zowel langs digitale weg als analoog vastgesteld te worden. Een analoge versie van het bestemmingsplan is bijgevoegd. Het digitale plan wordt na vaststelling gepubliceerd op www.ruimtelijkeplannen.nl. Mocht er een verschil bestaan tussen het digitaal en analoog vastgestelde bestemmingsplan dan gaat het digitale bestemmingsplan voor. Naar onze mening is het analoge exemplaar identiek aan het digitale exemplaar en doet de hiervoor geschetste situatie zich niet voor.

Alternatieven/varianten

Er zijn geen alternatieven. De eerder vastgestelde kaders hebben een juridische vertaling gekregen in het bestemmingsplan 'Menmoerhoeve Zundertseweg 66-66a'.

Kanttelingen en risico's

Er zijn voor de gemeente geen kanttekeningen en risico's te benoemen.

Toelichting

Financieel:

het betreft een bestemmingsplan op verzoek. De hieraan verbonden legeskosten zijn voor rekening van initiatiefnemer.

Juridisch:

na inwerkingtreding van het bestemmingsplan is er een juridische basis voor medewerking aan volledige horeca in het natuurstudiecentrum en het gebruik van de schapenweide als (overloop)parkeervoorziening.

Met de initiatiefnemer sloten wij een overeenkomst waarin naast de legeskosten ook afspraken zijn gemaakt over de verplichting om invulling te geven aan kwaliteitsverbetering van het landschap door middel van landschappelijke inpassing en eventuele planschade (voor rekening van initiatiefnemer).

De Grondexploitatiewet is niet van toepassing.

Personeel:

de werkzaamheden zijn opgenomen in de afdelingsplannen 2019 en 2020.

Duurzaamheid

People:

er wordt voorzien in een toenemende vraag vanuit de lokale bevolking om familiebijeenkomsten, verjaardagen, (verenigings)feesten en partijen bij de Menmoerhoeve te kunnen houden. De Menmoerhoeve ligt in een omgeving waar bezoekers kunnen genieten van de aanwezige natuur en het landschap.

Planet:

er vindt geen uitbreiding van bebouwing plaats en de schapenweide blijft ook als zodanig in gebruik. De op en rondom het bedrijf aanwezige natuur- en landschapswaarden worden niet aangetast.

Profit:

door volledige horeca in het natuurstudiecentrum toe te staan, kan de Menmoerhoeve extra inkomsten genereren wat goed is voor de continuering van het bedrijf.

Planning

Uw besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan wordt binnen 2 weken bekend gemaakt. Vervolgens ligt het bestemmingsplan 6 weken ter inzage met de mogelijkheid om beroep in te stellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Naar verwachting treedt het bestemmingsplan in juli 2020 in werking.

Communicatie en participatie

Intern is overleg gepleegd met de vakdisciplines verkeer, milieu, vergunningverlening, civiele techniek en de wijkmanager. Zij kunnen met voorliggend voorstel instemmen.

Het bestemmingsplan is in goed overleg met initiatiefnemer tot stand gekomen. Op 16 december 2019 is voor de omwonenden van de Menmoerhoeve een informatiebijeenkomst gehouden. Daarbij zijn de plannen van de Menmoerhoeve en de wijze waarop deze zijn verwerkt in het bestemmingsplan toegelicht. Tijdens deze avond zijn er vragen gesteld, maar waren er geen negatieve reacties. De omwonenden zijn vervolgens persoonlijk in kennis gesteld van de start van de vaststellingsprocedure. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Uw besluit wordt opgenomen in de openbare besluitenlijst. Daarnaast vinden er de wettelijk voorgeschreven bekendmakingen plaats. De initiatiefnemer wordt persoonlijk in kennis gesteld van uw besluit.

Bijlagen

- ontwerp-raadsbesluit
- bestemmingsplan 'Menmoerhoeve Zundertseweg 66-66a'
(NL.IMRO.0777.0129MENMOERHOEVE-3001)

Etten-Leur, 31 maart 2020

burgemeester en wethouders,



Dhr. drs. C. Smits
gemeentesecretaris



Mw. dr. M.W.M. de Vries
burgemeester