



VOORSTEL AAN HET COLLEGE VAN DE GEMEENTE ROERMOND

Onderwerp: Principeverzoek omvormen agrarisch bedrijf naar recreatief bedrijf Spik 165a

Zaaknummer: 153988-2022

Datum: 5 januari 2023

Inleiding

Op 28 oktober 2022 is een principeverzoek ingediend voor het omvormen van een agrarisch bedrijf (voormalige pluimveehouderij) naar een volledig recreatiebedrijf met horeca en een winkel in eigen streekproducten (boerderijwinkel) op het adres Spik 165a, 6042 KT in Roermond (kadastraal bekend binnen de gemeente Roermond, sectie o, perceelnummers 620 en 621). De totale omvang van de locatie bedraagt 3.06.56 ha. De oppervlakte van de agrarische bouwkaavel bedraagt ongeveer 9.000 m².

In de bestaande situatie is er sprake van een (bedrijfs)woning, een boerderijwinkel, vijf vakantieappartementen in een voormalige stal, 140 m² aan horeca en een buitenterras met een oppervlakte van 165 m² en een boerderijcamping met 40 campingplekken. Het initiatief voorziet in het realiseren van 9 appartementen in twee vrijkomende stallen, het slopen en saneren van een voormalige werktuigberging waardoor een nieuwe binnenplaats ontstaat, het uitbreiden van de horeca-activiteiten van 305 m² naar ongeveer 385 m² en het uitbreiden van de boerderijcamping met 40 campingplekken naar 120 campingplekken. De bedrijfswoning en de boerderijwinkel worden gehandhaafd. De agrarische bedrijfsvoering wordt volledig beëindigd.

Voorstel

Uw college wordt voorgesteld:

1. om, onder voorwaarden, principemedewerking te verlenen aan het verzoek voor het omvormen van een agrarisch bedrijf naar een recreatief bedrijf met horeca en een winkel in eigen streekproducten op het adres Spik 165a in Roermond;
2. om verzoeker te informeren door middel van bijgevoegde conceptbrief.

Argumenten

1. Afwijken van het bestemmingsplan is mogelijk.

In het noordelijk gelegen gedeelte van de locatie Spik 165a rust op grond van het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Asenray' de enkelbestemming 'Agrarisch met waarden – Agrarische functie met natuur- en landschapswaarden', de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' en de aanduidingen 'intensieve veehouderij' en 'specifieke vorm van recreatie – boerderijcamping'. Verder is sprake van een bouwvlak. In het zuidelijk gelegen gedeelte van het perceel waarop de beoogde uitbreiding van de boerderijcamping ziet, geldt de enkelbestemming 'Agrarisch met waarden – Agrarische functie met natuur- en landschapswaarden' en de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie'. De aanduidingen 'intensieve veehouderij' en 'specifieke vorm van recreatie – boerderijcamping' ontbreken. Er is evenmin sprake van een bouwvlak.

De uitbreiding van de recreatieve functie omvat het gehele perceel, inclusief het zuidelijk deel van het perceel waar geen bouwvlak dan wel een aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - boerderijcamping' op rust. Ook het uitbreiden van de horeca-activiteiten is in strijd met het bestemmingsplan. Daardoor is sprake van strijd met het bestemmingsplan. Met een uitgebreide omgevingsvergunning kan in dit geval van het bestemmingsplan worden afgeweken. Hierbij mag de activiteit niet in strijd zijn met een goede ruimtelijke ordening. Onderdeel van het juridisch toetsingskader is een zorgvuldige afweging van (ruimtelijke) belangen. Hieronder wordt de (ruimtelijke) belangenafweging op hoofdlijnen geschetst.

Archeologie

Op basis van een archeologisch vooronderzoek moet blijken dat ter plaatse geen verstoring plaatsvindt van archeologische waarden.

Bodem

Op de percelen waarop de omvorming betrekking hebben ontstaan verblijfsruimten. Daarom is het noodzakelijk dat (in eerste instantie) een vooronderzoek nodig. Als uit het vooronderzoek blijkt dat er sprake is van een verdachte locatie, dient een verkennend bodemonderzoek te worden uitgevoerd.

Externe veiligheid

De percelen waarop de beoogde uitbreiding betrekking heeft liggen op ongeveer 380 meter van de A73 en daarmee binnen het invloedgebied van deze weg. De percelen liggen bovendien binnen het gebied waar de gevolgen van een toxisch scenario nog merkbaar zijn. In de ruimtelijke onderbouwing of in de toelichting van het bestemmingsplan dient aandacht geschonken te worden aan het aspect externe veiligheid.

Ecologie en stikstof

Op basis van de beoogde locatie dient in ieder geval een quickscan flora en fauna uitgevoerd te worden. Bovendien moet rekening worden gehouden met beschermde soorten die in de directe omgeving bekend zijn. De locatie ligt bovendien in een bronsgroene landschapszone, waarvoor argumentatie aangeleverd dient te worden. Verder dient stikstof te worden onderzocht. Hierbij is van belang dat er een mogelijkheid bestaat om intern te salderen.

Verkeer en parkeren

Parkeren dient op eigen terrein gefaciliteerd te worden. Van belang om op te merken is dat de bestaande inrit ten behoeve van het parkeerterrein niet geschikt is voor intensiever gebruik. Bij intensiever gebruik zal de bestaande inrit voor het parkeerterrein moeten worden verplaatst. Daarbij dient de inrit verder van de kruising te worden gesitueerd.

Nationaal Park

De camping wordt gerealiseerd in de landschapszone in het Nationaal Park. Binnen de Nationale Parken wordt ingezet op duurzaam toerisme. Dit betekent dat er gestreefd wordt naar een verband tussen natuur, landschap en duurzame recreatie en toerisme. Voor de uitbreiding van de camping is het dus wenselijk dat de camping op een landschappelijke manier ingepast wordt, zodat de camping het landschap complementeert. De landschappelijke inpassing staat los van een eventuele kwaliteitsbijdrage in natura waarvoor initiatiefnemer kan kiezen volgens de Structuurvisie kwaliteitsbijdrage.

Water-riolering

Regenwater van nieuwbouw (vakantieappartementen en sanitair gebouwen) mag niet op het riool worden aangesloten. Regenwater dient te worden afgekoppeld en dient volledig te worden geïnfiltreerd op het eigen terrein.

Overige ruimtelijke aspecten

Overige ruimtelijke aspecten zoals geluid, milieu(zonering) en luchtkwaliteit moeten in de ruimtelijke onderbouwing worden beschouwd.

Recreatie en toerisme

Het beëindigen van de agrarische bedrijfsvoering en het omvormen naar een recreatief bedrijf met horeca en een winkel in eigen streekproducten wordt gezien als een positieve ontwikkeling. Doordat vanuit recreatie en toerisme wordt ingezet op kwaliteit en toekomstbestendigheid, dient initiatiefnemer aan te tonen dat de uitbreiding van toegevoegde waarde is voor de toeristische structuur. Gelet op de omvang van de uitbreiding dient bovendien regionale afstemming plaats te vinden ter onderbouwing van de besluitvorming.

Advies

Het omvormen van een agrarisch bedrijf naar een volledig recreatief bedrijf met horeca en een winkel in streekproducten is vanuit ruimtelijk oogpunt aanvaardbaar. De benodigde onderzoeken moeten samen met de ruimtelijke onderbouwing bij de uitgebreide omgevingsvergunningaanvraag worden aangeleverd. Verder is het initiatief in algemene zin een positieve ontwikkeling, omdat een (voormalige) pluimveehouderij zijn bedrijfsvoering beëindigd. Daarnaast is van belang dat het geen nieuwvestiging van een recreatief bedrijf betreft, maar een uitbreiding van bestaande recreatieve voorzieningen en horeca-activiteiten. Daarbij zijn de horeca-activiteiten ondergeschikt aan de recreatieve hoofdactiviteit.

Daarom wordt geadviseerd om, onder voorwaarden, principemedewerking te verlenen voor het omvormen van een agrarisch bedrijf naar een recreatief bedrijf met horeca en een winkel in eigen streekproducten op het adres Spik 165a in Roermond.

Kanttekeningen en risico's

Niet van toepassing.

Historisch overzicht

- Op 10 november 2014 is een omgevingsvergunning verleend voor het verbouwen van een pluimveestal tot 5 recreatiewoningen op het adres Spik 165a in Roermond.
- Op 28 oktober 2022 is een principeverzoek ingediend voor het omvormen van een agrarisch bedrijf naar een recreatief bedrijf met horeca en een winkel in eigen streekproducten op het adres Spik 165a in Roermond.

Financiële gevolgen

Voor niet-gebiedseigen recreatie en toerisme geldt op basis van de Structuurvisie kwaliteitsbijdrage een financiële kwaliteitsbijdrage van € 25,- per m² bruto-vloeroppervlak.

Communicatie en participatie

Verzoeker wordt geïnformeerd door middel van bijgevoegde conceptbrief.

Uitvoering en evaluatie

Op grond van de Structuurvisie kwaliteitsbijdrage dient initiatiefnemer een kwaliteitsbijdrage te leveren voor de beoogde ontwikkeling. Dat kan in natura of door een bijdrage in een fonds. Het leveren van een kwaliteitsbijdrage, zowel in natura als in een fonds, dient te worden geborgd. De kwaliteitsverbetering zal met initiatiefnemer worden vastgelegd in een overeenkomst.

Advies bedrijfsvoering (Communicatie, Financiën, HR, I&S, Juridisch)

Niet van toepassing.

Publicatiedatum voorstel

Regulier.