



Raadsvoorstel

Onderwerp	OG093 - TAM-Omgevingsplan Wijnweg 1 Ingber
-----------	---

Raadsnummer	:	OG093
Zaakdossier	:	-1.73/0213
Portefeuillehouder	:	Wethouder P.H.J. (Piet) Franssen
Ambtelijk team	:	Casemanagement, Leefomgeving en Projecten (Omgeving)
Datum collegevergadering	:	Dinsdag 2 juni 2026
Datum commissievergadering	:	Woensdag 1 juli 2026
Commissie	:	Ruimte, Economie & Duurzaamheid (RED)
Besluitvorming raad	:	Donderdag 9 juli 2026

Samenvatting

Initiatiefnemer is voornemens om het ter plaatse gevestigde grondverzet- en agrarisch loonbedrijf te beëindigen en de bedrijfsvoering volledig te richten op “Euregiohunt”, een jachtwinkel gespecialiseerd in nachtzichtapparatuur en artikelen gericht op de jacht en outdoor-activiteiten. Het ontwerp TAM-Omgevingsplan heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn twee zienswijzen ingediend. Dit raadsvoorstel strekt tot het vaststellen van het TAM-Omgevingsplan Wijnweg 1 Ingber.

Voorgesteld besluit

De raad besluit:

1. Het TAM-Omgevingsplan Wijnweg 1 Ingber met als IDN-nummer NL.IMRO.1729.TAMOPwijnweg1-VG01 gewijzigd vast te stellen.

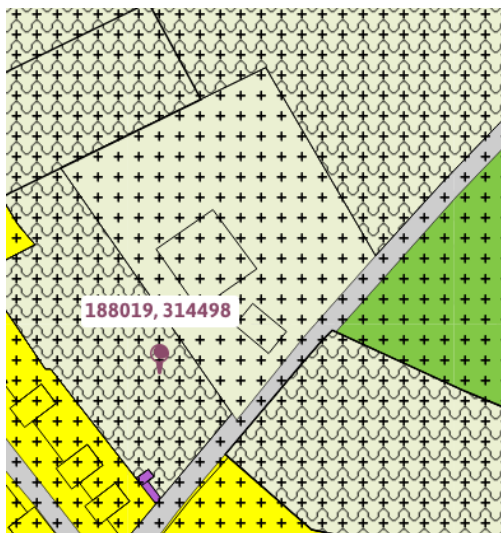
Inleiding

Aan de Wijnweg 1 te Ingber exploiteert initiatiefnemer reeds jaren een grondverzet- en agrarisch loonbedrijf. Daarnaast wordt ter plekke ook het bedrijf “Euregiohunt” geëxploiteerd dat is gespecialiseerd in artikelen voor de jacht en outdoor-activiteiten, waaronder nachtzichtapparatuur

en optiek. Het betreft een 'jachtwinkel' waar zowel fysiek als via het internet diverse artikelen verband houdende met genoemde activiteiten kunnen worden gekocht. De locatie wordt hieronder op een luchtfoto weergegeven.



Door de jaren heen is "Euregiohunt" doorgegroeid tot de hoofdactiviteit ter plaatse. De activiteiten van het grondverzet- en agrarisch loonbedrijf zijn daarbij afgeschaald. Het voornemen bestaat om het grondverzet- en agrarisch loonbedrijf geheel te beëindigen en de bedrijfsvoering volledig te gaan richten op het bedrijf "Euregiohunt". Hiertoe hebben zij ook een ondernemersplan opgesteld (zie bijlagen). Op deze locatie is detailhandel echter niet rechtstreeks toegestaan. Ter plaatse geldt volgens het bestemmingsplan "Gulpen-Wittern buitengebied" dat deel uitmaakt van het tijdelijk omgevingsplan de bestemming "Agrarisch-Hulp en nevenbedrijf". Het perceel aan de westzijde van de locatie (dat deel uitmaakt van het plangebied) is bestemd als "Agrarisch met waarden – Natuur- en landschapswaarden". De huidige planologische situatie wordt hieronder weergegeven.



Om de gewenste omschakeling mogelijk te maken, heeft initiatiefnemer een principeverzoek ingediend en bij brief d.d. 27 november 2023 heeft het college aangegeven om hieraan in principe en onder voorwaarden medewerking te willen verlenen. Na verdere uitwerking van het plan heeft het college besloten om het ontwerp TAM-Omgevingsplan ter inzage te leggen gedurende een periode van zes weken. Daarbij wordt voorzien in een (gedeeltelijk) nieuw bedrijfsgebouw, het opschonen van het terrein door sloop van diverse bouwwerken, het realiseren van een ondergrondse schietbuis en het inpassen van de locatie door middel van een landschappelijk inpassingsplan. De beoogde eindsituatie ziet er dan als volgt uit.



Tijdens de ter inzage legging van het ontwerp TAM-Omgevingsplan zijn twee zienswijzen ingediend. Hierop wordt later in dit voorstel ingegaan (zie “Kanttekeningen en risico’s”).

Beoogd effect / doelstelling

Met het plan wordt beoogd het grondverzet- en agrarisch loonbedrijf te beëindigen en volledig om te schakelen naar de exploitatie van een jachtwinkel. Het doel van dit raadsvoorstel is om het TAM-Omgevingsplan ter vaststelling aan de gemeenteraad voor te leggen.

Argumenten

1.1. Er bestaan geen onoverkomelijke ruimtelijke bezwaren tegen het initiatief

Het initiatief is in het kader van alle relevante ruimtelijke aspecten beoordeeld (denk bijvoorbeeld aan richtafstanden, geluid, verkeer, parkeren, etc.). Uit deze beoordeling zijn geen knelpunten naar voren gekomen. Speciale aandacht is geschonken aan de geplande ondergrondse schietbuis. Deze kan enkel door initiatiefnemer worden gebruikt in het kader van het testen en keuren van eigen producten. Het betreft dus geen openbare “schietstand” waar eenieder kan komen oefenen.

Het recreatief gebruik als schietstand is dan ook verboden op basis van artikel 8.7, sub d van de regels. Verder is aan de schietbuis ook extra aandacht geschonken in het kader van het aspect geluid. Uit het akoestisch onderzoek, waarin de ondergrondse schietbuis is meegenomen, blijkt dat wordt voldaan aan de toegestane geluidnormen ten aanzien van derden. Ten aanzien van het gebruik van de schietbuis zijn dan ook specifieke functieregels opgenomen in artikel 8.6.2 van de regels.

Voor een volledige beoordeling van de effecten van dit plan op de fysieke leefomgeving wordt verwezen naar Hoofdstuk 5 van de toelichting behorende bij dit plan. Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen zijn een aantal van deze aspecten ook nader toegelicht in de Nota zienswijzen.

1.2. Andere overheden hebben met het plan ingestemd

Dit plan is reeds in de voorbereidende fase ter advisering voorgelegd aan de Provincie Limburg, het Waterschap Limburg en het Programmeringsoverleg Werklocaties Maastricht & Heuvelland (SVREZL). Zij zijn allen akkoord met het plan, waarbij weergegeven suggesties in het plan zijn verwerkt. Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen is het plan nogmaals voorgelegd aan de Provincie Limburg en het Waterschap Limburg. Opnieuw hebben zij aangegeven dat hun belangen voldoende in het plan zijn geborgd.

Daarnaast is het plan ook beoordeeld door de Gemeentelijke Adviescommissie Mergelland inzake de landschappelijke inpassing. Ook deze commissie heeft een positief advies verstrekt.

1.3. Met initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten

Met initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten waarin afspraken zijn gemaakt omtrent eventuele nadeelcompensatie (voorheen: planschade), kostenverhaal en het realiseren van de landschappelijke inpassing. Daarmee komen de risico's van dit plan voor rekening van initiatiefnemer.

Kanttekeningen en risico's

1.1. Er zijn twee zienswijzen ingediend

Ten aanzien van het ontwerp TAM-Omgevingsplan zijn twee zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen zijn bijgevoegd. De beoordeling van deze zienswijzen en eventuele aanpassingen in het TAM-Omgevingsplan zijn beschreven in de zienswijzennota (eveneens bijgevoegd).

Kort gezegd geven de zienswijzen geen aanleiding om het TAM-Omgevingsplan op inhoudelijke punten te wijzigen. Wel is het plan naar aanleiding van de zienswijzen op een aantal punten verduidelijkt en nader gemotiveerd. Deze punten zijn in de zienswijzennota opgenomen.

Eén bepaald punt uit de zienswijzen verdient aparte vermelding. Het betreft de zienswijze met betrekking tot het kadastraal perceel Gulpen, sectie A, nummer 4454 dat deel uitmaakt van het plangebied en waarop een deel van de landschappelijke inpassing wordt gerealiseerd. De indiener van de zienswijze is de eigenaar van het perceel, maar de initiatiefnemer van het plan heeft hierop een gebruiksrecht dat is vastgelegd in een notariële akte. Over het genoemde gebruiksrecht bestaat onenigheid tussen de eigenaar van het perceel en initiatiefnemer van het plan. Het betreft een civielrechtelijk geschil waar de gemeente buiten staat, maar de gemeente moet wel nagaan welke gevolgen dit civielrechtelijke geschil heeft voor het TAM-Omgevingsplan. Op basis van vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State staat een civielrechtelijk

geschil enkel in de weg aan de vaststelling van een ruimtelijk plan indien sprake is van een “evidente privaatrechtelijke belemmering”. Op basis van de jurisprudentie en de specifieke omstandigheden van dit geval moet worden geconcludeerd dat zo’n evidente privaatrechtelijke belemmering hier niet aan de orde is en het ruimtelijk plan kan worden vastgesteld. Voor de uitgebreide motivering ten aanzien van dit punt wordt verwezen naar de gemeentelijke reactie in punt 2.1 van de zienswijzennota.

1.2. Kleine correcties ten opzichte van het TAM-Omgevingsplan doorgevoerd

Zoals aangegeven in de vorige paragraaf, is het plan op een aantal punten verduidelijkt en nader gemotiveerd. Deze punten zijn in de zienswijzennota opgenomen. Hierbij kan met name worden gedacht aan een duidelijke regeling inzake het verbod op de verhuur van quads en een beperking van de gebruiksmogelijkheden van de schietbuis. Tevens zijn de Aerius-berekeningen inzake stikstof geactualiseerd aan de hand van het meest recente rekenmodel. Als gevolg van de genoemde wijzigingen wordt de raad verzocht om het plan gewijzigd (ten opzichte van het ontwerp) vast te stellen.

1.3. Het project wordt gefaseerd uitgevoerd

Op verzoek van initiatiefnemer zal het initiatief in fases worden uitgevoerd. Daarbij wordt in de eerste plaats de nadruk gelegd op de aanleg van de schietbuis, het opruimen van het terrein en het realiseren van de landschappelijke inpassing aan de westzijde. Deze moet uiterlijk eind 2026 zijn gerealiseerd. Vervolgens zal in 2027 de bestaande bebouwing worden aangepakt door het aanbrengen van een houten schil en verduurzaming. De realisatie van de nieuwbouw komt daarna aan de orde. In het TAM-omgevingsplan is het volledige initiatief meegenomen om te voorkomen dat hiervoor meerdere ruimtelijke plannen moeten worden vastgesteld. De fasering is in de anterieure overeenkomst vastgelegd, waarbij moet worden opgemerkt dat deze kan opschuiven indien beroep tegen het TAM-Omgevingsplan wordt ingesteld.

Kosten en dekking

Kosten zijn voor rekening van initiatiefnemer. Tevens is een nadeelcompensatieovereenkomst gesloten waarmee ook het risico op nadeelcompensatie wordt afgewenteld op initiatiefnemer.

Uitvoering

Indien het plan na verdere uitwerking tot uitvoering wordt gebracht, dan vindt dat plaats voor rekening en risico van de initiatiefnemer.

Communicatie en participatie

Het raadsbesluit zal op de wettelijk voorgeschreven wijze worden gepubliceerd, waarna beroep tegen dit besluit kan worden ingesteld. De indieners van een zienswijze zullen tevens apart worden geïnformeerd.

Bijbehorende documenten

Onderwerp	Poststuknummer	Zaakdossier
Concept raadsbesluit	G.26.01335	1.73/0213
TAM-Omgevingsplan – Verbeelding	GF.26.055	1.73/0213
TAM-Omgevingsplan – Regels	GF.26.056	1.73/0213
TAM-Omgevingsplan – Bijlage 1 bij regels (landschappelijk inpassingsplan)	GF.26.057	1.73/0213
TAM-Omgevingsplan – Motivering	GF.26.058	1.73/0213
TAM-Omgevingsplan – Bijlage 1 bij motivering (Ondernemersplan)	GF.26.059	1.73/0213
TAM-Omgevingsplan – Bijlage 2 bij motivering (Verkenkend bodemonderzoek)	GF.26.060	1.73/0213
TAM-Omgevingsplan – Bijlage 3 bij motivering (Akoestisch onderzoek)	GF.26.061	1.73/0213
TAM-Omgevingsplan – Bijlage 4 bij motivering (Quickscan flora- en fauna)	GF.26.062	1.73/0213
TAM-Omgevingsplan – Bijlage 5 bij motivering (Stikstofberekeningen)	GF.26.063	1.73/0213
TAM-Omgevingsplan – Bijlage 6 bij motivering (Landschappelijk inpassingsplan)	GF.26.064	1.73/0213
TAM-Omgevingsplan – Bijlage 7 bij motivering (Nota zienswijzen)	GF.26.065	1.73/0213
Zienswijze 1	GF.26.0053	1.73/0213
Zienswijze 2	GF.26.0054	1.73/0213