De Gemeenteraad Echt-Susteren

Raadsvoorstel

Datum raadsverg.: donderdag 29 september 2022
Agendapunt:
Zaak - documentnummer: Z22/124479-D - 135669
Datum B&W-verg.: dinsdag 19 juli 2022

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

Onderwerp
Bestemmingsplan Heugenderweg 8 te Koningsbosch

Samenvatting
Initiatiefnemers willen de intensieve veehouderij aan de Heugenderweg 8 in Koningsbosch saneren. In ruil voor de sanering van diverse bedrijfsgebouwen en beëindiging van de veehouderij wordt verzocht om de bouw van een nieuwe woning, behoud van een iets ruimere oppervlakte aan bijgebouwen en aanleg van een paardrijbak. Dit verzoek past niet binnen het geldende bestemmingsplan.
Om deze reden is voor dit plan een postzegelbestemmingsplan gemaakt dat als ontwerp ter inzage heeft gelegen. Hiertegen zijn geen zienswijzen ingediend. Om deze reden kan het bestemmingsplan nu door de gemeenteraad vastgesteld worden.

Voorstel
1. Het bestemmingsplan "Heugenderweg 8 te Koningsbosch" op het volgende onderdeel gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan, zoals dat met ingang van 30 mei 2022 gedurende zes weken voor eenieder ter inzage heeft gelegen:
- in de toelichting: verwerking van het advies van het Waterschap over de te realiseren infiltratie- en bergingsvoorziening in het plan. Deze dient gedimensioneerd te worden op 100 mm per 24 uur voor zowel de bestaande als nieuwe verharding;
2. 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 30 mei 2022 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Hierbij is de mogelijkheid geboden aan eenieder om zienswijzen tegen het plan in te dienen. Er zijn in deze periode geen zienswijzen ingediend. Het plan is in deze periode ook aangeboden aan de provincie Limburg en het Waterschap. De Provincie heeft niet meer gereageerd op het plan. Het Waterschap heeft aangegeven dat ze kunnen instemmen met het plan. Daarbij hebben ze wel een advies gegeven over de capaciteit van de bergingsvoorziening voor hemelwater.

Inhoudelijke toelichting

Algemeen

Initiatief
Initiatiefnemers zijn voornemens om de intensieve veehouderij aan de Heugenderweg 8 in Koningsbosch te herontwikkelen. Ter plekke werd in het verleden een intensieve veehouderij geëxploiteerd. De stallen staan inmiddels al enige tijd leeg en zijn volledig schoongemaakt. Op de locatie is een bedrijfswoning aanwezig.

Initiatiefnemers willen in ruil voor planologische beëindiging van het agrarische intensieve veehouderijbedrijf (weg bestemmen) en sanering van diverse bedrijfsgebouwen één extra woning bouwen en een paardrijbak aanleggen. De oorspronkelijke bedrijfswoning wordt hierdoor een burgerwoning, die bewoond zal blijven door de voormalig veehouder en zijn dochter (inwoonconstructie). De nieuw te bouwen woning zal bewoond worden door de andere initiatiefnemers.

Locatie en bestemmingsplan
De locatie aan de Heugenderweg 8 is opgenomen in het bestemmingsplan "Buitengebied" en bestemd als "Agrarisch met waarden – landschapswaarden". Daarnaast is terplekke een bouwvlak opgenomen met de aanduiding "intensieve veehouderij". De gevraagde herontwikkeling past niet binnen de regels van dit bestemmingsplan. Hiervoor is dan ook een postzegelbestemmingsplan opgesteld.

Structuurvisie 2012 – 2025 "Ontwikkelen met kwaliteit"
De gevraagde ontwikkeling wordt gezien als het hergebruiken van voormalige agrarische bedrijfsbebouwing (VAB) ten behoeve van wonen en hobbymatig agrarisch gebruik. Herontwikkeling van VAB-locaties is o.g.v. het structuurvisiebeleid zeer gewenst, omdat hiermee verpaupering en illegale activiteiten worden voorkomen. Daarnaast geldt specifiek voor deze locatie dat bij herontwikkeling het woon- en leefklimaat van de nabij gelegen woningen wordt verbeterd, omdat een intensieve veehouderij wordt opgeheven. Uit het structuurvisiebeleid volgt dat een woonbestemming een passende hergebruiksmogelijkheid is.

LKM / GKM
De provincie Limburg verlangt van de Limburgse gemeenten om uitwerking te geven aan het Limburgs KwaliteitsMenu (LKM). Het basisprincipe hiervan is dat bepaalde ontwikkelingen in het buitengebied ter plaatse leiden tot verlies aan omgevingskwaliteit. Dit verlies dient gecompenseerd te worden door een kwaliteitsverbeterende maatregel en/of financiële bijdrage. De gemeente Echt – Susteren heeft dit LKM vertaald in een Gemeentelijk KwaliteitsMenu (GKM).

De locatie is op grond van de gemeentelijke structuurvisie gelegen in het gebied dat is aangeduid als "Hoogterras". Verder is op het initiatief de ontwikkelmodule 15. 'VAB of CHW-bebouwing' (voormalige (agrarische) bedrijfsbebouwing of cultuurhistorische waardevolle bebouwing) van toepassing. Uit het GKM volgt dat voor de herontwikkeling van de planlocatie zowel een ruimtelijke-landschappelijke inpassing als een landschappelijke kwaliteitsverbetering geleverd moet worden. Initiatiefnemer heeft hiervoor, in overleg met de gemeente, een landschapsplan laten opstellen inclusief een stedenbouwkundige schets voor de gewenste nieuwbouw. Beide zijn na beoordeling akkoord bevonden.

Financiële bijdrage
Voor het toevoegen van woningen is op basis van het GKM een financiële bijdrage vereist. Op basis van ontwikkelmodule 12 van het GKM moet voor het toevoegen van een woning in het buitengebied een financiële bijdrage geleverd worden van € 110,- per m2 uitgeefbaar kaveloppervlakte. Bij een kaveloppervlakte van 1.000 m² (een veel voorkomende maat) ontstaat dan een financiële bijdrage van € 110.000,-.

Doordat in dit geval overtollige agrarische bedrijfsgebouwen gesaneerd worden en een intensief veehouderijbedrijf wordt beëindigd (zowel feitelijk als planologisch), kan gemotiveerd van bovengenoemde regeling worden afgeweken.

In vergelijkbare situaties is wel als voorwaarde gesteld dat minimaal 1000 m² aan overtollige agrarische bedrijfsgebouwen dient te worden gesaneerd én een GKM-bijdrage van € 7.500,- dient

te worden betaald voor één extra woning. Deze 1.000 m² sluit aan bij de oppervlaktemaat die in de Ruimte-voor-Ruimte regeling was opgenomen voor sanering van agrarische bedrijfsgebouwen in ruil voor de bouw van één woning.

Initiatiefnemer is voornemens om 912,5 m² aan overtollige agrarische bedrijfsgebouwen te saneren. Dit is 87,5 m² te weinig om te voldoen aan genoemde voorwaarde. Voor behoud van deze 87,5 m² extra aan overtollige agrarische bedrijfsbebouwing is een aanvullende GKM-bijdrage te rechtvaardigen ter grootte van: 87,5 m² x 50 euro = 4.375 euro. Genoemde 50 euro is een maatwerkbedrag, mede gebaseerd op de sloopkosten per m².

Gelet op bovenstaande uitleg zal initiatiefnemer:
1) Een minimale oppervlaktemaat van 912,5 m² aan voormalige agrarische bedrijfsgebouwen laten saneren en;
2) Een GKM-bijdrage van € 11.875,- (€ 7.500,- + € 4.375,-) dienen te betalen;

Afspraken hierover zijn vastgelegd in een anterieure overeenkomst. Deze overeenkomst zal bij de stukken worden gevoegd die ter vaststelling aan de gemeenteraad worden aangeboden.

Omgevingsvisie Limburg / Omgevingsverordening Limburg
Provinciale Staten van Limburg hebben op 1 oktober 2021 de Omgevingsvisie Limburg vastgesteld. De Omgevingsvisie Limburg is een strategische en lange termijn visie (2030-2050) op de fysieke leefomgeving.

Op het thema 'Wonen en leefomgeving' is in de Omgevingsvisie Limburg gesteld dat wonen in beginsel alleen maar in bestaand bebouwd gebied is toegestaan. Een Ruimte voor Ruimte woning in ruil voor sanering van overtollige voormalige agrarische bedrijfsbebouwing wordt uitgezonderd van dit uitgangspunt. Wat het thema 'Land- en tuinbouw' betreft is in de visie onder meer aangegeven dat om de landschappelijke kwaliteit te behouden en verrommeling te voorkomen, men onder andere sloop van voormalig agrarische bedrijfsbebouwing stimuleert. De mogelijkheden in ruil voor de sloop van VAB's worden wat de provincie betreft bepaald door het potentieel van het vastgoed en de omgeving en vanuit het principe van de juiste ontwikkeling op de juiste locatie.

De gevraagde ontwikkeling sluit aan bij genoemde thema's en opgaven uit de Omgevingsvisie Limburg. Daarnaast is sprake van een binnen de Limburgse principes passende ontwikkeling.

De projectlocatie is daarnaast op grond van de geconsolideerde versie van de Omgevingsverordening Limburg 2014 aangeduid als "Landelijk gebied" in de regio Midden-Limburg. Tevens is de aanduiding "Boringsvrije zone Roerdalslenk" van toepassing. Dit alles heeft geen verdere consequenties voor het planvoornemen. Er zijn geen verdere aanduidingen van toepassing.

Goede ruimtelijke ordening
- Alle relevante ruimtelijke en milieukundige aspecten zijn in het kader van een goede ruimtelijke ordening onderzocht. Daaruit blijkt dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening;
- Aan de zuidoostzijde van het plangebied is een tijdelijke geluidswerende voorziening in de vorm van een wal of scherm (max. 3 meter hoog) voorzien. De ten zuiden van het plangebied aanwezige zandgroeve (Groeve Havert) is de komende jaren nog in bedrijf en deze voorziening blijkt tijdelijk noodzakelijk om te borgen dat de nieuw te bouwen woning niet leidt tot het inperken van de geluidruimte van de zandgroeve. De voorziening zal haaks op de Heugenderweg worden aangelegd en evenwijdig langs de erfbeplanting. Daarnaast is in het bestemmingsplan een bepaling opgenomen dat alleen op de begane grond van de nieuw te realiseren woning "geluidgevoelige ruimtes mogen worden gerealiseerd. Hiermee is voor het onderdeel geluid sprake van een goede ruimtelijke ordening.

Zienswijze(n) en vooroverleg
Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 30 mei 2022 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Hierbij is de mogelijkheid geboden aan eenieder om zienswijzen tegen het plan in te dienen. Er zijn in deze periode geen zienswijzen ingediend.

Het plan is in deze periode ook voor vooroverleg aangeboden aan de provincie Limburg en het Waterschap Limburg. De provincie heeft niet formeel gereageerd op het plan. Het waterschap heeft in een formele reactie aangegeven dat ze kunnen instemmen met het plan.

Ambtshalve wijziging
Het Waterschap heeft wel geadviseerd om een bergingsvoorziening voor hemelwater te realiseren die 100 mm kan bergen in 24 uur en dan het liefst voor zowel de bestaande verharding als de nieuwe verharding. Voorgesteld wordt om dit advies middels een ambtshalve wijziging in de toelichting van het bestemmingsplan op te nemen.

Vervolg planologische procedure
De bekendmaking van het vaststellingsbesluit van het bestemmingsplan wordt na besluitvorming geplaatst in het Waekblaad en het elektronische gemeenteblad. 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 en niet-belanghebbenden die op tijd een zienswijze bij de raad hebben ingediend, de mogelijkheid open om beroep in te stellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Omdat er geen zienswijze is ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan, is de kans klein dat er een beroepschrift 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 landschappelijke inpassing en de aanleg van een tijdelijke geluidswerende voorziening.

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
Door sanering van een intensieve veehouderij zal het woon- en leefklimaat in de omgeving van de planlocatie aan de Heugenderweg verbeteren. Dit past binnen de Cittaslow-gedachte.

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

Ter inzage liggende stukken
Bestemmingsplan "Heugenderweg 8 te Koningsbosch" met verbeelding, regels, toelichting en bijlage (NL.IMRO.1711.BP20210078-OW01).

Burgemeester en wethouders van Echt-Susteren,

secretaris

voorzitter