De Gemeenteraad Echt-Susteren

Raadsvoorstel

Datum raadsverg.: donderdag 8 april 2021
Agendapunt:
Zaak - documentnummer: Z21/076101-D - 76974
Datum B&W-verg.: dinsdag 2 februari 2021

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

Onderwerp
Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan Molenweg 108

Samenvatting
Initiatiefnemer wil de agrarische intensieve veehouderij-bestemming op de locatie Molenweg 108 te Koningsbosch wijzigen. Initiatiefnemer wenst de bestaande bedrijfswoning met opstallen te bestemmen als burgerwoning en een extra bouwvlak toe te voegen voor de bouw van een nieuwe burgerwoning. Het noodzakelijke wooncontingent daarvoor is afkomstig van de locatie Kerkstraat 100 / 100a te Koningsbosch. Hier wenst men twee woningen samen te voegen tot één woning. Voor de gevraagde ontwikkeling is een postzegelbestemmingsplan gemaakt. Dit plan heeft als ontwerp 6 weken ter inzage gelegen. In deze periode zijn geen zienswijzen ingediend. Wel wordt uw Raad voorgesteld om enkele ambtshalve wijzigingen in het plan door te voeren.

Voorstel
1. Het bestemmingsplan "Molenweg 108 te Koningsbosch " op de volgende onderdelen gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan, zoals dat met ingang van 23 oktober 2020 gedurende zes weken voor eenieder ter inzage heeft gelegen:
- in de toelichting: opname van het advies van het Waterschap betreffende volledige afkoppeling en infiltratie van hemelwater;
- in de toelichting: opname van een samenvatting van het saneringsplan en toevoeging van dat plan als bijlage;
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 23 oktober 2020 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. De provincie Limburg heeft het plan in deze periode ook bekeken. Zij hebben in een formele reactie aangegeven dat zij instemmen met het plan.

Inhoudelijke toelichting

Algemeen

Initiatief
Initiatiefnemer is voornemens om de agrarische intensieve veehouderij bestemming op de locatie Molenweg 108 te Koningsbosch te wijzigen. In plaats van deze agrarische bestemming wenst initiatiefnemer de bestaande bedrijfswoning met opstallen te bestemmen als burgerwoning en een extra bouwvlak toe te laten voegen voor de bouw van een nieuwe burgerwoning. Initiatiefnemer wil

zelf in dit nieuwe woonhuis gaan wonen. Zijn dochter zal de bestaande woning gaan betrekken. Op deze manier kan zij in die toekomst, indien nodig, mantelzorg verlenen aan haar vader.

Initiatiefnemer heeft voor de bouw van de extra woning een overeenkomst gesloten met de eigenaren van de woningen aan de Kerkstraat 100 en 100a te Koningsbosch. Op deze locatie zijn twee wooncontingenten aanwezig. De huidige eigenaren wensen deze panden echter te verbouwen tot één woning. Daardoor komt er één wooncontingent vrij. Dit contingent wenst men over te hevelen naar voorliggende locatie aan de Molenweg 108.

Op de locatie aan de Molenweg 108 is ca. 1220 m² aan agrarische opstallen aanwezig. Een van deze opstallen (een oude veldschuur met een oppervlakte van 225 m²) is gelegen in een zogenaamd gekoppeld bouwvlak op het naastgelegen perceel, kadastraal bekend: gemeente Echt, sectie W, nummer 416. Deze veldschuur is in eigendom bij een derde partij (eigenaar Molenweg 130). Initiatiefnemer is voornemens om op de locatie Molenweg 108 ca. 220 m² aan agrarische opstallen af te breken. Daarnaast heeft initiatiefnemer geprobeerd om in overleg met de eigenaar van de veldschuur te komen tot sanering van die schuur. Dit is niet gelukt. Op de locatie Molenweg 108 resteert na uitvoering van het plan een oppervlakte van ca. 375 m² aan bijgebouwen die gekoppeld worden aan de bestaande woning op de Molenweg 108 en een loods van ca. 400 m² die gekoppeld gaat worden aan de nieuw te bouwen woning op de locatie Molenweg. De te behouden opstallen zullen agrarisch hobbymatig in gebruik blijven:
- De toekomstige bewoners van Molenweg 108 willen hobbymatig paarden houden;
- Initiatiefnemer wil in de te behouden loods van 400 m² zijn landbouwmachines stallen. Deze heeft hij nodig voor onderhoud van de ca. 2 hectare landbouwgrond die hij nog in eigendom heeft.

Bestemmingsplan
De locatie is het geldende bestemmingsplan "Buitengebied" bestemd als "Agrarisch". Ter plekke is een bouwvlak opgenomen met een functieaanduiding "intensieve veehouderij". In dit bouwvlak is een bedrijfswoning toegestaan. De gevraagde herontwikkeling past niet binnen de regels van dit bestemmingsplan. Om deze reden is voor de gewenste ontwikkeling een postzegelbestemmingsplan opgesteld. In dit bestemmingsplan is ook de locatie Kerkstraat 100 / 100a opgenomen. Op deze locatie is na bestemmingswijziging immers nog maar één woning toegestaan.

Structuurvisie Echt-Susteren 2012-2025
De belangrijkste doelstellingen die betrekking hebben op verzoeken voor woningbouwontwikkeling in onze Structuurvisie zijn:
- De realisatie van een woningvoorraad die kwantitatief en kwalitatief aansluit op de vraag;
- Behoud van (be)leefbare kernen; Ten aanzien van wonen is daarnaast aangegeven dat dit bij voorkeur plaats dient te vinden in stedelijk gebied waarbij de nadruk ligt op inbreiden, herstructureren en temporiseren. Het is daarnaast van belang dat in elke kern kwalitatief en kwantitatief gebouwd wordt voor de behoefte.

Het plan van initiatiefnemer past ten dele bij de ambities uit de structuurvisie ten aanzien van woningbouw. De gewenste woning sluit kwantitatief en kwalitatief aan op de vraag. Er hoeft namelijk geen contingent te worden vrijgemaakt. Daarnaast wordt een levensloopbestendige woning gebouw. De woning wordt echter niet gebouwd in het stedelijk gebied, maar in buitengebied. Daar is incidentele nieuwbouw van woningen slechts onder voorwaarden mogelijk.

Op de projectlocatie aan de Molenweg is sprake van een zogenaamd gemengd gebied. Dit is een gebied waarin functiemenging heeft plaatsgevonden: Er komen zowel burgerwoningen, overige bedrijven als agrarische bedrijven voor. Voorliggend initiatief leidt tot sanering van een intensieve veehouderijlocatie in het gemengde lint. Dit zal een positieve bijdrage leveren aan het woon- en leefklimaat van omwonenden. Er kan immers geen intensieve veehouderij meer terugkomen op

deze locatie. Daarnaast leidt dit initiatief tot ontstening van het buitengebied. Dit is een van de leidende principe van onze structuurvisie.

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).

Landschappelijke inpassing
Uitgangspunt bij ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied is dat altijd sprake dient te zijn van een goede landschappelijke inpassing. Als basis voor de omvang van de gevraagde ontwikkeling geldt in dit geval "Basiskwaliteit". Dit betekent dit dat de plek waar de functiewijziging plaatsvindt goed ingepast moet worden aan de hand van een inpassingsplan. Voor de gewenste ontwikkeling is dan ook een inpassingsplan opgesteld, waarbij rekening is gehouden met de specifieke kenmerken van het landschap. Als basis voor de omvang van de inpassing heeft men het uitgangspunt gehanteerd dat dit minimaal overeenkomt met 10% van de oppervlakte van de nieuwe bouwvlakken Wonen.

Sloopverplichting
Een burgerwoning in het buitengebied mag in beginsel 100 m² aan bijgebouwen hebben. Ter plekke blijft per woning na realisatie van het bouwplan 375 resp. 400 m² aan bijgebouwen staan. Gelet op het voorgestelde hobbymatige gebruik van deze opstallen en de kwaliteitsverbetering die plaatsvindt, wordt dit acceptabel bevonden. De veldschuur, die op afstand is gelegen, wordt uiteindelijk niet gesaneerd. Als compensatie voor behoud van deze veldschuur heeft uw college eerder (zie principeuitspraak) aan initiatiefnemer een GKM-bijdrage gevraagd ter grootte van 225 m² x 50 euro = 11.250 euro. Genoemde 50 euro is een maatwerkbedrag, mede gebaseerd op de sloopkosten per m². Hiermee hebben we geprobeerd om initiatiefnemer te motiveren om alsnog tot sanering van deze schuur te komen. Dat is uiteindelijk niet gelukt. In de opgestelde anterieure overeenkomst is deze verplichting opgenomen.

Omgevingsvisie Limburg 2014 / Omgevingsverordening Limburg
De projectlocatie ligt op grond van de geconsolideerde versie van de Omgevingsvisie Limburg 2014 in het buitengebied. Ter plekke is geen zilvergroene dan wel goudgroene natuurzone van toepassing. Daarnaast is op deze locatie nog de zogenaamde "boringsvrije zone" van toepassing. De projectlocatie is op grond van de geconsolideerde versie van de Omgevingsverordening Limburg 2014 aangeduid als "Landelijk gebied" in de regio Midden-Limburg. Daarnaast is de aanduiding "Boringsvrije zone Roerdalslenk" van toepassing. Dit heeft geen verdere consequenties voor het planvoornemen. Er zijn geen verdere aanduidingen van toepassing. Er wordt een toekomstbestendige woning gebouwd op de locatie Molenweg 108. Dit past binnen de provinciale ambities t.a.v. wonen.

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.

De op afstand gelegen veldschuur zal door de door initiatiefnemer gewenste bestemmingswijziging worden wegbestemd. Deze komt daardoor qua bouwen en gebruik onder het overgangsrecht terecht. Dit is een uitsterfconstructie, die als doel heeft dat het gebouw op termijn alsnog verdwijnt. De eigenaar van deze schuur is hiervan op de hoogte en heeft schriftelijk ingestemd met de bestemmingswijziging. Eventuele planschade wentelen wij af op initiatiefnemer.

Zienswijzen en (vooroverleg)reacties
Het ontwerpbestemmingsplan heeft zes weken ter inzage gelegen. Er zijn in deze periode geen zienswijzen ingediend. De provincie Limburg heeft het plan in deze periode ook bekeken. Zij hebben in een formele reactie aangegeven dat zij instemmen met het plan.

Ambtshalve wijzigingen
In het vast te stellen bestemmingsplan worden de volgende ambtshalve wijzigingen doorgevoerd (deze wijziging worden doorgevoerd na de vaststelling):

Afkoppelen hemelwater
Door de adviseur van initiatiefnemer is in het voortraject een watertoets-advies opgevraagd bij het Waterschap. Dit advies is vervolgens niet helemaal correct verwerkt in het ontwerp-bestemmingsplan. Doordat het plan in het kader van het wettelijk vooroverleg tegelijkertijd met de ontwerpfase is voorgelegd aan het Waterschap is deze omissie naar voren gekomen. Het watertoets-advies zal correct worden verwerkt in de toelichting van het vast te stellen plan. Dit advies gaat uit van volledige afkoppeling en infiltratie van het hemelwater op eigen terrein. Daarvoor is voldoende ruimte aanwezig.

Saneringsplan
Uit het uitgevoerde verkennende bodemonderzoek is gebleken dat er een sterk verhoogde concentratie asbest in de drupzone rondom de oude varkensstal aanwezig is. Dit betekent dat deze bodemlaag dient te worden gesaneerd. Hiervoor is een saneringsplan opgesteld. Dit plan is echter pas aangeleverd na de start van de ontwerpfase van het bestemmingsplan. Het saneringsplan is na ambtelijke beoordeling akkoord bevonden en zal als bijlage aan het vast te stellen bestemmingsplan worden toegevoegd. Tevens zal in de toelichting een passende passage hierover worden opgenomen. Het saneringsplan geeft inzicht in de saneringskosten en aanpak. Hieruit is gebleken dat het plan uitvoerbaar is. Alle kosten omtrent bodemsanering komen voor rekening van initiatiefnemer.

Vervolg planologische procedure
De bekendmaking van het vaststellingsbesluit van het bestemmingsplan wordt na besluitvorming geplaatst in de Staatscourant, het Waekblaad en de gemeentelijke website. 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, die op tijd een zienswijze bij de raad hebben ingediend dan wel kunnen aantonen dat zij niet in staat zijn geweest een zienswijze in te dienen, de mogelijkheid open om beroep in te stellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Daarnaast kan een ieder beroep instellen tegen de wijzigingen van het vastgestelde bestemmingsplan.
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

Kwaliteitsbijdrage
Met initiatiefnemer zijn afspraken gemaakt in het kader van GKM. Deze zijn vastgelegd in een anterieure exploitatieovereenkomst.

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 kwaliteitsbijdrage in het kader van GKM.

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
Niet van toepassing.

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
Ontwerpbestemmingsplan "Molenweg 108 te Koningsbosch" met verbeelding, regels, toelichting en bijlagen (NL.IMRO.1711.BP20200068-OW01)

Burgemeester en wethouders van Echt-Susteren,

drs. G.W.T. van Balkom
secretaris

dr.J.W.M.M.J. Hessels
burgemeester