De Gemeenteraad Echt-Susteren

Raadsvoorstel

Datum raadsverg.: woensdag 24 april 2024
Agendapunt:
Zaak - documentnummer: Z24/158023 - D - 198600
Datum B&W-verg.: dinsdag 5 maart 2024

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

Onderwerp
Bestemmingsplan Molenweg ongenummerd te Koningsbosch

Samenvatting
Initiatiefnemer wenst een nieuw paardenopfokbedrijf inclusief bedrijfswoning op een onbebouwde locatie aan de Molenweg in Koningsbosch te realiseren. Dit plan past binnen de uitgangspunten van de gemeentelijke structuurvisie en is planologisch aanvaardbaar. Initiatiefnemer heeft een bestemmingsplan op laten stellen dat als ontwerp ter inzage heeft gelegen. Tegen het ontwerpbestemmingsplan is 1 zienswijze ingediend. Deze is niet ontvankelijk en ongegrond beoordeeld en leidt dan ook niet tot een voorstel tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Voorstel
1. De ingekomen zienswijze niet ontvankelijk en ongegrond te verklaren zoals aangegeven in het raadsvoorstel;
2. Het bestemmingsplan "Molenweg ongenummerd te Koningsbosch" ongewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan, zoals dat met ingang van 1 december 2023 gedurende zes weken voor eenieder ter inzage heeft gelegen;
3. Voor het betreffende gebied geen exploitatieplan ex artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

Inleiding
Voor voornoemde ontwikkeling is een bestemmingsplanprocedure opgestart. Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 1 december 2023 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Hierbij is de mogelijkheid geboden aan eenieder om zienswijzen tegen het plan in te dienen. Er is in deze periode 1 zienswijze ingediend.

Inhoudelijke toelichting

Algemeen

Initiatief
Initiatiefnemer is voornemens om op de locatie Molenweg ongenummerd in Koningsbosch een nieuwe productiegerichte paardenhouderij te gaan exploiteren in de vorm van een veulenopfokbedrijf. De locatie is gelegen nabij Kerkstraat 27b in Koningsbosch op percelen die kadastraal bekend staan als: "Gemeente Echt, sectie T, nummers 398, 720, 401". De doelstelling is om op deze locatie een veulenopfokbedrijf te realiseren bestaande uit een loopstal voor ca. 80 veulens, een loods, kantoorruimte en een stapmolen. Tevens wil initiatiefnemer hier een bedrijfswoning bouwen voor toezicht op de veulens.

Aangezien het opzetten van dit nieuwe agrarisch bedrijf volgens initiatiefnemer circa 4 tot 5 jaar in beslag zal nemen, wil initiatiefnemer in de tussentijd een romneyloods gebruiken voor de stalling van machines en werktuigen om de omliggende reeds aangekochte gronden (ca. 15 hectare) te

kunnen onderhouden en bewerken. Op deze gronden worden nu al paarden gehouden. In een bijgebouw op de locatie Kerkstraat 27b zijn hiertoe reeds 6 paardenboxen aanwezig. De wens van initiatiefnemer is om het aantal paarden stapsgewijs uit te breiden, zodat een volwaardig opfokbedrijf ontstaat. De romneyloods is inmiddels tijdelijk vergund voor de duur van 5 jaar.

Bestemmingsplan
Voor de projectlocatie (nieuwvestiging) geldt het bestemmingsplan "Buitengebied". De locatie is hierin bestemd als "Agrarisch met waarden – Landschapswaarden". Ter plekke is geen bouwvlak opgenomen voor een productiegerichte paardenhouderij. De projectlocatie is tevens voorzien van de dubbelbestemming "Waarde – Archeologie 3" (hoge en/of middelhoge archeologische verwachtingswaarde). Het bestemmingsplan "Buitengebied" biedt geen binnenplanse afwijkings- of wijzigingsbevoegdheden op grond waarvan medewerking kan worden verleend aan het verzoek van initiatiefnemer Om deze reden is voor deze ontwikkeling een postzegelbestemmingsplan opgesteld.

Aansluitend wordt nader ingegaan op de meest relevante beleidsmatige en planologische aspecten van dit initiatief:

Structuurvisie Echt-Susteren 2012-2025
Voor de gewenste productiegerichte paardenhouderij gelden op grond van de gemeentelijke structuurvisie de regels voor grondgebonden agrarische bedrijven. De projectlocatie is gelegen binnen het landschapstype "Hoogterras". Binnen dit landschapstype biedt de structuurvisie ontwikkelingsruimte voor de nieuwvestiging van een grondgebonden agrarisch bedrijf, mits de locatie niet is gelegen binnen de zogenaamde "ecologische ladder". De projectlocatie is niet gelegen in de ecologische ladder. Daardoor is nieuwvestiging in beginsel toegestaan. Om te bepalen of sprake is van de ontwikkeling van een volwaardig agrarisch bedrijf, is advies gevraagd bij de onafhankelijke Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen (AAB).

AAB-advies
Bij brief d.d. 10 mei 2022 heeft de AAB aangegeven dat sprake is van een volwaardige agrarische bedrijfsvoering en dat deze bedrijfsvoering zodanig tijd en aandacht vergt dat een bedrijfswoning ter plaatse noodzakelijk 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).

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 "Basiskwaliteit plus". Dit wil zeggen dat nieuwe én bestaande bebouwing en verharding goed ingepast moet worden. Tevens dienen voorzieningen te worden getroffen ter voorkoming van hemelwaterproblematiek. Als basis voor de omvang van de inpassing geldt dat de oppervlakte "landschappelijke inpassing" of ander groen/natuur overeen dient te komen met 10% van de oppervlakte van het deel van het bouwvlak waar de nieuwe bebouwing of erf komt.

In dit geval gaat het om de nieuwvestiging van een aan het buitengebied gerelateerd bedrijf in het landschap van het Hoogterras, met een maximaal bouwvlak van 10.600 m². 10% van deze oppervlakte komt neer op 1.060 m² dat in de vorm van landschappelijke inpassing gerealiseerd dient te worden.

Voor de gevraagde ontwikkeling is vervolgens een landschappelijk inpassingsplan opgesteld dat na beoordeling door de Omgevingscommissie in december 2022 akkoord is bevonden.

Financiële bijdrage:
Voor het toevoegen van een bedrijfswoning wordt een beperkte financiële bijdrage (GKM) a € 7.500,- in rekening gebracht. De beperkte functionaliteit van een dergelijke woning (alleen te bewonen door de bedrijfsvoerder) en de mogelijkheid die in de structuurvisie is opgenomen om een dergelijk bedrijf nieuw te vestigen rechtvaardigt een lagere bijdrage.

Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving
De regionale woonvisie bevat geen specifiek beleid ten aanzien van bedrijfswoningen bij agrarische bedrijven in het buitengebied. Gezien het beperkt toegestane gebruik van deze woningen (alleen t.b.v. de agrarische bedrijfsvoering) concurreren deze bedrijfswoningen niet met bestaande koopwoningen en sluiten in mindere mate aan bij de ontwikkeling van de woningbehoefte.
Voor de realisatie van dit soort woningen dient in principe, indien de noodzaak kan worden aangetoond, beleidsruimte te zijn. De gemeente maakt immers in haar structuurvisie de nieuwvestiging van grondgebonden agrarische bedrijven (waaronder een paardenhouderij valt) mogelijk.

De Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen heeft, zoals omschreven, aangegeven dat een bedrijfswoning in dit geval noodzakelijk is voor de gewenste bedrijfsvoering.

Omgevingsvisie Limburg / Omgevingsverordening Limburg
De projectlocatie ligt o.g.v. de geconsolideerde versie van de Omgevingsvisie Limburg 2014 in "het buitengebied". Ter plekke is geen zilvergroene dan wel goudgroene natuurzone van toepassing. In dit gebied is nieuwvestiging van een paardenhouderij toegestaan.

De projectlocatie is daarnaast op grond van de geconsolideerde versie van de Omgevingsverordening Limburg 2014 aangeduid als "Landelijk gebied" in de regio Midden-Limburg. Dit brengt geen verdere beperkingen met zich mee voor de gevraagde ontwikkeling.

Met de komst van de Omgevingswet is een nieuwe (provinciale) omgevingsverordening vastgesteld. In hoofdzaak is de nieuwe OvL2021 een beleidsneutrale omzetting van de OvL2014.

Stikstof
Voor het kunnen realiseren en exploiteren van de door initiatiefnemer beoogde productiegerichte paardenhouderij, dient initiatiefnemer te beschikken over de hiervoor noodzakelijke stikstofrechten in de vorm van een vergunning Wet natuurbescherming. Dit houdt in dat alvorens de locatie kan worden bebouwd en in gebruik kan worden genomen, initiatiefnemer moet aantonen dat er geen toename van stikstofdepositie plaats vindt op Natura-2000 gebieden. Momenteel beschikt initiatiefnemer niet over de noodzakelijke stikstofrechten en kan er voor het verkrijgen van die rechten niet extern worden gesaldeerd. De feitelijke realisatie en exploitatie van de beoogde productiegerichte paardenhouderij is daardoor op dit moment (nog) niet mogelijk. Met het zicht op verlening van een vergunning Wet natuurbescherming met de daarbij behorende stikstofrechten kan dit project wel worden gerealiseerd.

Om planologisch-juridisch vast te leggen dat op onderhavige locatie een productiegerichte paardenhouderij (een veulenopfokbedrijf) mag worden gevestigd op het moment dat initiatiefnemer beschikt over de noodzakelijke stikstofrechten, worden in voorliggend bestemmingsplan de huidige bestemmingen conform het vigerende bestemmingsplan overgenomen met daaraan toegevoegd een wijzigingsbevoegdheid. Met die wijzigingsbevoegdheid wordt de planologische basis gecreëerd

op basis waarvan in de toekomst het bouwplan en de exploitatie planologisch-juridisch mogelijk kan worden gemaakt (indien initiatiefnemer beschikt over een Wnb-vergunning).

Archeologie
Op grond van het verrichte archeologisch onderzoek kan het plangebied niet vrij worden gegeven. De op het plangebied rustende archeologische waarde-aanduiding (Waarde- Archeologie 3) is om deze reden gehandhaafd op de verbeelding. Alvorens de bouw en grondroeringen in het plangebied kunnen aanvangen dient er nader archeologisch onderzoek middels proefsleuven te worden uitgevoerd. Voor aanvang van de werkzaamheden zal daartoe tijdig een Programma van Eisen Protocol Proefsleuven ter goedkeuring worden overgelegd.

Beoordeling m.e.r -plicht
Bij het oprichten van een nieuwe productiegerichte paardenhouderij kan sprake zijn van 'de oprichting, wijziging of uitbreiding van een installatie voor het fokken, mesten of houden van dieren', zoals aangegeven in onderdeel D 14.2, kolom 1 van het besluit Milieueffectrapportage. Als de ontwikkeling ook voldoet aan kolom 2 (de drempel), dan is er sprake van een m.e.r.-plicht. Dit is het geval als de activiteit betrekking heeft op het houden van 100 stuks paarden of pony's, waarbij het aantal bijbehorende dieren in opfok jonger dan 3 jaar niet wordt meegeteld. Voorliggend plan voorziet in de ontwikkeling van één paardenhouderij waarin maximaal 80 paarden (veulens) worden gehouden. Hierdoor blijft de activiteit ruimschoots onder de drempelwaarde en is een m.e.r.-beoordeling niet aan de orde.
Voor wat betreft de vormvrije-m.e.r.-beoordeling is in de toelichting van het bestemmingsplan een beschrijving van de mogelijke milieueffecten opgenomen en is aangegeven hoe daarmee bij de planvorming wordt omgegaan. Deze toelichting is ambtelijk als vormvrije aanmeldnotitie m.e.r. aangemerkt.

Uit de toelichting blijkt dat er géén sprake is van een ontwikkeling die een forse invloed heeft op het milieu in de omgeving. Belangrijke milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Verder onderzoek in het kader van het Besluit milieueffectrapportage is niet nodig.

Goede ruimtelijke ordening
Het opgestelde bestemmingsplan biedt, mede gelet op bovenstaande uitleg, een voldoende beleidsmatige, ruimtelijke en milieuhygiënische motivering van het gewenste initiatief. Er is sprake van een "goede ruimtelijke ordening" en het plan is rijp om vastgesteld te worden.

Zienswijze en (vooroverleg)reacties
Het ontwerpbestemmingsplan heeft zoals gezegd vanaf 1 december 2023 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Er is in deze periode 1 zienswijze ingediend. Deze zienswijze is buiten de terinzageleggingstermijn ingediend en daardoor niet ontvankelijk. Aansluitend volgt alsnog een samenvatting van de zienswijze en inhoudelijke beantwoording:

Zienswijze
1) Reclamant, woonachtig aan de Kerkstraat 21B te Koningsbosch, stelt zich op het standpunt dat voorliggende ontwikkeling niet plaatsvindt in het buitengebied. Het plangebied wordt volgens reclamant omzoomt door woningbouw afgewisseld door bebouwing van kleinschalige bedrijfjes. Bij de woningen en tuinen aan de Kerkstraat is de afstand tot het plangebied volgens reclamant zeer kort. Een paardenhouderij van deze omvang past volgens reclamant hier niet bij;
2) Volgens reclamant leidt voorliggende planontwikkeling tot een teruggang in de tijd, door agrarische bedrijven te verplaatsen naar het dorp;
3) Door medewerking te verlenen aan voorliggende ontwikkeling, is er volgens reclamant geen ruimte meer voor woningbouw rondom de betreffende planlocatie;

Beantwoording
1) Voor de gewenste productiegerichte paardenhouderij gelden op grond van de geldende gemeentelijke "Structuurvisie 2012-2025" de regels voor grondgebonden agrarische bedrijven. De projectlocatie is op grond van die structuurvisie wel gelegen binnen het buitengebied en wel binnen het landschapstype "Hoogterras". Binnen dit landschapstype biedt de structuurvisie ontwikkelingsruimte voor de nieuwvestiging van een grondgebonden agrarisch bedrijf, mits de locatie niet is gelegen binnen de zogenaamde "ecologische ladder". De projectlocatie is niet gelegen in de ecologische ladder. Daardoor is nieuwvestiging in beginsel toegestaan.

De meest dichtbijzijnde tuinen van derden (burgerwoningen) liggen op ca. 130 meter afstand van de grens van het plangebied. De afstand tot aan de meest nabijgelegen burgerwoning is ca. 150 meter. De richtafstand die op grond van de VNG publicatie "Bedrijven en milieu-zonering" aangehouden dient te worden tussen een paardenhouderij en een woning van derden is 30 meter. Aan deze afstandseis wordt ruimschoots voldaan. Dit deel van de zienswijze wordt gelet op deze uitleg als ongegrond beoordeeld;

2) Zie het antwoord onder 1). De locatie is op grond van de vigerende structuurvisie gelegen in het buitengebied. Dit onderdeel van de zienswijze wordt als ongegrond beoordeeld;

3) Er is geen behoefte om op de door reclamant bedoelde locatie rondom de nieuw te vestigen paardenhouderij in de toekomst woningbouw te realiseren. Het woningbouwproject Egmondhof te Koningsbosch betreft 12 levensloopbestendige woningen en 8 gezinswoningen, allen in het betaalbare segment. De woningen staan nu +/- 4 maanden in de verkoop en we zien dat er op 9 woningen een optie van toepassing is en 1 woning daadwerkelijk verkocht is. Dit laat het beeld zien dat de vraag, zoals deze aan de voorkant door de inwoners van Koningsbosch werd aangegeven, in de praktijk niet zo groot is als verwacht. De prognoses van Etil (december 2023) laten daarnaast het beeld zien dat er tot 2030 (lokaal) nog behoefte is aan 9 woningen. Het plan Egmondhof voorziet ruimschoots in deze behoefte. Tot 2045 ontstaat er daarnaast een afname van -3. Daarnaast staat de locatie Klooster Koningsbosch met 45 woningen ook nog op de planlijst. Gelet op deze uitleg is er geen behoefte aan 'extra' woningbouw in Koningsbosch voor de lange termijn. De zienswijze wordt op dit punt als ongegrond beoordeeld.

Aanvullend hierover nog het volgende:
Om in een beroepsprocedure als belanghebbende aangemerkt te worden, dienen ter plaatse van de woning of het perceel van de betrokkene "gevolgen van enige betekenis" te worden ondervonden. Gevolgen van enige betekenis ontbreken indien de gevolgen wel zijn vast te stellen, maar de gevolgen van de activiteit voor de woon-, leef- of bedrijfssituatie van een reclamant dermate gering zijn, dat een persoonlijk belang bij het besluit ontbreekt. Daarbij wordt gekeken naar de factoren: afstand tot, zicht op, planologische uitstraling van en milieugevolgen (denk aan: geur, geluid, licht, trilling, emissie, risico) van de activiteit die het besluit toestaat, waarbij die factoren zo nodig in onderlinge samenhang worden bezien. Ook aard, intensiteit en frequentie van de feitelijke gevolgen kunnen van belang zijn.
De afstand van de woning van reclamant tot aan de dichtbijzijnde grens van het plangebied van voorliggende ontwikkeling bedraagt ruim 300 meter. Hierdoor is er geen sprake van planologische uitstraling dan wel milieugevolgen van de beoogde planontwikkeling op het woon- en leefklimaat van reclamant. Reclamant heeft daarnaast vanuit zijn woning met tuin geen direct zicht op de planontwikkeling. In een beroepsprocedure zal reclamant naar verwachting om deze redenen niet als belanghebbende worden aangemerkt.

De zienswijze wordt gelet op bovenstaande uitleg op alle punten als ongegrond beoordeeld (en niet-ontvankelijk).

De Gemeenteraad Echt-Susteren

De provincie Limburg heeft in een reactie d.d. 15 december 2023 aangegeven te kunnen instemmen met het planvoornemen. Waterschap Limburg heeft geen vooroverlegreactie ingediend.

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 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 een zienswijze is ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan, is de kans aanwezig 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. Er kan tot dat moment ook geen omgevingsvergunning worden verleend. Zodra een uitspraak is gedaan in de beroepszaak wordt het bestemmingsplan al dan niet onherroepelijk (afhankelijk van de uitspraak).

Financiële toelichting

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.

Kwaliteitsbijdrage
Met initiatiefnemer zijn maatwerkafspraken 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 daarmee verzekerd, waardoor geen exploitatieplan gemaakt hoeft te worden.

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
n.v.t.

Risico's

Beroep bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State
Gelet op de ingekomen zienswijze is er kans dat er een beroepschrift wordt ingediend tegen dit plan bij de Raad van State.

De Gemeenteraad Echt-Susteren

Burgerparticipatie
In het najaar van 2023 heeft een omgevingsdialoog plaatsgevonden met direct omwonenden. Daarnaast heeft iedereen een zienswijze kunnen indienen in het kader van de procedure ex artikel 3.8 Wro.

Bijgevoegde stukken
Raadsbesluit

Ter inzage liggende stukken
Ontwerpbestemmingsplan "Molenweg ongenummerd te Koningsbosch"

Burgemeester en wethouders van Echt-Susteren,

secretaris

voorzitter