De Gemeenteraad Echt-Susteren

Raadsvoorstel

Datum raadsverg.: donderdag 9 november 2023
Agendapunt:
Zaak - documentnummer: Z23/142173 - D - 166982
Datum B&W-verg.: dinsdag 19 september 2023

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

Onderwerp
Bestemmingsplan 'RVR Bovenste Eind, Echt'

Samenvatting
Door middel van de vaststelling van het voorliggende bestemmingsplan wordt de realisering van een vrijstaande woning en de aanplant van groen mogelijk gemaakt op de locatie Bovenste Eind te Echt en langs de Doorderweg te Echt. De initiatiefnemer is voornemens op het perceel kadastraal bekend als gemeente Echt, sectie M, nummer 2928 een vrijstaande woning te realiseren in het kader van de Ruimte voor Ruimte-regeling. Ruimte voor Ruimte Limburg C.V. geeft uitvoering aan deze regeling. Door middel van de Ruimte voor Ruimte-regeling wordt de mogelijkheid geboden om, in ruil voor de beëindiging van intensieve veehouderijen of -takken en sloop van opstallen, woningen te realiseren. Deze sloop heeft begin jaren 2000 plaatsgevonden. Met de uitgifte van woningbouwkavels worden de kosten hiervan terugverdiend. De gronden waarop de realisering van een woning mogelijk wordt gemaakt worden in het voorliggende bestemmingsplan bestemd tot 'Wonen'.

Voorstel
1. Het bestemmingsplan 'RVR Bovenste Eind, Echt', zoals dat met ingang van 24 maart 2023 voor eenieder ter inzage heeft gelegen, vast te stellen;
2. Voor het bestemmingsplan geen exploitatieplan ex artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

Inleiding
Door middel van de vaststelling van het voorliggende bestemmingsplan wordt de realisering van een vrijstaande woning op het perceel Bovenste Eind ongenummerd mogelijk gemaakt. Deze woning wordt gerealiseerd in het kader van de Ruimte voor Ruimte-regeling. Tevens voorziet het bestemmingsplan in de juridisch-planologische verankering van de uitvoering van het compensatieplan in verband met de bomenkap die ten noorden van het beoogde woonperceel heeft plaatsgevonden. Het compensatieplan is inmiddels uitgevoerd.

Inhoudelijke toelichting
Planvorm
Het voorliggende bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, de regels, de bijlagen bij de regels en een toelichting met bijlagen. Er zijn ten behoeve van deze bestemmingsplanprocedure milieukundige onderzoeken uitgevoerd, te weten: een bodemonderzoek, een akoestisch onderzoek, een quickscan flora en fauna, een AERIUS-stikstofberekening en een infiltratieonderzoek.

Ontwerpbestemmingsplan 'RVR Bovenste Eind, Echt'
Het plangebied is gelegen ten zuiden van de kern Echt en bestaat uit twee deelgebieden. Deelgebied 1 is gelegen aan het Bovenste Eind, direct grenzend aan de zuidwestzijde van de kern Echt. Deelgebied 2 is verder naar het zuiden gelegen, aan de Doorderweg.

Deelgebied 1
In de huidige situatie is deelgebied 1 (kadastraal bekend als gemeente Echt, sectie M, nummer 2928 en 2929) in het ter plaatse vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied' volledig bestemd tot 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden'. Het bouwen van een woning is op basis van deze bestemming niet mogelijk. De gronden zijn in gebruik als grasland en er bevinden zich enkele bomen op het perceel. Het zuidelijke gedeelte van deelgebied 1 (nummer 2929) wordt middels de vaststelling van het voorliggende bestemmingsplan bestemd tot 'Wonen' om hier de realisering van een vrijstaande woning mogelijk te maken. Deze woonbestemming heeft een oppervlakte van 1.000 m². Het overige gedeelte van deelgebied 1 (nummer 2928) behoudt de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden'. Dit gedeelte heeft een oppervlakte van 1.700 m². Middels de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden – compensatieplan' in combinatie met een voorwaardelijke verplichting in de regels van het bestemmingsplan, wordt hier de uitvoering van het compensatieplan juridisch-planologisch vastgelegd. Dit compensatieplan is inmiddels uitgevoerd.

Deelgebied 2
Deelgebied 2 (kadastraal bekend als gemeente Echt, sectie AC, nummer 628 (ged.) en 629 (ged.)) is gelegen aan de Doorderweg. Deelgebied 2 heeft een oppervlakte van circa 1.680 m². hier bevindt zich een bestaande groenstrook die in het kader van het compensatieplan is aangevuld met verschillende soorten beplanting. Ter plaatse van dit deelgebied vinden verder geen veranderingen plaats. De bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden' wordt hier gehandhaafd en ook hier worden de gronden voorzien van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden – compensatieplan', waar in combinatie met de genoemde voorwaardelijke verplichting in de regels van het bestemmingsplan de uitvoering van het compensatieplan juridisch-planologisch is vastgelegd.

Ruimte voor Ruimte
Het plan voorziet in de realisering van een vrijstaande woning in het buitengebied van de gemeente Echt-Susteren, aansluitend op de kern Echt. Deze woning wordt gerealiseerd in het kader van de Ruimte voor Ruimte-regeling. De Ruimte voor Ruimte-regeling zorgt ervoor dat overtollige agrarische bebouwing wordt gesaneerd. Deze sanering van agrarische opstallen heeft in de jaren 2000 plaatsgevonden. Om de kosten van deze sanering terug te verdienen worden bouwkavels en bouwtitels uitgegeven op planologisch aanvaardbare locaties. Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in een dergelijke woningbouwontwikkeling.

Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022-2025
De samenwerkende gemeenten in Midden-Limburg (Echt-Susteren, Leudal, Maasgouw, Nederweert, Roerdalen, Roermond en Weert) hebben samen de Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2018-2021 geactualiseerd. In de nieuwe Structuurvisie 2022-2025 wordt ruimte gemaakt om te bouwen voor de juiste woning op de juiste plek, op het juiste moment. Daarnaast is er aandacht voor transformatie en herstructurering. Zo wordt de leefbaarheid op peil gehouden en wordt een thuis voor (toekomstige) inwoners geboden. Het voorliggende plan voorziet in de realisering van een vrijstaande woning op een relatief groot kavel. Zowel kwalitatief als kwantitatief voldoet de woning niet aan het beleid dat is vastgesteld in de structuurvisie. In de gemeente Echt-Susteren is met name behoefte aan betaalbare woningen voor kleinere huishoudens en woningen in het goedkopere segment. Het voorliggende plan is echter aanvaardbaar vanwege de reeds eerder gemaakte afspraken tussen de provincie Limburg, de gemeenten in Noord- en Midden-Limburg en Ruimte voor Ruimte C.V. Er is sprake van een Ruimte voor Ruimte-kavel waarvoor in het verleden reeds ruimtelijke kwaliteitsverbetering heeft plaatsgevonden middels het slopen van agrarische bebouwing in Noord- en Midden-Limburg, waardoor zowel de landschappelijke als de milieuhygiënische kwaliteit beduidend is verbeterd.

Structuurvisie Echt-Susteren 2012-2025
In de Structuurvisie Echt-Susteren 2012-2025 is voor zowel het stedelijk gebied als het landelijk gebied van Echt-Susteren een aantal ambities geformuleerd. Het realiseren van deze ambities draagt bij aan het halen van de algemene doelstelling om ook in 2025 en lang daarna een aantrekkelijke gemeente te zijn, waar het prettig wonen, werken en recreëren is. Het onderhavige plangebied ligt net buiten het stedelijk gebied, aan de rand van de kern Echt. Wat betreft wonen geeft de gemeente de voorkeur aan de realisering van nieuwe woningen in de (hoofd)kernen boven het bouwen van nieuwe woningen in het buitengebied. Ten aanzien van het buitengebied geldt dat het toevoegen van nieuwe woningen ongewenst is. Incidentele nieuwbouw is enkel nog onder voorwaarden mogelijk. Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in de realisering van een Ruimte voor Ruimte kavel voor één vrijstaande woning. Op basis van de gemaakte afspraken tussen Ruimte voor Ruimte C.V. en de gemeenten in Noord- en Midden-Limburg worden Ruimte voor Ruimte kavels gerealiseerd op geschikte en planologisch aanvaardbare locaties, aansluitend op het bestaand stedelijk gebied. Het onderhavige plangebied betreft een dergelijke locatie.

Gemeentelijk Kwaliteitsmenu (GKM)
De gemeente Echt-Susteren heeft in haar Structuurvisie Echt-Susteren 2012-2025 het Limburgs Kwaliteitsmenu (LKM) uitgewerkt tot een Gemeentelijk Kwaliteitsmenu (GKM). Het basisprincipe van het GKM is dat indien bepaalde ontwikkelingen in het buitengebied en delen van het stedelijk gebied tot een verlies van omgevingskwaliteit, dit verlies gecompenseerd dient te worden door een kwaliteitsverbeterende maatregel en/of een financiële bijdrage. De ambitie is dat per saldo de kwaliteit toeneemt. Het GKM is van toepassing op vanuit ruimtelijk-functioneel oogpunt gezien niet-onaanvaardbare ruimtelijke ontwikkelingen die via een projectafwijkingsbesluit of een wijziging of afwijking van het bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt. Kenmerkend voor de bedoelde ontwikkelingen is dat het veelal nieuwe functies zijn die een nieuw ruimtebeslag leggen met daaraan verbonden specifieke ruimtelijke invloeden op de omgeving.

Voorliggend bestemmingsplan maakt de realisering van één Ruimte voor Ruimte kavel mogelijk, voor de bouw van één vrijstaande woning. In het kader van de Ruimte voor Ruimte-regeling is middels de sloop van verouderde agrarische bedrijfsbebouwing reeds een kwaliteitsverbetering in het buitengebied bewerkstelligd. In ruil voor deze sloop mogen woningbouwkavels worden uitgegeven. Voor deze woningbouwkavels, waaronder de onderhavige kavel, is daarom geen aanvullende kwaliteitsverbetering of GKM-bijdrage vereist.

Planologische procedure
Om te komen tot de vaststelling van het voorliggende ontwerpbestemmingsplan is een bestemmingsplanprocedure ex artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening doorlopen. Het ontwerpbestemmingsplan heeft op grond van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht vanaf 24 maart 2023 gedurende zes weken, derhalve tot en met 4 mei 2023, voor eenieder ter inzage gelegen. Tijdens deze periode had eenieder de mogelijkheid om zienswijzen op de ontwerpstukken in te dienen. Er zijn tijdens deze periode geen zienswijzen ingediend.

Financiële toelichting
Er is sprake van een bouwplan in de zin van artikel 6.12 lid 1 Wro juncto artikel 6.1.2 Bro. Formeel dient een exploitatieplan te worden vastgesteld door de raad, behalve wanneer het kostenverhaal anderszins is verzekerd. In casu is het kostenverhaal anderszins verzekerd, namelijk in een anterieure overeenkomst tussen de gemeente en Ruimte voor Ruimte Limburg C.V. Hierin is tevens het planschaderisico afgewenteld op Ruimte voor Ruimte Limburg C.V..

Juridische toelichting
Na de vaststelling van het bestemmingsplan is beroep mogelijk bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. De bekendmaking van het vaststellingsbesluit wordt geplaatst in de Staatscourant, het Waekblaad en op de gemeentelijke website. Het vastgestelde bestemmingsplan

en de bijbehorende stukken liggen vervolgens voor de duur van zes weken ter inzage bij de gemeentelijke informatiebalie en zijn digitaal in te zien via www.ruimtelijkeplannen.nl en via de gemeentelijke website. Gedurende deze termijn bestaat voor eenieder de mogelijkheid om beroep in te stellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Zij die beroep instellen kunnen ook een verzoek om voorlopige voorziening indienen bij de voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Na afloop van deze beroepstermijn treedt het bestemmingsplan onherroepelijk in werking, tenzij binnen deze termijn een verzoek om voorlopige voorziening wordt ingediend en toegekend of een beroep wordt ingediend. Zodra uitspraak is gedaan in beroep of na het onbenut verstrijken van de beroepstermijn is het bestemmingsplan onherroepelijk.

Duurzaamheid / Cittaslow
Niet van toepassing.

Risico's
Planschade
Eventuele verzoeken om tegemoetkoming in schade (conform artikel 6.1 Wro) van derden als gevolg van het te nemen ruimtelijk besluit worden afgewenteld op Ruimte voor Ruimte Limburg CV. Hiervoor is een clausule opgenomen in de door de gemeente en deze partij ondertekende exploitatieovereenkomst.

Burgerparticipatie
Eenieder is in de gelegenheid gesteld een zienswijze in te dienen gedurende de periode ex artikel 3.8 Wro.

Bijgevoegde stukken
Raadsbesluit

Ter inzage liggende stukken
Bestemmingsplan 'RVR Bovenste Eind, Echt', met verbeelding, regels, toelichting en bijlagen (NL.IMRO.1711.20220951-VG01.

Burgemeester en wethouders van Echt-Susteren,

secretaris

Loco

voorzitter