gemeente roerdalen

Raadsvoorstel

Zaaknummer	Z23-034290
Onderwerp:	Vaststellen bestemmingsplan 'Paarloweg 3 Sint Odiliënberg'.
Datum:	14 mei 2024
Indiener agendapunt:	College van Burgemeester en wethouders Roerdalen
Portefeuillehouder:	R.H.G. Slangen
Gevraagd besluit:	1. In te stemmen met de Nota van Zienswijzen bestemmingsplan 'Paarloweg 3 Sint Odiliënberg'; 2. Het bestemmingsplan 'Paarloweg 3 Sint Odiliënberg' getekend op de ondergrond met identificatienummer o_ NL.IMRO.1669. BPODL2020PAARLOWG3-VG01 gewijzigd vast te stellen; 3. Voor het plangebied geen exploitatieplan ex artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.
Bijlage(n):	1. De Nota van Zienswijzen bestemmingsplan 'Paarloweg 3 Sint Odiliënberg d.d. 6 mei 2024; 2. Bestemmingsplan 'Paarloweg 3 Sint Odilienberg (Verbeelding, Regels, Toelichting en bijbehorende bijlagen); 3. Raadsbesluit.

Toelichting bij het raadsvoorstel

1. Onderwerp

Het gewijzigd vaststellen van bestemmingsplan 'Paarloweg 3 Sint Odiliënberg'. Met dit bestemmingsplan wordt het planologisch mogelijk om ter plaatse een Stiltecentrum te realiseren.

2. Inleiding

Het Women's International Centre for Inner Happiness and Wellbeing is erfpachter van het landgoed Paarloweg 3 in Sint Odiliënberg. In het beoogde stiltecentrum verblijven dames van uiteenlopende achtergronden samen, met het doel hun innerlijk geluk, creativiteit, welzijn, vrede en vooruitgang te verlevendigen voor henzelf en voor de maatschappij als geheel. Dit doen zij door middel van de beoefening van de Transcendente Meditatie techniek en aanverwante programma's op het gebied van onderwijs, gezondheid, landbouw en persoonlijke ontwikkeling. Hoewel geen sprake is van een geloof, kan het naar binnen gerichte samenleven van deze groep vergeleken worden met het kloosterleven.

Het stiltecentrum zal bestaan uit een hoofdgebouw met 50 kamers ten behoeve van maximaal 50 personen. Daarnaast wordt een facilitairgebouw opgericht met daarin onder andere een keuken, kantoor en eetzaal.

Het Women's International Centre for Inner Happiness and Wellbeing wil eveneens de mogelijkheid bieden om voor een korte periode (maximaal 6 maanden) deel uit te maken van de groep, waarbij gasten seminars kunnen volgen op het gebied van persoonlijkheidsontwikkeling. Hiertoe worden in het facilitairgebouw 7 kamers gerealiseerd waar 7 personen (personeel en/of cursisten) kunnen verblijven.

Op 9 augustus 2022 is onder voorwaarden (opnieuw) principemedewerking verleend aan het huisvesting van het Women's International Centre for Inner Happiness and Wellbeing op locatie Paarloweg 3 in Sint Odiliënberg (zie bijlage 12 van bijlage 3 Toelichting).

Op 26 januari 2023 heeft de organisatie een conceptbestemmingsplan ter toetsing voorgelegd aan de gemeente.

Op 12 december 2023 hebben wij besloten om het ontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen en is een anterieure overeenkomst gesloten tussen de initiatiefnemer en de gemeente Roerdalen.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 20 december 2023 voor zes weken ter inzage gelegen. Iedereen heeft de mogelijkheid gehad om een zienswijze in te dienen. Er zijn 389 zienswijzen tegen het ontwerp bestemmingsplan ingediend. In de bijgevoegde Nota van zienswijzen (zie bijlage 4) zijn deze zienswijzen per argument beantwoord en van een standpunt voorzien. In enkele gevallen heeft een zienswijze geleid tot een aapassing van het plan. Ook zijn er enkele ambtshalve wijzigingen in de planstukken doorgevoerd.

3. Beslispunten

De raad besluit:

1. In te stemmen met de Nota van Zienswijzen bestemmingsplan 'Paarloweg 3 Sint Odiliënberg';
2. het bestemmingsplan 'Paarloweg 3 Sint Odiliënberg' getekend op de ondergrond met identificatienummer o_ NL.IMRO.1669. BPODL2020PAARLOWG3-VG01 gewijzigd vast te stellen;
3. voor het plangebied geen exploitatieplan ex artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

4. Argumenten

1.1 Het plan past binnen de gemeentelijke beleidskaders

Omgevingsvisie Roerdalen 2050

In de Omgevingsvisie Roerdalen wordt aandacht besteed aan de zogenaamde vrijkomende agrarische bebouwing (hierna: VAB's). Zo wordt aangegeven dat het voor stoppende agrariërs mogelijk moet zijn om invulling te geven aan vrijkomende agrarische bebouwing. Uitgangspunt is het voorkomen van leegstand, verloedering en ondermijning. Volgens de visie vraagt elke locatie om een maatwerkoplossing. Afhankelijk van de plek wordt gedacht aan kleinschalige verblijfsaccommodaties, wonen, ambachtelijk en/of agrarisch gerelateerde functies. Als voorwaarde wordt gesteld dat er sprake is van een goede ruimtelijke inpasbaarheid en het scheppen van duidelijke kaders zodat de ruimtelijke kwaliteit ook naar de toekomst toe geborgd blijft. Het in de visie aangekondigde beleid voor vrijkomende agrarische bebouwing is nog niet opgesteld (zie Omgevingsvisie Roeralen 2050, pagina 33 en 42).

Het omvormen en saneren van VAB-locaties wordt gezien als een positieve ontwikkeling in het buitengebied. Met de komst van de Women's International Centre for Inner Happiness and Wellbeing wordt de locatie passend ingevuld. Het betreft een nieuwe activiteit in ons buitengebied die ervoor zorgt dat de economische draagkracht van het buitengebied wordt versterkt.

Kwaliteitskader Roeralen

Doel van het Kwaliteitskader Roerdalen (zie Omgevingsvisie Roerdalen 2050, bijlage II) is om ontwikkelingen in het buitengebied gepaard te laten gaan met een ruimtelijke en landschappelijke kwaliteitsverbetering. Op voorliggende ontwikkeling is module 10b, 'commerciële maatschappelijke voorzieningen', van toepassing. Hiervoor geldt dat een ruimtelijke- en landschappelijke inpassing van toepassing is evenals een aanvullende kwaliteitsbijdrage. De wijze waarop aan de vereiste inpassing wordt voldaan is opgenomen in respectievelijk het landschappelijk inpassingsplan (zie bijlage 3 Landschapsplan van bijlage 3 Toelichting) en de Regels (zie bijlage 2). De wijze waarop aan de aanvullende kwaliteitsbijdrage wordt voldaan is opgenomen in de privaatrechtelijke overeenkomst.

Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022-2025

Uw raad heeft op 14 juli 2022 de Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022-2025 vastgesteld. In deze Structuurvisie wordt onder andere in paragraaf 'Transformatie van vastgoed en herstructurering' het volgende beschreven: *"Het transformeren van Vrijkomende Agrarische Bebouwing (VAB) naar een woonfunctie is vanuit het werkveld Wonen niet vanzelfsprekend omdat wonen bij voorkeur wordt gerealiseerd in de bebouwde gebieden. Locaties in het buitengebied die voor herontwikkeling in aanmerking komen kunnen wel kansen bieden voor alternatieve of nieuwe woonvormen."* In voorliggende situatie is er sprake van een bijzondere woonvorm binnen de maatschappelijke functie. Wel dient daarbij opgemerkt te worden dat andere vormen van wonen uitgesloten zijn in de nu voorliggende regeling, gelet op de ligging in het buitengebied.

1.2 Er is sprake van een goede ruimtelijke ordening

De initiatiefnemer heeft een bestemmingsplan aangeleverd. De voorgenomen ontwikkeling is getoetst in het kader van een goede ruimtelijke ordening. Hierbij zijn specialisten uit de diverse organisatieonderdelen, de Provincie en het Waterschap betrokken. De Toelichting (zie bijlage 2) vormt de ruimtelijke onderbouwing van de voorgenomen ontwikkeling. Hierin wordt nader ingegaan op de relevante beleidskaders, de ruimtelijke- en functionele aspecten, de relevante milieukaders (omgevingsaspecten), de juridische status en de economische- en maatschappelijke

uitvoerbaarheid. Er zijn geen ruimtelijke bezwaren tegen de voorgenomen herziening van het bestemmingsplan.

1.3 De beoogde ontwikkeling is een verbetering ten opzichte van de huidige planologische situatie
In de huidige situatie is er geen bebouwing aanwezig op locatie Paarloweg 3. Het perceel ligt braak sinds de sloop van de voormalige boerderij 't Hemke. Met de realisatie van gebouwen, neemt het bebouwd volume dus toe ten opzichte van deze feitelijke situatie.

De planologische bebouwingsmogelijkheden nemen echter af. Momenteel mag namelijk het volledige bouwvlak van 9.300 m² bebouwd worden met een maximale bouwhoogte van 12m. Voor silo's geldt een maximale bouwhoogte van 15m en ook hiermee mag het gehele bouwvlak bebouwd worden. Een vergunning voor bouwen binnen deze gestelde kaders, kan niet worden geweigerd zolang het huidige bestemmingsplan in stand blijft. Met voorliggend bestemmingsplan worden de bebouwingsmogelijkheden ingeperkt. Er mag nog maar een oppervlakte van 2.533 m² worden bebouwd met een maximale bouwhoogte van 13m (ter plekke van de verbijzondering in het hoofdgebouw) en lagere bouwhoogten ter plekke van de overige bebouwing. Een en ander is overzichtelijk weergegeven in onderstaande tabel.

	Planologische bouwmogelijkheden	
	Vigerend bestemmingsplan 'Buitengebied Roerdalen – 2e herziening'	**Voorliggend bestemmingsplan 'Paarloweg 3 Sint Odiliënberg'**
Bouwvlak	9.300 m²	10.131 m²
Bebouwingspercentage	100%	25%
Te bebouwen oppervlak	9.300 m²	2.533 m²
Maatvoering	- Bedrijfsgebouwen: max. bouwhoogte 12m max. goothoogte 6m - Silo's: max. bouwhoogte 15m	- Hoofdgebouw: max. bouwhoogte 11,5m max. goothoogte 7,5m - Verbijzondering hoofdgebouw: max. bouwhoogte 13m max. goothoogte 7,5m - Facilitairgebouw noordelijk deel: max. bouwhoogte 5m max. goothoogte 4m - Facilitairgebouw zuidelijk deel: max. bouwhoogte 8,5m max. goothoogte 7,5m

Daarbij moet worden opgemerkt dat het hoofdgebouw in voorliggend bestemmingsplan wordt gesitueerd aan de rand van het bouwvlak, tegen de bosrand aan. Daarmee wordt een solitaire ligging in het open gebied voorkomen. Met voorliggend bestemmingsplan wordt via een landschappelijk inpassingsplan de landschappelijke kwaliteit verbeterd en geborgd.

1.4 Er zijn maatwerkregels opgesteld zodat uitsluitend het beoogde initiatief planologisch wordt geregeld.
De beoogde ontwikkeling van een stiltecentrum waarin een leefgemeenschap verblijft, past binnen een reguliere woonbestemming zoals opgenomen in het bestemmingsplan 'Buitengebied Roerdalen - 2e herziening'. Hierin wordt een woning namelijk gedefinieerd als een gebouw dat blijkens zijn indeling en inrichting geschikt en bestemd is voor de huisvesting van een huishouden. Het samenleven in een leefgemeenschap past niet binnen deze definitie. Dit initiatief is een bijzondere woonvorm. Conform Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022-2025 zijn enkel dit soort bijzondere wooninitiatieven toegestaan in het buitengebied.

Het beoogde gebruik kan worden aangemerkt als maatschappelijk. Conform de begripsbepaling in bestemmingsplan Buitengebied Roerdalen – 2e herziening biedt deze bestemming ruimte voor voorzieningen op het gebied van welzijn en zorg, alsmede zorgwoningen, volksgezondheid, cultuur, religie, onderwijs, sport, verenigingsleven, hondenschool, opvoeding, kinderopvang, kinderboerderij, openbaar bestuur en andere openbare en sociale voorzieningen.

Deze bestemming is gezien de beoogde culturele ontplooiing van de gemeenschapsleden en de activiteiten (gericht op lichamelijke en geestelijke gezondheid) het meest passend. De definitie van een maatschappelijke bestemming conform bestemmingsplan Buitengebied Roerdalen – 2e herziening is echter te breed voor de beoogde ontwikkeling. Om die reden is in de Regels een bestemmingsomschrijving 'Maatschappelijk' opgenomen waarbinnen uitsluitend huisvesting ten behoeve van deze specifieke functie mogelijk is (zie bijlage 2 Regels). Een toekomstige eventuele verbreding of wijziging van mogelijkheden zal te allen tijden opnieuw beoordeeld moeten worden door het college en/of de gemeenteraad.

3.1 Het kostenverhaal is anderszins verzekerd.
Uit afdeling 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening volgt dat de gemeente de kosten, die gepaard gaan met een bouwplan, op de initiatiefnemer dient te verhalen middels een exploitatieplan of anterieure overeenkomst. Met initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst afgesloten. Aangezien kostenverhaal hiermee anderszins is verzekerd, is het vaststellen van een exploitatieplan door uw raad niet noodzakelijk.

5. Kanttekeningen

1.1 De voorgenomen bebouwing ligt tegen de rand van het kwetsbare Natura-2000 gebied "Het Roerdal" en ligt (deels) in een door de provincie aangewezen stiltegebied.
In de toelichting en de uitgevoerde onderzoeken is gemotiveerd en onderzocht op welke wijze het beoogde initiatief van invloed kan zijn hierop. Hoewel mogelijke effecten niet uit te sluiten zijn worden deze wel aanvaardbaar geacht en voldoet aan het initiatief aan de principes van een goede ruimtelijke ordening. Tevens wordt hierbij opgemerkt dat de intensiteit van de beoogde functie, een stiltecentrum, een minder grote impact heeft op het gebied dan de nu toegestane planologische mogelijkheden. In de huidige situatie kan er namelijk een (volwaardig) agrarisch bedrijf geëxploiteerd worden. Daarnaast wordt opgemerkt dat het huidige bouwvlak deels is gelegen binnen de inundatiezone van de Roer. In het nu voorliggende bestemmingsplan is dit niet meer het geval.

1.2 Het initiatief stuit op weerstand uit de omgeving
Het plan heeft vanaf 20 december 2023 gedurende zes weken in ontwerp ter inzage gelegen. Er zijn 389 zienswijzen tegen het plan ingediend. De meeste zienswijzen kennen dezelfde inhoud. Ook in het voortraject heeft een aantal buurtbewoners bezwaren geuit tegen deze ontwikkeling. De volgende twee bezwaren worden het meest genoemd:

- Het hoofdgebouw is te groot. De nieuwe bebouwing zou zich qua schaal en maat moeten verhouden tot de voormalige bebouwing.
- Er wordt vermoed dat er geen sprake zal zijn van onzelfstandige wooneenheden maar van zelfstandige woningen.

Onderstaand wordt kort ingegaan op deze twee bezwaren.

Schaal en maat hoofdgebouw
De agrarische bedrijfslocatie Paarloweg 3 in Sint Odiliënberg kende een beperkte bebouwing (het voormalige Hemke). Het vigerende bestemmingsplan staat echter veel meer bebouwing toe dan was gerealiseerd. Momenteel mag namelijk het volledige bouwvlak van 9.300 m^2 bebouwd worden met een maximale bouwhoogte van 12m. Voor silo's geldt een maximale bouwhoogte van 15m en ook hiermee mag het gehele bouwvlak bebouwd worden. Een vergunning voor bouwen binnen deze gestelde kaders, kan niet worden geweigerd zolang het huidige bestemmingsplan in stand blijft.

Met voorliggend bestemmingsplan worden de bebouwingsmogelijkheden ingeperkt. Er mag nog maar een oppervlakte van 2.533 m^2 worden bebouwd met maximale bouwhoogten van respectievelijk 13m (ter plekke van de verbijzondering in het hoofdgebouw), 11,5m (de overige delen van het hoofdgebouw), 5m (noordelijk deel facillitairgebouw) en 8,5m (zuidelijk deel facilitairgebouw). Daarnaast worden de landschappelijke kwaliteit in het gebied versterkt, doordat een landschappelijke inpassing en kwaliteitsverbetering onderdeel uitmaakt van het plan. Hiermee ontstaat een functie die qua aard en omvang passend is in het gebied.

Onzelfstandige wooneenheden
Er kunnen geen 50 zelfstandige woningen worden toegevoegd op deze locatie. Dit is beleidsmatig niet passend. Om de gewenste specifieke woonvorm binnen een maatschappelijke functie mogelijk te maken, is gekozen voor een maatwerkbestemming (zie bijlage 2. Regels). In de bestemmingsomschrijving is vastgelegd dat de gronden bestemd zijn voor "een woongroep met maximaal 57 slaapkamers voor maximaal 57 personen met daaraan ondergeschikt maatschappelijke voorzieningen". Hiermee zijn duidelijke en handhaafbare regels geformuleerd in het voorliggende bestemmingsplan.

Alle bezwaren worden beantwoord in de Nota van zienswijzen (zie bijlage 1). Onder andere de volgende onderdelen zijn naar aanleiding van de ingediende zienswijzen of ambtshalve (op verzoek van de initiatiefnemer) aangepast of toegevoegd:

- Licht:
  In de Regels is een voorwaardelijke verplichting ten aanzien van de wijze en mate van

buitenverlichting opgenomen, om lichthinder van uitstralend licht op het Roerdal en omliggende woningen te voorkomen.
- Evenementen:
  De mogelijkheid tot het houden van evenementen is uit de Regels geschrapt.
- Advies omgevingscommissie:
  Het actuele advies van de Omgevingscommissie van 23 maart 2023 is als bijlage bij de Toelichting gevoegd, ter vervanging van het verouderde advies uit 2021.
- Hoogte hoofdgebouw:
  De maximale hoogte van de verbijzondering in het hoofdgebouw wordt teruggebracht van 15,5m naar 13m. Hierdoor kunnen er in die verbijzondering van het hoofdgebouw nog maximaal 2 bouwlagen met kap in plaats van 3 bouwlagen met kap worden gerealiseerd.

6. Financiën

Dit voorstel heeft zelf geen financiële consequenties. De kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Een eventuele tegemoetkoming in de planschade is afgewenteld op de initiatiefnemer.

7. Communicatie

De bekendmaking van het vaststellingsbesluit wordt gepubliceerd in het elektronisch Gemeenteblad en de lokale dorpsbladen. Daarnaast worden het vaststellingsbesluit en de planstukken voor zes weken ter inzage gelegd bij het Servicepunt Roerdalen. De planstukken zijn dan tevens elektronisch te raadplegen via www.omgevingsloket.nl/regels-op-de-kaart en www.ruimtelijkeplannen.nl onder de codering: NL.IMRO.1669.BPODL2020PAARLOWG3-VG01. Indieners van zienswijzen worden tevens per brief geïnformeerd over de beantwoording van hun zienswijze.

8. Planning en uitvoering

Op grond van artikel 6:7 van de Algemene wet bestuursrecht kan er gedurende 6 weken vanaf de bekendmaking beroep worden ingesteld tegen het vaststellingsbesluit. Iemand die beroep instelt, kan gedurende de genoemde termijn ook een verzoek om voorlopige voorziening indienen bij de voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: de Afdeling). De dag na afloop van de beroepstermijn treedt het bestemmingsplan in werking, tenzij binnen deze termijn een verzoek om voorlopige voorziening wordt ingediend bij de Afdeling.

9. Privacy

Er worden geen persoonsgegevens verwerkt in het kader van dit raadsvoorstel.

10. (Wettelijk en/of beleidsmatig) kader

Op grond van artikel 3.1 Wro is uw raad bevoegd om het bestemmingsplan vast te stellen. Het kader wordt gevormd door de Algemene wetbestuursrecht, de Wet ruimtelijke ordening, de Omgevingsvisie Roerdalen 2050, het bestemmingsplan 'Buitengebied Roerdalen – 2e herziening',

en het facetbestemmingsplan 'Vervallen bestemmingsplanregeling huisvesting (buitenlandse) werknemers'.

11. Bijlagen

1. Nota van Zienswijzen bestemmingsplan 'Paarloweg 3 Sint Odiliënberg d.d. 6 mei 2024;
2. Bestemmingsplan 'Paarloweg 3 Sint Odiliënberg (toelichting, regels, verbeelding en bijbehorende bijlagen);
3. Raadsbesluit.

Sint Odiliënberg, 14 mei 2024

Burgemeester en wethouders van Roerdalen,

De secretaris, De burgemeester,

J.J.W.M. L'Ortije mr. M.D. de Boer-Beerta