

Raadsvoorstel



Datum raadsverg.: donderdag 8 april 2021
Agendapunt:
Zaak - documentnummer: Z21/077416-D - 79530
Datum B&W-verg.: dinsdag 23 februari 2021

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

Onderwerp

Bestemmingsplan Oud-Roosteren

Samenvatting

Voor buurtschap Oud-Roosteren wordt het bestemmingsplan herzien. Dit nieuwe plan maakt de herstructurering van de agrarische bedrijfslocaties Oud-Roosteren 15 en 24 mogelijk door toepassing van een wijzigings- en uitwerkingsbevoegdheid. Daarnaast zijn in het bestemmingsplan nog enkele andere aanpassingen doorgevoerd. Dit plan heeft als ontwerp 6 weken ter inzage gelegen. In deze periode zijn tien zienswijzen ingediend. Deze leiden op enkele onderdelen tot een voorstel tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Voorstel

1. De ingekomen zienswijzen ontvankelijk, respectievelijk (on)gegrond te verklaren zoals aangegeven in de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte "nota beantwoording zienswijzen en ambtshalve wijzigingen";
2. Het bestemmingsplan "Oud-Roosteren" gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan, zoals dat met ingang van 25 september 2020 gedurende zes weken voor eenieder ter inzage heeft gelegen en zoals aangegeven in de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte "nota beantwoording zienswijzen en ambtshalve wijzigingen";
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 25 september 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 tien zienswijzen ingediend.

Inhoudelijke toelichting

Algemeen

Initiatief / aanleiding

Op 26 september 2019 is door uw raad een voorbereidingsbesluit genomen voor het gebied Oud-Roosteren. Het doel van dit besluit is om te komen tot een nieuw bestemmingsplan voor dit gebied om ongewenste functies die een belemmering vormen voor een goed woon- en leefklimaat en/of voor de verdere ontwikkeling van passende nieuwe functies binnen Oud-Roosteren, weg te bestemmen en hieraan vervolgens een passende bestemming toe te kennen. Een van de belangrijkste aspecten daarbij is herbestemming dan wel het bieden van een oplossing voor stoppende agrarische bedrijven in Oud-Roosteren. Twee van de her te bestemmen locaties zijn

Oud-Roosteren 15 en 24. Hier zijn twee agrarische bedrijven, waarvan één intensieve veehouderij, gevestigd, die dienen te worden gesaneerd.

In de bedrijfswoning op nr. 24 waren voorheen arbeidsmigranten gehuisvest. Daarnaast waren in de bedrijfsgebouwen op deze locatie een aantal varkens aanwezig. Tegen deze vormen van strijdig gebruik is handhavend opgetreden. Dit strijdige gebruik vindt momenteel dan ook niet meer plaats.

Omwonenden in Oud-Roosteren ervaren al lange tijd hinder afkomstig van de intensieve veehouderij op nr. 15. In ruil voor sanering en beëindiging van de agrarische -deels intensieve- veehouderijactiviteiten is met de eigenaar van deze locatie gesproken over woningbouw, met name binnen de contouren van de bestaande bebouwing. Na deze gesprekken zijn een concept-intentievereenkomst en een stedenbouwkundig ontwerp opgesteld. Uiteindelijk heeft de eigenaar niet gereageerd op een mail waarin door de gemeente een termijn is gesteld om de overeenkomst te ondertekenen. De gemeente heeft vervolgens het bestemmingsplan toch afgerond en dit als voorontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd. Tegen het voorontwerpbestemmingsplan zijn destijds 14 reacties ingekomen.

Als gevolg van voortschrijdend inzicht en de ingekomen inspraakreacties zijn vervolgens enkele wijzigingen in het bestemmingsplan doorgevoerd en is het plan op 25 september 2020 als ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd. Tijdens de ontwerpfase zijn 10 zienswijze tegen dit plan ingediend.

Bestaande situatie Oud Roosteren 15 en 24

De locatie Oud-Roosteren 15 heeft in het nu geldende bestemmingsplan "Buitengebied Echt-Susteren" de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden', met een bouwvlak met daarop gelegen agrarische opstallen. Het bouwvlak heeft de functie-aanduiding "intensieve veehouderij". Tevens is de locatie voorzien van de dubbelbestemming "Waarde Cultuurhistorisch waardevol ensemble". Ter plekke worden momenteel varkens gehouden. Op deze locatie is ook een bedrijfswoning aanwezig. Hier is de vader van initiatiefnemer woonachtig.

De locatie Oud-Roosteren 24 (overzijde van de straat) heeft de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden', met een bouwvlak met daarop gelegen agrarische opstallen. Ter plekke is ook een bedrijfswoning aanwezig. Hierin waren eerder arbeidsmigranten gevestigd. Als gevolg van het opstarten van een handhavingszaak is dit gebruik inmiddels beëindigd. Tevens is deze locatie voorzien van de dubbelbestemming "Waarde Cultuurhistorisch waardevol ensemble". In de stallen worden momenteel geen dieren gehouden. Tegen het houden van varkens op deze locatie is eerder ook handhavend opgetreden. Door initiatiefnemer is een milieumelding ingediend om in de stallen opnieuw varkens te gaan houden. Deze melding wordt niet gezien als voortzetting van een bestaand bedrijf, maar als een verzoek om een nieuwe inrichting op te richten. Er zijn ter plaatse te lang geen dieren gehouden. De nieuwvestiging van een intensieve veehouderij is hier planologisch niet toegestaan binnen de geldende bestemming. De melding is dan ook niet geaccepteerd. Het lijkt onwaarschijnlijk dat de eigenaar op deze locatie nog varkens kan houden.

Planontwikkeling Oud Roosteren 24 in ontwerpbestemmingsplan

Voor de locatie Oud Roosteren 24 is in het ontwerpbestemmingsplan een directe woonbestemming toegekend. De bedrijfswoning wordt daardoor een burgerwoning. Op het bedrijfsgebouw (stal gelegen langs het kerkhof) is een aanduiding "Wetgevingszone - uitwerkingsverplichting" gelegd. Binnen die uitwerkingsplicht is de bouw van maximaal 4 woningen onder voorwaarden mogelijk. De agrarische bestemming op deze locatie komt hiermee volledig te vervallen. Enig agrarisch gebruik op deze locatie, voor zover daar nog sprake van is, komt daarmee onder het overgangsrecht terecht. Om van de nieuwe uitwerkingsplicht gebruik te kunnen maken moet voldaan worden aan diverse voorwaarden, waaronder:

- Het gebruik voor de woonfunctie dient vanuit een oogpunt van een goed woonmilieu aanvaardbaar te zijn, hetgeen onder andere wil zeggen dat uit een ingesteld bodemonderzoek moet blijken dat ter plaatse de kwaliteit van de bodem geschikt is voor de bestemming wonen, dat ecologisch en archeologisch vervolgonderzoek heeft plaatsgevonden en dat geen sprake is van overschrijding van de geurnormen voor een woonfunctie.

Planontwikkeling Oud Roosteren 15 in ontwerpbestemmingsplan

Voor de locatie Oud Roosteren 15 is in het ontwerpbestemmingsplan een aparte wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarmee onder voorwaarden tot maximaal 4 nieuwe woningen kunnen worden toegevoegd naast omzetting van de bestaande bedrijfswoning in burgerwoning bij beëindiging van de intensieve veehouderij ter plekke. De koppeling met Oud Roosteren 24 komt daarmee te vervallen.

Ruimtelijke motivering planontwikkeling Oud Roosteren 15 en 24

- Als gebruik wordt gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid voor de locatie nr. 15 en de uitwerkingsplicht voor de locatie op nr. 24 zal het aantal woningen in Oud Roosteren toenemen met maximaal 8. Dit betekent een aanzienlijke toename in deze kleine kern. Het uitgangspunt daarbij is wel zoveel mogelijk gebruik te maken van de bestaande, veelal cultuurhistorisch waardevolle, gebouwen (tenzij de bouwkundige staat dusdanig slecht is – zie nadere motivering onder het kopje “Belangrijkste aanpassingen n.a.v. ingekomen zienswijzen”). Zie in dit verband ook de opgestelde ruimtelijk – stedenbouwkundige studie door adviesbureau @Nexus, verricht naar de herbestemming en herinrichting van de gronden en opstallen van beide agrarische bedrijven. Op deze manier kan de planontwikkeling een positieve bijdrage leveren aan het behoud en versterking van het ‘cultuurhistorisch waardevol ensemble’, in Oud-Roosteren;
- De planontwikkeling zal bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid en uitwerkingsplicht leiden tot beëindiging van de agrarische bedrijfsactiviteiten in de kern Oud - Roosteren en beëindiging van alle (geur)overlast voor omwonenden;
- In kwalitatieve zin zullen door dit plan woningen worden toegevoegd waaraan behoefte is: grondgebonden levensloopbestendige woningen. In kwantitatieve zin zal de planontwikkeling op Oud Roosteren 15 en 24 leiden tot een verhoging van de gemeentelijke saneringsopgave met 8 woningen;
- Op basis van de resultaten van het uitgevoerde bodemonderzoek, quickscan flora en fauna, akoestisch onderzoek, archeologische bureauonderzoek, stikstofonderzoek, geurberekening en onderzoek externe veiligheid blijkt dat de opgenomen wijzigingsbevoegdheid voor Oud Roosteren 15 en uitwerkingsplicht voor Oud Roosteren 24 (onder voorwaarden) uitvoerbaar zijn. Bij toepassing van de bevoegdheden en concrete uitwerking in een woningbouwplan zal wel nog nader onderzoek (o.a. ook veldwerkonderzoek) nodig zijn om te kunnen bepalen of sprake is van een goede ruimtelijke ordening;
- Uit een eerste geurberekening (zie tabel beantwoording zienswijzen) is reeds gebleken dat het woon- en leefklimaat voor het onderdeel geur kan worden betiteld als “redelijk goed” (10 – 15% kans op geurhinder), ter plekke van het voormalige agrarische bedrijfsgebouw op de locatie Oud Roosteren 24. Tevens is hieruit gebleken dat de veehouderij op Oud Roosteren 15, indien deze bestemming ongewijzigd blijft, niet wordt belemmerd in zijn ontwikkelruimte, omdat de bestaande woning op Oud Roosteren 24 hiervoor al maatgevend is.
- Het herbestemmen van de locatie Oud Roosteren 15 is mogelijk omdat er geen veehouderij meer gevestigd is op de locatie Oud Roosteren 24 of elders in de nabijheid. Er is dus geen geurbelasting meer en daardoor is er op die locatie sprake van een goed woon- en leefklimaat en is een woonbestemming mogelijk.

Overige ruimtelijke ontwikkelingen ontwerpbestemmingsplan

Voorafgaand aan het opstellen van het voorontwerpbestemmingsplan zijn door diverse inwoners ruimtelijke verzoeken ingediend. Deze zijn in het kader van de besluitvorming over dat plan

afgewogen en al dan niet door vertaald in het voorontwerpbestemmingsplan. Hiervoor wordt verwezen naar het collegebesluit d.d. 31 maart 2020 met kenmerk: Z20/025641 / D - 44988. Naast bovengenoemde ontwikkeling op de locaties Oud Roosteren 15 en 24 zijn in voorliggend ontwerpbestemmingsplan de volgende ruimtelijke ontwikkelingen opgenomen (deze waren ook al in het voorontwerpbestemmingsplan opgenomen):

- Oud Roosteren 12: voor deze locatie was reeds in het voorontwerpbestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. In de regels van het ontwerpbestemmingsplan is een aanvullende regel opgenomen die het ombouwen van de bestaande loods op deze locatie tot woning ook mogelijk maakt;
- Oud Roosteren 38: Ter plekke is reeds vele jaren een installatiebedrijf gevestigd. Het betreft enkel opslag van materialen en stalling van bedrijfsauto's. In het ontwerpbestemmingsplan is dit bedrijf planologisch vastgelegd door binnen de woonbestemming een aparte functieaanduiding op te nemen. In de regels is vastgelegd dat geen uitbreiding van de bestaande bedrijfsoppervlakte is toegestaan. Met de eigenaar van het bedrijf is een anterieure overeenkomst gesloten waarin afspraken worden gemaakt over de aanleg van een nieuwe parkeervoorziening aan de voorzijde van het bedrijf om daarmee parkeerproblemen en problemen bij het laden en lossen zoveel als mogelijk te voorkomen;
- Kanaalstraat 10: Ter plekke wordt een beroep aan huis in de vorm van een poli t.b.v. orthopedische behandelingen (gericht op heup- en knieartrose) uitgeoefend. In de planregels is een algemene regeling voor beroepen aan huis opgenomen. Daar valt deze ontwikkeling onder;
- Kanaalstraat 14 - 16: Ter plekke zijn twee agrarische bedrijfswoningen aanwezig, waarvan één wordt gebruikt ten behoeve van burgerbewoning. In het ontwerpbestemmingsplan is hiervoor een aparte aanduiding "plattelandswoning" opgenomen. Daarmee is dit gebruik toegestaan;
- Kadastrale perceel "gemeente Roosteren, sectie F, nummer 131", gelegen tussen de panden Oud Roosteren 25 en Oud Roosteren 31: ter plekke is een onbenut vigerend bouwrecht aanwezig voor de bouw van een nieuwe ruime vrijstaande woning. In het ontwerpbestemmingsplan is hiervoor een bouwvlak met bijbehorende regeling opgenomen

Voor een uitgebreidere beleidsmatige en ruimtelijke - milieuhygiënische motivatie van bovenstaande ontwikkelingen wordt verwezen naar het bijgevoegde ontwerpbestemmingsplan.

Plan-MER

Uit een in het kader van het bestemmingsplan uitgevoerde vormvrije MER-beoordeling is gebleken dat de potentiële effecten van dit bestemmingsplan, in relatie tot de kenmerken en de plaats van het plan, dusdanig beperkt van aard en omvang zijn dat dit geen significant nadelige milieugevolgen tot gevolg heeft die het doorlopen van een m.e.r.-procedure noodzakelijk maken.

Zienswijzen, (vooroverleg)reacties en ambtshalve wijzigingen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 25 september 2020 t/m 5 november 2020 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Er zijn in deze periode 10 zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn allemaal binnen de terinzageleggingstermijn ingediend en daardoor ontvankelijk. In een aparte "nota van beantwoording zienswijzen en ambtshalve wijzigingen" die onderdeel uitmaakt van dit raadsvoorstel zijn de zienswijzen samengevat en beantwoord.

De provincie Limburg, het Waterschap, Rijkswaterstaat en PPS hebben in het kader van het voorontwerpbestemmingsplan reeds een vooroverleg reactie ingediend. Deze reacties zijn verwerkt voordat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage is gelegd. Deze partijen hebben dan ook geen zienswijze o.i.d. ingediend.

Belangrijkste voorgestelde aanpassingen n.a.v. ingekomen zienswijzen

- Kanaalstraat 14 – 16: voorgesteld wordt om op de verbeelding een "wetgevings-zone – wijzigingsgebied" toe te voegen ter plekke van het bouwvlak op de locatie Kanaalstraat 14-16. In de regels zal een apart artikel worden toegevoegd dat onder voorwaarden mogelijkheden biedt om de

agrarische bestemming ter plekke van genoemd wijzigingsgebied te wijzigen in een woonbestemming voor maximaal 2 burgerwoningen in ruil voor beëindiging van de agrarische bedrijfsactiviteiten en sanering van de overtollige bedrijfsbebouwing. De overige voorwaarden waaronder deze nieuwe bevoegdheid kan worden toegepast, zullen voor zover van toepassing in overeenstemming met de voorwaarden zoals opgenomen in de regels behorende bij de “wetgevingszone – wijzigingsgebied 2” worden opgenomen.

In ruil voor sanering van de overtollige bedrijfsgebouwen op deze locatie behoort het toekennen van één extra wooncontingent tot de mogelijkheden (in beleidsmatige zin). Echter uit aanvullend milieukundig onderzoek (bodem, geluid, flora & fauna, geur, externe veiligheid) is gebleken dat het toevoegen van extra nieuwe woningen op deze locatie vanwege de aanwezigheid van de A2 met bijbehorende geluidsbelasting niet mogelijk is (geen goede ruimtelijke ordening). We verzoeken de eigenaar van deze locatie, in geval van beëindiging van zijn bedrijf, met de gemeente in contact te treden om de mogelijkheden te bezien voor een eventuele planologische compensatie elders in ruil voor sanering van de bedrijfsgebouwen;

- In de regels behorende bij wijzigingsbevoegdheid ter plekke van de locatie Oud Roosteren 15 en de uitwerkingsplicht ter plekke van de locatie Oud Roosteren 24 zal worden toegevoegd dat volledige nieuwbouw ook tot de mogelijkheden behoort bij invulling van de wijzigingsbevoegdheid dan wel uitwerkingsplicht, indien de bouwkundige staat van de bestaande opstallen daartoe aanleiding geeft en onder voorwaarde dat de bestaande waardevolle bebouwingsstructuur zo veel mogelijk behouden blijft (denk o.a. aan: de bebouwingsstructuur in de vorm van een carré-boerderij op de locatie Oud Roosteren 15);

- In de regels die gelden voor het installatiebedrijf op de locatie Oud Roosteren 38 wordt voorgesteld om een aanvullende regeling op te nemen inhoudende dat na beëindiging van het installatiebedrijf ter plekke na een periode van 1 jaar geen nieuw installatiebedrijf meer gevestigd mag worden;

- Op enkele plekken wordt voorgesteld de aanduiding “karakteristiek”, zoals die afkomstig is uit het vigerende bestemmingsplan “Cultuurhistorie” aan te passen dan wel te verwijderen, omdat deze foutief is opgenomen.

Ambtshalve wijzigingen

In de toelichting van het bestemmingsplan zijn enkele ondergeschikte tekstuele wijzigingen doorgevoerd ter verduidelijking.

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. Zodra een uitspraak is gedaan in beroep wordt het bestemmingsplan al dan niet onherroepelijk (afhankelijk van de uitspraak).

Financiële toelichting

Planschade:

Om een eventuele planschadeclaim te kunnen afwentelen worden met initiatiefnemers, die op termijn gebruik willen maken van de wijzigingsbevoegdheden dan wel uitwerkingsbevoegdheid afspraken gemaakt in een anterieure exploitatieovereenkomst.

Daarnaast zijn planschadeovereenkomsten gesloten met de eigenaren van de locaties Kanaalstraat 10 en Oud Roosteren 38. Voor de locatie Oud Roosteren 38 zijn tevens afspraken gemaakt over de noodzakelijk aan te leggen oprit / verharding in een anterieure overeenkomst.

Exploitatieplan:

Voor het opstellen van dit bestemmingsplan is geen exploitatieplan verplicht. Met toekomstige initiatiefnemers, die gebruik willen maken van de wijzigingsbevoegdheden dan wel uitwerkingsplicht worden in anterieure overeenkomsten nadere afspraken gemaakt. Dat maakt het opstellen van een exploitatieplan niet verplicht;

Kosten bestemmingsplan en onderzoeken:

De kosten voor het opstellen van voorliggend bestemmingsplan zijn binnen de lopende gemeentelijke begroting, post 'Ruimtelijke plannen en beleid', gedekt.

GKM:

Met een initiatiefnemer voor toepassing van de wijzigingsbevoegdheid dan wel uitwerkingsplicht voor de locaties Oud Roosteren 12, 15 en 24 en Kanaalstraat 16 kunnen nog nadere afspraken worden gemaakt over een financiële bijdrage in het kader van GKM. Dit zal mede afhankelijk zijn van de verdere invulling van plannen.

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

Het doel van voorliggend bestemmingsplan is het bieden van een juridische regeling ten einde te komen tot een oplossing voor de geuroverlast in buurtschap Oud Roosteren (beëindiging agrarische bedrijvigheid in ruil voor woningbouw. Dit past binnen de Cittaslow gedachte.

Risico's

Beroep bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State

Gelet op het aantal ingekomen zienswijzen is de verwachting dat er een of enkele beroepschriften zullen worden ingediend tegen dit plan bij de Raad van State.

Burgerparticipatie

Iedereen heeft een zienswijze kunnen indienen in het kader van de procedure ex artikel 3.8 Wro.

Bijgevoegde stukken

Raadsbesluit

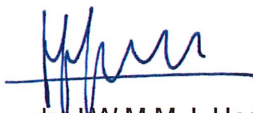
Ter inzage liggende stukken

- Ontwerpbestemmingsplan "Oud Roosteren" met verbeelding, regels, toelichting en bijlagen (NL.IMRO.1711.BP20200653-OW01)
- Nota "Beantwoording zienswijzen en ambtshalve wijzigingen" incl. alle bijlagen

Burgemeester en wethouders van Echt-Susteren,



drs. G.W.T. van Balkom
secretaris



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