

Raadsvoorstel



Datum raadsverg.: donderdag 28 september 2023

Agendapunt:

Zaak - documentnummer: Z23/143609 - D - 169470

Datum B&W-verg.: dinsdag 4 juli 2023

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

Onderwerp

Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan Armenkampsweg 32 - 34 te Koningsbosch

Samenvatting

Initiatiefnemer wenst de intensieve veehouderij aan de Armenkampsweg 34 in Koningsbosch te herontwikkelen. In ruil voor sanering van diverse bedrijfsgebouwen en beëindiging van de veehouderij wordt verzocht om de bouw van een nieuwe woning, de realisatie van een caravanstalling in een bestaande voormalige stalruimte en behoud van een iets ruimere oppervlakte aan bijgebouwen. De planontwikkeling past niet binnen het geldende bestemmingsplan. Om deze reden is voor dit plan een postzegelbestemmingsplan gemaakt dat als ontwerp ter inzage heeft gelegen. Hiertegen zijn geen zienswijzen ingediend. Het plan wordt nu voor vaststelling aan uw Raad aangeboden.

Voorstel

1. Het bestemmingsplan "Armenkampsweg 32 – 34 te Koningsbosch" op het volgende onderdeel gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan, zoals dat met ingang van 1 mei 2023 gedurende zes weken voor eenieder ter inzage heeft gelegen:
 - op de verbeelding: de strook grond gelegen achter de werktuigenberging opnemen in het bestemmingsvlak Wonen van de nieuw te bouwen woning (nr 32a);
2. Voor het betreffende gebied geen exploitatieplan ex artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

Inleiding

Voor de genoemde ontwikkeling is een bestemmingsplanprocedure opgestart. Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 1 mei 2023 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. Het plan is in deze periode ook aangeboden aan de provincie Limburg en het Waterschap. De Provincie heeft niet meer gereageerd op het plan. Het Waterschap heeft in een reactie op 9 mei 2023 aangegeven dat ze kunnen instemmen met het plan.

Inhoudelijke toelichting

Algemeen

Initiatief

Initiatiefnemer wenst de intensieve veehouderij aan de Armenkampsweg 34 in Koningsbosch te herontwikkelen. Ter plekke was in het verleden een intensieve veehouderij actief. De stallen staan inmiddels al enige tijd leeg en zijn deels gesaneerd. De locatie beschikt over twee bedrijfswoningen. Een woning wordt bewoont door de ouders van initiatiefnemer. De andere woning door hemzelf. Initiatiefnemer wil in ruil voor planologische beëindiging van het agrarische intensieve veehouderijbedrijf (weg bestemmen) en sanering van diverse bedrijfsgebouwen één extra woning

bouwen. Tevens wenst initiatiefnemer een bestaande stal in gebruik te nemen als caravanstalling en een stal als hobbyruimte.

Bestemmingsplan

De locatie is in het vigerende bestemmingsplan "Buitengebied Echt-Susteren" bestemd als "Agrarisch met waarden – landschapswaarden" en is voorzien van een bouwvlak met de aanduiding "intensieve veehouderij". De gevraagde herontwikkeling past niet binnen de regels van dit bestemmingsplan. Om deze reden is voorliggend postzegelbestemmingsplan opgesteld.

Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022 tot en met 2025

Deze Structuurvisie betreft een compacte actualisatie van de Structuurvisie Wonen 2018, de visie is uitvoeringsgericht en in de praktijk toepasbaar. De focus ligt op de realisatie van voldoende woningen van de juiste kwaliteit op de juiste plek. De Structuurvisie Wonen 2022 bevat instrumentarium om deze opgaven te bereiken. Daarnaast ligt er een opgave in de (ver)bouwopgave en de verduurzaming van de bestaande woningvoorraad. Dit wordt vanuit het duurzaamheidsbeleid / de energietransitie opgepakt.

De Structuurvisie bevat regionale afspraken. Binnen deze regionale afspraken kunnen gemeenten uiteraard desgewenst meer uitgewerkt lokaal woonbeleid vaststellen. Op basis van de nieuwe prognoses (Etil 2021) en de daadwerkelijke realisaties zijn deze nieuwe afspraken tot stand gekomen. Er zijn geen afspraken gemaakt over het reduceren van de planvoorraad door het schrappen van plannen. Verder heeft elke gemeente een ambitie geformuleerd. In de gemeente Echt-Susteren wonen en werken we op basis van het Cittaslow principe. De kwaliteit van het leven staat voorop. Dat houdt ook in dat we werken aan de juiste woning op de juiste locatie. Uit de ambitie van onze gemeente blijkt dat er ook in de kernen, anders dan Echt en Susteren, aandacht is voor het realiseren van woningbouw. Dat kan door nieuwbouw en door herstructurering, bijvoorbeeld het opvullen van een lege plek in de lintbebouwing of het herinrichten van rotte plekken.

Voorliggend plan leidt tot zowel een ruimtelijke (deels ontstening en deels hergebruik VAB) als milieu hygiënische (beëindiging veehouderij) verbetering van ons buitengebied. Hiermee wordt voorkomen dat een rotte plek kan ontstaan. Het verzoek staat derhalve niet op gespannen voet met de regionale structuurvisie.

Structuurvisie 2012 – 2025 "Ontwikkelen met kwaliteit"

De gevraagde ontwikkeling wordt gezien als het hergebruiken van voormalige agrarische bedrijfsbebouwing (VAB). Herontwikkeling van VAB-locaties is o.g.v. het structuurvisiebeleid zeer gewenst, omdat hiermee verpaupering en illegale activiteiten worden voorkomen. Daarnaast geldt specifiek voor deze locatie dat bij herontwikkeling het woon- en leefklimaat van de nabij gelegen woningen wordt verbeterd, omdat een intensieve veehouderij wordt opgeheven. Uit het structuurvisiebeleid volgt dat een woonbestemming een passende hergebruiksmogelijkheid is. Dit geldt ook voor de opslag van statische goederen, zoals caravans, campers en auto's. Dit is een vorm van hergebruik t.b.v. niet-aan-het-buitengebied-gebonden bedrijvigheid in milieucategorie 1 en 2.

Gemeentelijk KwaliteitsMenu (GKM)

De locatie is op grond van de gemeentelijke structuurvisie gelegen in het gebied dat is aangeduid als "Hoogterras". Verder is op het initiatief de ontwikkelmodule 15. 'VAB of CHW-bebouwing' (voormalige (agrarische) bedrijfsbebouwing of cultuurhistorische waardevolle bebouwing) van toepassing. Uit het GKM volgt dat voor de herontwikkeling van de planlocatie zowel een ruimtelijke-landschappelijke inpassing als een landschappelijke kwaliteitsverbetering geleverd moet worden. Initiatiefnemer heeft hiervoor, in overleg met de gemeente, een landschapsplan laten opstellen. Dit is door de omgevingscommissie goedgekeurd.

Financiële bijdrage

Voor toevoegen van een nieuwe woning in buitengebied geldt daarnaast op basis van de nieuwe GKM-regeling een bijdrage van 15000 euro + 15 euro per m² kaveloppervlakte (woonbestemming). In dit geval zal de kavel voor de nieuwe woning ca. 1100 m² gaan bedragen. Eerder (principe-uitspraak) is met initiatiefnemer afgesproken dat er 1000 m² stalruimte moet worden afgebroken voor het wooncontingent. Deze 1.000 m² sluit aan bij de oppervlaktemaat die in de Ruimte-voor-Ruimte regeling was opgenomen voor sanering van agrarische bedrijfsgebouwen in ruil voor de bouw van één woning.

Uiteindelijk wordt er ca. 750 m² afgebroken en blijft er ca. 860 m² aan stalruimte staan (verdeeld over een hobbyruimte van 385 m² en een caravanstalling van 475 m²). De caravanstalling wordt gerelateerd aan de nieuwe woning, om te voorkomen dat daar anders ook weer 150 m² aan bijgebouwen vergunningvrij kunnen worden bijgebouwd. Er wordt in dit geval een kwart te weinig afgebroken (750 m² i.p.v. de eerder afgesproken 1000 m²).

Om deze reden wordt voorgesteld om initiatiefnemer een kwart van het nieuwe GKM-bedrag voor toevoeging van een wooncontingent in het buitengebied te laten betalen.

In dit geval komt dat neer op een GKM-bijdrage van 25 % van 15000 euro = 3750 euro. En 25% van 15 euro = 3,75 euro x 1100 m² = 4125 euro. Daarmee komt de totale bijdrage op 7875 euro. Dit is in de anterieure overeenkomst ook vastgelegd.

Regionaal beleidskader werklocaties Midden - Limburg

De verhuur van stallingsruimte voor caravans/campers is een bedrijfsmatige activiteit. Op basis van het 'Regionaal beleidskader werklocaties Midden - Limburg' dienen nieuwe bedrijfslocaties met een oppervlakte van meer dan 1.500 m² bruto vloeroppervlak afgestemd te worden in het regionaal overleg voor Midden-Limburg. De gewenste stallingsruimte heeft een oppervlakte van ca. 475 m² en zit dus onder de drempelwaarde. Regionale afstemming is dus niet aan de orde.

Omgevingsvisie Limburg / Omgevingsverordening Limburg

Voorliggend initiatief past binnen het provinciale beleid.

Goede ruimtelijke ordening

Gelet op de volgende argumenten is het verlenen van medewerking te rechtvaardigen:

- Door medewerking te verlenen wordt een intensief veehouderijbedrijf in het buitengebied wegbestemd en gesaneerd. Dit betekent een aanzienlijke verbetering van het woon- en leefklimaat van de bewoners van de omliggende woningen en heeft een positieve uitwerking op nabijgelegen natuurgebieden;
- Het verlenen van medewerking draagt bij aan ontstening van het buitengebied en leidt in die zin tot een kwaliteitsverbetering van ons buitengebied;
- Door de sloop van bedrijfsgebouwen als voorwaarde verplicht te stellen (naast een GKM-bijdrage), wordt aansluiting gezocht bij de voormalige Ruimte-voor-Ruimte regeling m.b.t. de bouw van een woning in het buitengebied;
- Door medewerking te verlenen aan dit plan wordt voorkomen dat leegstaande agrarische bedrijfsgebouwen verpauperen dan wel worden benut voor illegale activiteiten;
- Er zijn geen ruimtelijke dan wel milieukundige bezwaren tegen de voorgestelde herontwikkeling;

Zienswijze(n) en vooroverleg

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 1 mei 2023 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.

Het plan is in deze periode ook voor vooroverleg aangeboden aan de provincie Limburg en het Waterschap Limburg. De provincie heeft niet formeel gereageerd op het plan. Het waterschap heeft

in een formele reactie aangegeven dat ze kunnen instemmen met het plan.

Ambtshalve wijziging

Om planologisch beter te borgen dat de loods die gebruikt wordt ten behoeve van caravanstalling bereikbaar blijft via eigen terrein wordt een kleine aanpassing op de verbeelding doorgevoerd: de strook grond gelegen achter de werktuigenberging zal worden opgenomen in het bestemmingsvlak Wonen van de nieuw te bouwen woning (nr 32a). De loods die gebruikt wordt t.b.v. caravanstalling is namelijk gekoppeld aan deze nog te bouwen woning. Op deze manier blijft deze loods via het eigen bestemmingsvlak en de bestaande inrit die is gelegen aan de zuidzijde van de woning aan de Armenkampsweg 34 bereikbaar. Hiermee wordt ook tegenmoet gekomen aan de belangen van de bewoners op Armenkampsweg 30.

Vervolg planologische procedure

De bekendmaking van het vaststellingsbesluit van het bestemmingsplan wordt na besluitvorming geplaatst in het Waekblad en het elektronische gemeenteblad. 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 geen zienswijze is ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan, is de kans klein dat er een beroep schrift 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. Zodra vervolgens een uitspraak is gedaan in beroep wordt het bestemmingsplan al dan niet onherroepelijk (afhankelijk van de uitspraak).

Financiële toelichting

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 landschappelijke inpassing en financiële bijdrage (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

Door sanering van een intensieve veehouderij zal het woon- en leefklimaat in de omgeving van de planlocatie aan de Armenkampsweg verbeteren. Dit past binnen de Cittaslow-gedachte.

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

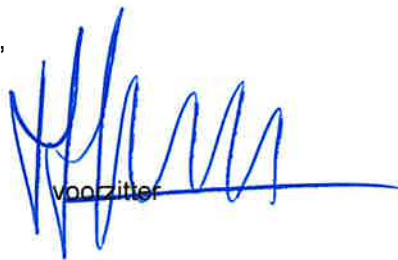
Ter inzage liggende stukken

Bestemmingsplan "Armenkampsweg 32 - 34 te Koningsbosch" met verbeelding, regels, toelichting en bijlagen (Plan-IDN: NL.IMRO.1711.BP20220089-OW01).

Burgemeester en wethouders van Echt-Susteren,



secretaris



voorzitter

Raadsbesluit



Z23/143609-D - 169466

De raad van de gemeente Echt-Susteren,

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van Echt-Susteren d.d. 4 juli 2023;

in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening;

Besluit:

1. Het bestemmingsplan "Armenkampsweg 32 – 34 te Koningsbosch" op het volgende onderdeel gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan, zoals dat met ingang van 1 mei 2023 gedurende zes weken voor eenieder ter inzage heeft gelegen:
 - op de verbeelding: de strook grond gelegen achter de werktuigenberging opnemen in het bestemmingsvlak Wonen van de nieuw te bouwen woning (nr 32a);
2. Voor het betreffende gebied geen exploitatieplan ex artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad d.d. 28 september 2023;

De raad voornoemd,

griffier

voorzitter