De Gemeenteraad Echt-Susteren

Raadsvoorstel

Datum raadsverg.: donderdag 8 april 2021
Agendapunt:
Zaak - documentnummer: Z21/076823-D - 78291
Datum B&W-verg.: dinsdag 9 februari 2021

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

Onderwerp
Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan "Allee ongenummerd te Koningsbosch"

Samenvatting
Initiatiefnemer wil een gebruiksgerichte paardenhouderij incl. bedrijfswoning aan de Allee ong. te Koningsbosch realiseren. Hiervoor is een postzegelbestemmingsplan opgesteld. Dit plan heeft als ontwerp 6 weken ter inzage gelegen. In deze periode is een zienswijze ingediend. Deze leidt niet tot een voorstel tot aanpassing van het bestemmingsplan. Wel wordt uw Raad voorgesteld om een ambtshalve wijziging in het plan door te voeren.

Voorstel
1. De ingekomen zienswijze ontvankelijk, respectievelijk ongegrond te verklaren zoals aangegeven in het bij dit besluit behorende raadsvoorstel;
2. Het bestemmingsplan "Allee ongenummerd te Koningsbosch" op het volgende onderdeel gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan, zoals dat met ingang van 23 oktober 2020 gedurende zes weken voor eenieder ter inzage heeft gelegen:
- in de toelichting: verwerking van het advies van het Waterschap over de te realiseren infiltratie- en bergingsvoorzieningen in het plan. Deze dienen gedimensioneerd te worden op 100 mm per etmaal met een beschikbaarheid van de gehele berging binnen 24 uur;
3. Voor het betreffende gebied geen exploitatieplan ex artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

Inleiding
Voor de voornoemde ontwikkeling is een bestemmingsplanprocedure opgestart. Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 20 november 2020 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 een zienswijze ingediend. De provincie Limburg heeft het plan in deze periode ook bekeken. Zij hebben in een formele reactie aangegeven dat zij instemmen met het plan.

Inhoudelijke toelichting

Algemeen

Initiatief
Initiatiefnemer is voornemens om op een onbebouwd perceel aan de Allee te Koningsbosch een nieuwe gebruiksgerichte paardenhouderij met bedrijfswoning te realiseren.

Initiatiefnemer exploiteert momenteel op de locatie Molenweg 73 een bedrijf dat handelt in vee. Op deze locatie worden dieren verzameld, tijdelijk gestald en vervolgens afgeleverd aan fokkerijen, mesterijen en of slachterijen. Op deze locatie vinden ook al jaren ondergeschikte activiteiten plaats met het fokken en africhten van paarden. De dochter van initiatiefnemer houdt zich bezig met deze

paarden. Zij wil zich verder specialiseren in het fokken en africhten van sportpaarden in het duurdere segment. Na haar studie wil ze daartoe, met steun van haar ouders, een eigen gebruiksgerichte paardenhouderij opstarten. Gezien de leeftijd van initiatiefnemer en de bedrijfsvoering op de locatie Molenweg 73 (handel in vee) dient de gewenste paardenhouderij op een andere locatie plaats te vinden. Tevens zal een van de andere kinderen van initiatiefnemer op termijn naar verwachting de veehandel overnemen en voortzetten.

Initiatiefnemer is daarom voornemens om op de projectlocatie aan de Allee te Koningsbosch, kadastraal bekend als gemeente Echt, sectie U, nrs 374, 375 en 386 (ged.) een gebruiksgerichte paardenhouderij te realiseren bestaande uit een paardenstal met 24 boxen, een kantoorruimte met natte ruimten en wasgelegenheid, een rijhal met een afmeting van circa 22 x 44 meter (inpandige rijbak van 20 x 40 meter) en een buitenbak van 20 x 60 meter. Verder komen er op het buitenterrein / erf een longeercirkel en stapmolen en wenst men een bedrijfswoning te realiseren. Op de bovenverdieping, boven de opslag en kantine, wordt tenslotte een verblijfsruimte (appartement) ten behoeve van de huisvesting van maximaal 2 grooms (medewerkers) beoogd.

Bestemmingsplan
Voor de locatie Allee ong. te Koningsbosch geldt het bestemmingsplan "Buitengebied". De locatie is hierin bestemd als "Agrarisch met waarden – Natuur en landschapswaarden". Ter plekke is geen bouwvlak opgenomen voor een gebruiksgerichte paardenhouderij. De projectlocatie is tevens voorzien van de dubbelbestemming "Waarde – Archeologie 3" (hoge en/of middelhoge archeologische verwachtingswaarde) en de gebiedsaanduidingen 'provinciale ontwikkelingszone groen', 'hamsterbiotoop' en 'reconstructiewetzone – extensiveringsgebied'.

Het bestemmingsplan "Buitengebied" biedt geen binnenplanse afwijkings- of wijzigings-bevoegdheden op grond waarvan medewerking kan worden verleend aan dit principeverzoek. Om die reden is een postzegelbestemmingsplan opgesteld.

Structuurvisie Echt-Susteren 2012-2025
Voor de gewenste paardenhouderij gelden in onze 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".

In deze ecologische ladder zet de gemeente namelijk in op behoud en versterking van natuur- en landschapswaarden. De gemeente wil deze ladder, die bestaat uit met elkaar verbonden natuurgebieden, realiseren en aan laten sluiten op gemeentegrensoverschrijdende delen van de ladder. De hoofddelen van de ladder lopen in noord-zuid-richting en de sporten (o.a. in de vorm van beeklopen) in oost-west-richting. Tussen de stijlen en sporten van de groenblauwe ladderstructuur wordt gestreefd naar een aantrekkelijk agrarisch cultuurlandschap. In deze gebieden worden onomkeerbare kapitaalintensieve ontwikkelingen die de realisering van de ladder (op termijn) in gevaar brengen geweerd.

De projectlocatie is echter wel gelegen in de ecologische ladder. Daardoor is nieuwvestiging in beginsel niet toegestaan. Om toch medewerking te kunnen verlenen aan dit initiatief is een gemotiveerde afwijking van de structuurvisie noodzakelijk. Om de volgende redenen is dit te rechtvaardigen:
- De locatie ligt aan de rand van de ecologische ladder en niet midden er in;
- De ecologische ladder is gebaseerd op de vroegere EHS (Ecologische Hoofdstructuur). Die gebiedsaanduiding valt gelijk met het door de provincie in het verleden (oude POL 2001) aangewezen hamsterkernleefgebied. Dit zijn gebieden met specifieke natuurwaarden en/of

gewenste natuurlijke ontwikkeling. In het POL 2014 zijn deze waarden niet meer toegekend aan dit specifieke agrarische gebied. Een hamsterkernleefgebied is er ook niet gekomen;
- Veldbezoek heeft eerder uitgewezen dat genoemde waarden in het gebied niet worden onderscheiden.

Appartementen voor grooms
Door het toevoegen van appartementen in de bestaande bouwmassa (op de verdieping), vindt geen extra verstening van het buitengebied plaats. Het initiatief draagt daarnaast bij aan de verdere ontwikkeling van de plattelandseconomie, doordat een oplossing wordt geboden voor de huisvesting grooms. Dit is passend binnen onze structuurvisie. Doordat de appartementen zijn bedoeld voor tijdelijke huisvesting, is geen sprake van het toevoegen van woningen. Daardoor is deze ontwikkeling ook passend binnen het volkshuisvestingsbeleid.

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
Op basis van het Gemeentelijk Kwaliteitsmenu is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld. Hierbij wordt uitgegaan van een nieuwvestiging van een aan het buitengebied gerelateerd bedrijf in het landschap van het Hoogterras, met een maximaal bouwvlak van 1,5 ha. Volgens de criteria voor 'basiskwaliteit plus' dient de planlocatie goed te worden ingepast, waarbij ten minste 10% van het bouwvlak ten goede moet komen aan de landschappelijke maatregelen en 5% als aanvullende kwaliteitsverbetering. Dit betekent dat een oppervlakte van 2.250 m² ten goede moet komen aan de landschappelijke (en aanvullende) inpassing.
Het inpassingsplan voorziet in diverse vormen van beplanting met een oppervlakte van 3.390 m². Daarmee wordt ruimschoots voldaan aan de genoemde norm. Het inpassingsplan is na beoordeling door de omgevingscommissie d.d. 29 januari 2019 akkoord bevonden.

Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving
Deze 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. Onze structuurvisie maakt de nieuwvestiging van grondgebonden agrarische bedrijven (waaronder een paardenhouderij valt) immers mogelijk.

Om te bepalen of een bedrijfswoning in dit geval noodzakelijk is voor de gewenste bedrijfsvoering, is een advies gevraagd bij de onafhankelijke Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen (AAB). Bij brief van 11 oktober 2018 bericht deze adviescommissie dat sprake is van een volwaardige agrarische bedrijfsvoering en dat er voor de ondernemer een reëel belang (en dus een noodzaak) is om op de bedrijfslocatie woonachtig te zijn. In het AAB-advies valt ook te lezen dat deze bedrijfswoning alleen noodzakelijk is, indien er op locatie sprake is van een volwaardig bedrijf. In de anterieure exploitatieovereenkomst wordt gelet hierop een voorwaarde opgenomen. Daarnaast is hiervoor in de regels van het bestemmingsplan een voorwaardelijke verplichting opgenomen. Hiermee wordt geregeld dat de bedrijfsgebouwen eerder of gelijktijdig met de bedrijfswoning moeten worden gerealiseerd en dat de woning niet mag worden gebruikt voordat de bedrijfsgebouwen gereed zijn gemeld en in gebruik zijn genomen. Dit om te voorkomen dat initiatiefnemer alleen de woning realiseert.

Omgevingsvisie Limburg 2014 / Omgevingsverordening Limburg
De projectlocatie aan de Allee 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. Op grond van deze visie is de locatie aangeduid als 'Extensiveringsgebied intensieve veehouderij'. 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.

Besluit Milieueffectrapportage/vormvrije m.e.r.
Bij het oprichten van een nieuwe gebruiksgerichte 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 24 paarden (21 dieren van 3 jaar en ouder en 3 pony's) en 4 paarden jonger dan 3 jaar 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 bevat de toelichting van het bestemmingsplan een beschrijving van de mogelijke milieueffecten en hoe daarmee bij de planvorming wordt omgegaan. Deze toelichting is ambtelijk als vormvrije aanmeldnotitie m.e.r. aangemerkt. De conclusie van deze toelichting is dat er geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu te verwachten zijn.

Goede ruimtelijke ordening
Alle overige relevante ruimtelijke en milieukundige aspecten zijn in het kader van een goede ruimtelijke ordening onderzocht. Daaruit blijkt dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Zienswijzen en (vooroverleg)reacties
Het ontwerpbestemmingsplan heeft zes weken ter inzage gelegen. Er is in deze periode één zienswijze ingediend. Deze zienswijze is binnen de terinzageleggingstermijn ingediend en daardoor ontvankelijk. De provincie Limburg heeft het plan in deze periode ook bekeken. Zij hebben in een formele reactie aangegeven dat zij instemmen met het plan. Omdat het slechts een zienswijze betreft is er voor gekozen om deze integraal in dit raadsvoorstel te verwerken in plaats van opname in een aparte nota "beantwoording zienswijze".

Samenvatting zienswijze
1) Reclamant merkt op dat hij niet tegen voornoemde ontwikkeling van een paardenhouderij aan de Allee in zijn algemeenheid is, maar dat de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan onvoldoende is gemotiveerd. De toelichting van het bestemmingsplan geeft geen inzicht in de wijze waarop kabels en leidingen naar het plangebied gelegd zullen worden;
2) Reclamant merkt op dat het niet mogelijk is om nieuwe nutsvoorzieningen te realiseren langs de Allee, omdat sprake is van een oude weg met aan weerzijden oude bomen die ook een bepaalde waarde hebben;
3) Volgens reclamant moet het bestemmingsplan inzichtelijk maken dat als nieuwe kabels en leidingen nodig zijn voor het initiatief, de aanleg daarvan niet stuit op privaatrechtelijke beperkingen.

Beantwoording zienswijze
1) Het plangebied grenst aan de oostzijde rechtstreeks aan de openbare weg 'Allee' en aan de zuidzijde rechtstreeks aan de openbare weg 'Majoorsweg'. Deze wegen maken zelf geen onderdeel uit van het plangebied. De bestemming van deze openbare wegen is 'Verkeer'. De gemeente is eigenaar van deze wegen. Binnen de bestemming "Verkeer" is het rechtstreeks toegelaten om nutsvoorzieningen (voorzieningen van algemeen nut) aan te leggen. In die zin zijn er geen belemmeringen om ten behoeve van het te realiseren bedrijf nutsvoorzieningen aan te leggen.

Het betoog dat ziet op de uitvoerbaarheid van voorliggend bestemmingsplan kan slechts leiden tot het niet vaststellen van dit plan indien en voor zover het aangevoerde leidt tot de conclusie dat de raad op voorhand in redelijkheid hadden moeten inzien dat het plan niet kan worden uitgevoerd binnen de planperiode van in beginsel tien jaar. Zoals uitgelegd volgt uit de bestemming "Verkeer" dat de uitvoering van het bestemmingsplan vanuit het oogpunt van de nutsvoorzieningen niet op bezwaren stuit. De exacte wijze waarop de aanleg van nutsvoorzieningen bij de uitvoering van het bestemmingsplan wordt vormgegeven heeft geen betrekking op het bestemmingsplan zelf, maar op de uitvoering/realisatie daarvan. Uitvoeringsaspecten komen in de procedure tot het vaststellen van een bestemmingsplan niet aan de orde. Hetgeen reclamant aanvoert ten aanzien van de aanleg van nutsvoorzieningen biedt dan ook geen aanleiding voor het oordeel dat de raad zich niet in redelijkheid op het standpunt kan stellen dat het plan uitvoerbaar is. Gelet op deze uitleg wordt de zienswijze op dit punt dan ook als ongegrond beoordeeld.

2) Voor zover zich bij de aanleg van nutsvoorzieningen in de weg Allee uitvoeringsproblemen voor zouden kunnen doen met betrekking tot de aanwezige bomen, dan bestaat de mogelijkheid om deze voorzieningen via de zuidzijde aan te leggen, namelijk via de te realiseren toegangsweg tot het bedrijf vanaf de Majoorsweg. Aan die zijde liggen de noodzakelijke nutsvoorzieningen al tot aan de Woning Majoorsweg 2. Die kunnen van daaruit via de zuidzijde van het plangebied worden doorgetrokken. Op die manier zijn er geen negatieve effecten voor de waardevolle bomen aan de Allee. Gelet op deze uitleg wordt dit onderdeel van de zienswijze als ongegrond beoordeeld.

3) Tussen de bedrijfslocatie van initiatiefnemer en de openbare weg ligt geen eigendom van derden. Ook zijn er in het kadaster geen beperkingen (privaatrechtelijke belemmeringen van derden) vastgelegd, waarmee bij de aanleg van nutsvoorzieningen rekening moet worden gehouden.
Daarnaast staat voor het oordeel dat een privaatrechtelijke belemmering aan de vaststelling en de uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan in de weg staat, slechts aanleiding wanneer deze een evident karakter heeft. In de zienswijze is niet aangegeven of er en zo ja welke privaatrechtelijke belemmering(en) aanwezig is/zijn en daarmee ook niet of die een evident karakter hebben (zie uitspraak Raad van State d.d. 23 oktober 2013 (zaaknummer 201205589/1/R4).
De zienswijze op dit onderdeel wordt hiermee als ongegrond beoordeeld.

Ambtshalve wijziging
Het Waterschap Limburg heeft in een vooroverlegreactie aangegeven dat de te realiseren infiltratie- en bergingsvoorzieningen in het plan gedimensioneerd dienen te worden op 100 mm per etmaal met een beschikbaarheid van de gehele berging binnen 24 uur. Dit zal middels een ambtshalve wijziging in de toelichting van het bestemmingsplan worden verwerkt.

<u>Vervolg planologische procedure</u>
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.
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 kwaliteitsbijdrage in het kader van 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
Niet van toepassing.

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.

Wet natuurbescherming (Wnb) vergunning
Voorafgaande aan de ingebruikname van de paardenhouderij dient initiatiefnemer nog een Wnb-vergunning aan te vragen. Het al dan niet verlenen van de Wnb-vergunning is ter beoordeling van het bevoegd gezag (in dit geval de provincie Limburg).

Contingent
Voor realisatie van de gewenste bedrijfswoning is een contingent nodig. De voorraad aan nog beschikbare (particuliere) titels is beperkt. Elk contingent dat erbij komt kan uiteindelijk leiden tot een vergroting van de saneringsopgave.

Niet benutten van het toegekende bouwrecht
Indien het toegekende wooncontingent niet op relatief korte termijn wordt benut, dan heeft dit een negatieve impact op het overschot aan plancapaciteit. Dit leidt er toe dat de gemeente minder mogelijkheden heeft om medewerking te kunnen verlenen aan andere toekomstige gewenste woningbouwinitiatieven. Dit is ongewenst. Om dit te ondervangen is een extra voorwaarde aan deze ontwikkeling gekoppeld. Deze voorwaarde verplicht initiatiefnemer om binnen een periode van 3 jaar na de

vaststelling van het bestemmingsplan het bouwrecht te benutten. Dit wordt in de anterieure overeenkomst vastgelegd en gekoppeld aan een boetebeding.

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 "Allee ongenummerd te Koningsbosch" met verbeelding, regels, toelichting en bijlagen (NL.IMRO.1711.BP20190066-OW01)

Burgemeester en wethouders van Echt-Susteren,

drs. G.W.T. van Balkom	dr. J.W.M.M.J. Hessels
secretaris	burgemeester