De Gemeenteraad Echt-Susteren

Raadsvoorstel

Datum raadsverg.: donderdag 9 november 2023
Agendapunt:
Zaak - documentnummer: Z23/143237 - D - 168971
Datum B&W-verg.: dinsdag 29 augustus 2023

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

Onderwerp
Bestemmingsplan 'Landgoed Bos en Broek Koningsbosch'

Samenvatting
De eigenaar van de gronden aan en rondom Donnerskamp 3 te Koningsbosch (hierna: initiatiefnemer) heeft het plan opgevat een landgoed te realiseren. Aanleiding hiervoor vormt de wens van initiatiefnemer om de zonder omgevingsvergunning gebouwde beheerschuur op dit adres te legaliseren. Onder de voorwaarden dat de provincie zich kon vinden in de legalisatie van de beheerschuur in relatie tot de omliggende natuurwaarden én er een landschapsplan zou worden ontwikkeld heeft het college per brief van 4 november 2020 medewerking verleend aan dit initiatief. Naast de gebouwde beheerschuur zijn de bestaande woning en garage inmiddels verbouwd (deze waren reeds eerder vergund). De bebouwing ligt echter deels buiten de woonbestemming. Onderhavig bestemmingsplan ziet dus op het realiseren van een landgoed inclusief de beheerschuur en een correctie van het bestaande bouwvlak.

De beheerschuur is in dit nieuwe bestemmingsplan opgenomen binnen de bestemming 'Natuur', waarbinnen een aanduiding 'specifieke vorm van natuur - beheerschuur' is opgenomen. Het landgoed is voorzien van de 'specifieke aanduiding - landgoed' (bestaande uit het gehele bestemmingsvlak 'Natuur'). Er is voorwaardelijke verplichting opgenomen waarin is aangegeven dat het nieuwe gebruik en de nieuwe bebouwing van gronden slechts is toegestaan als de landschappelijke inpassing en het inrichtings- en beheerplan binnen 2 jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan is gerealiseerd en kwalitatief en kwantitatief in stand wordt gehouden conform bijlage 1 van de regels (Landschappelijk inpassingsplan) en bijlage 2 van de regels (Inrichtings- en beheerplan Landgoed Bos en Broek). Hiermee is geborgd dat het landgoed conform de aangegeven documenten wordt ontwikkeld. De realisering van het landgoed is ook privaatrechtelijk geborgd in de anterieure overeenkomst die gesloten is tussen de gemeente en initiatiefnemer.

Voorstel
1. De ingekomen zienswijze ontvankelijk te verklaren zoals aangegeven in de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte 'Nota van zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Landgoed Bos en Broek Koningsbosch';
2. Het bestemmingsplan 'Landgoed Bos en Broek Koningsbosch' vast te stellen conform het ontwerpbestemmingsplan zoals dat met ingang van 7 april 2023 gedurende 6 weken voor eenieder ter inzage heeft gelegen;
3. Voor het betreffende gebied geen exploitatieplan ex artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

Inleiding
De eigenaar van de gronden aan en rondom Donnerskamp 3 te Koningsbosch (hierna: initiatiefnemer) heeft het plan opgevat een landgoed te realiseren. Het beoogde landgoed is gelegen aan de Donnerskamp 3 te Koningsbosch. Deze locatie ligt ten noordwesten van Koningsbosch en op circa 200 ten oosten van de Duitse grens. In de omgeving zijn voornamelijk landbouwgronden en bossen gelegen. Aan de noordwestzijde wordt het plangebied begrensd door de steilrand en de weg Bos en Broek. Het plangebied heeft een oppervlakte van +/- 10,2 ha. en bestaat uit bebouwing, een boomgaard, een bomenweide met naaldbomen en bospercelen. Ten noorden van het plangebied ligt natuurreservaat Haeselaarsbroek en ten oosten van het plangebied is een camping gelegen. Het plangebied bestaat uit de percelen, kadastraal bekend als Echt, sectie AB, nummers 57, 58, 329, 357, 360, 356, 427, 424 en 49.

Aanleiding hiervoor vormt de wens van initiatiefnemer om de zonder omgevingsvergunning gebouwde beheerschuur op dit adres te legaliseren. Deze schuur wordt inmiddels gebruikt voor de stalling van materieel en machines ten behoeve van natuurbeheer. De gemeente Echt-Susteren heeft bij brief van 21 juli 2019 kenbaar gemaakt in beginsel geen medewerking te willen verlenen aan de legalisering van de schuur en voornemens te zijn handhavend op te treden. De initiatiefnemer wenste echter de schuur te behouden gelet op de noodzaak tot het stallen van onderhoudsvoertuigen en materieel voor natuurbeheer. Dit was alleen mogelijk door de oprichting van een landgoed. Onder meer onder de voorwaarden dat de provincie zich kon vinden in de legalisatie van de beheerschuur in relatie tot de omliggende natuurwaarden én er een landschapsplan zou worden ontwikkeld heeft het college per brief van 4 november 2020 alsnog medewerking verleend aan dit initiatief. Naast de gebouwde beheerschuur zijn de bestaande woning en garage inmiddels verbouwd (deze waren reeds eerder vergund). De bebouwing ligt echter deels buiten de woonbestemming. De woonbestemming is derhalve aangepast op de bestaande bebouwing. Onderhavig bestemmingsplan ziet dus op het realiseren van een landgoed inclusief de beheerschuur en een correctie van het bestaande bouwvlak.

Inhoudelijke toelichting
Bestemmingsplan-inhoudelijk
Het bestemmingsplan kent de bestemmingen 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden', 'Natuur' en 'Wonen'. Binnen de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden' zijn de gronden opgenomen die reeds als zodanig bestemd waren. Deze gronden maken geen deel uit van het bosgebied; hier wordt een boomgaard aangelegd. De boomgaard zal openbaar toegankelijk zijn tijdens openingstijden.

De beheerschuur is geregeld binnen de bestemming 'Natuur', waarbinnen een aanduiding 'specifieke vorm van natuur - beheerschuur' is opgenomen. De beheerschuur is voorzien van een bouwvlak dat strak om de bebouwing heen is getrokken. Het landgoed is binnen dezelfde bestemming 'Natuur' opgenomen en voorzien van de 'specifieke aanduiding - landgoed'. Er is in artikel 10 van de regels van dit bestemmingsplan een voorwaardelijke verplichting opgenomen waarin is aangegeven dat het bestaand legaal gebruik van gronden en bouwwerken is toegestaan en het nieuwe gebruik en de nieuwe bebouwing van gronden overeenkomstig de bepalingen in de genoemde bestemmingen slechts is toegestaan als de landschappelijke inpassing en het inrichtings- en beheerplan binnen 2 jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan is gerealiseerd en kwalitatief en kwantitatief in stand wordt gehouden conform bijlage 1 van de regels (Landschappelijk inpassingsplan) en bijlage 2 van de regels (Inrichtings- en beheerplan Landgoed Bos en Broek). Hiermee is geborgd dat het landgoed conform de aangegeven documenten wordt ontwikkeld. De bestaande woning en de direct aansluitende gronden aan Donnerskamp 3 zijn binnen de bestemming 'Wonen' opgenomen.

Vooroverleg

In het kader van het wettelijk vooroverleg is het concept-ontwerp van het bestemmingsplan toegezonden aan de provincie Limburg, het Waterschap Limburg en Rijkswaterstaat. Alleen de provincie heeft een reactie ingediend. De reactie is in een bijlage van de toelichting opgenomen en is verwerkt in het ontwerp van het landschapsplan

Ontwerp (procedure)
Het ontwerp van het bestemmingsplan 'Landgoed Bos en Broek Koningsbosch' heeft op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening vanaf 7 april 2023 gedurende zes weken voor eenieder ter inzage gelegen in het gemeentehuis. Daarbij is de mogelijkheid geboden binnen deze termijn schriftelijke en/of mondelinge zienswijzen in te dienen bij de gemeenteraad. Een en ander is - conform het daartoe in de Wet ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht bepaalde - openbaar bekend gemaakt middels publicatie op 6 april in het Gemeenteblad en 't Waekblaad, alsmede op het gemeentelijk publicatiebord en via de gemeentelijke website alsmede via www.ruimtelijkeplannen.nl. Gedurende deze periode is één zienswijze ingediend. De beantwoording van deze zienswijze is bijgevoegd als 'Nota van zienswijzen' bij dit collegevoorstel. De ingediende zienswijze heeft niet geleid tot aanpassing van het plan.

Afronding planologische procedure
Na vaststelling wordt het bestemmingsplan binnen twee weken ter visie gelegd voor de beroepsprocedure (6 weken). In deze fase staat voor belanghebbenden beroep open bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Daags na afloop van de beroepstermijn treedt het bestemmingsplan in werking, behoudens ingeval een voorlopige voorziening is aangevraagd. Indien geen beroep wordt aangetekend is het bestemmingsplan op die dag meteen onherroepelijk. Indien wel beroep(en) word(t)(en) aangetekend, dan kan het plan pas onherroepelijk worden na uitspraak van de Raad van State.

Financiële toelichting
Op 11 januari 2023 is een anterieure exploitatieovereenkomst gesloten tussen de initiatiefnemer en de gemeente Echt-Susteren (zaaknummer Z23/135686). Hierin zijn de afspraken omtrent het realiseren van het landgoed vastgelegd en is het planschade-risico afgewenteld op de ontwikkelaar.

Juridische toelichting
Ingevolge artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening is afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht op de voorbereiding van een bestemmingsplan van toepassing.

Duurzaamheid / Cittaslow
Het voorliggende plan voorziet in de realisering van een landgoed. Door het grotendeels openbaar toegankelijk maken van deze gronden komt er een wandelgebied beschikbaar voor de inwoners van Echt-Susteren en daarbuiten, dat in verbinding staat met het bestaande wandelnetwerk in deze gemeente. Dit landgoed draagt bij aan het bevorderen van recreatiemogelijkheden in onze gemeente.

Risico's
Het project zou kunnen leiden tot een verzoek om tegemoetkoming in schade (planschade). De volledige planschade is als onderdeel van de anterieure exploitatieovereenkomst afgewenteld op de initiatiefnemer.

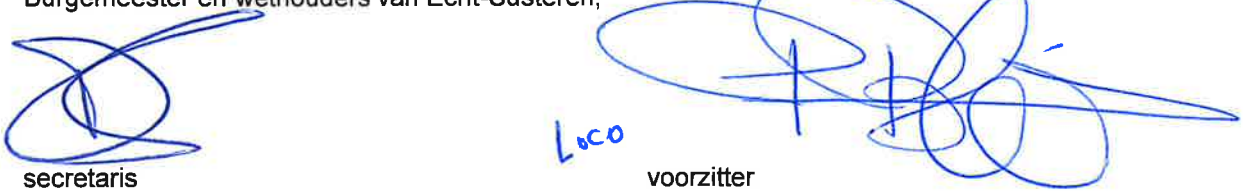
Burgerparticipatie
Initiatiefnemer heeft omwonenden geïnformeerd over het plan.

Bijgevoegde stukken
Raadsbesluit

Ter inzage liggende stukken

- Bestemmingsplan 'Landgoed Bos en Broek Koningsbosch' met verbeelding, regels en toelichting inclusief alle bijlagen (NL.IMRO.1711.BP20220080-VG01)
- 'Nota beantwoording zienswijze ontwerpbestemmingsplan 'Landgoed Bos en Broek Koningsbosch'

Burgemeester en wethouders van Echt-Susteren,



secretaris voorzitter