



Aelmans Ruimte, Omgeving & Milieu
De heer drs. Van de Venne
Kerkstraat 4
6367 JE VOERENDAAL

Ons kenmerk:
20uit03063
Uw kenmerk:
M202938.001/SVE
Uw brief d.d.: 8.07.2020
Bijlage(n):
Pagina: 01/11
Datum:

- 9 DEC. 2020

Onderwerp: Principe-uitspraak Kleingenhouterstraat 10 te
Klein Genhout

Geachte heer Van de Venne,

U heeft namens mevrouw M. Stassen en de heer Pijpers een principeverzoek ingediend voor medewerking aan de wijziging van de agrarische bedrijfsbestemming ten behoeve van reguliere woondoeleinden voor één huishouden aan de Kleingenhouterstraat 10, 6191 PP te Klein Genhout (kadastraal bekend als gemeente Beek, sectie C, nr. 3213 en 3214). Hierna gaan wij in op het principeverzoek.

Verzoek/plan

Initiatiefnemer wil de agrarische bedrijfsbestemming omzetten naar een reguliere woonbestemming. Dit omdat er geen agrarisch bedrijf meer actief is en naar verwachting de locatie onvoldoende interessant is om als een nieuwe agrarisch bedrijfsbestemming in de markt te zetten. Derhalve is het verzoek ingediend hoe wij staat tegenover het omzetten van de agrarische bedrijfsbestemming naar een woonbestemming t.b.v. één wooneenheid. Dit initiatief past niet binnen het vigerende bestemmingsplan.

Ligging plangebied

De locatie is gelegen aan de Kleingenhouterstraat 10, 6191 PP te Klein Genhout (kadastraal bekend als gemeente Beek, sectie C, nr. 3213 en 3214).

Bestemmingsplan 'Kern Klein en Groot Genhout- herziening 2012'

Ter plekke van onderhavige locatie is het bestemmingsplan 'Kern Klein en Groot Genhout- herziening 2012', vastgesteld op 28 maart 2013 door de gemeenteraad Beek, van kracht. Op grond van dit bestemmingsplan geldt ter plekke de bestemming 'Agrarisch -Agrarisch bedrijf' met daarbij behorend bouwvlak. De voor 'Agrarisch -Agrarisch bedrijf' bestemde gronden zijn in z'n algemeenheid bestemd voor 'de uitoefening van een grondgebonden agrarisch bedrijf'. Voorts is op de locatie de aanduiding 'bedrijfswoning' van toepassing. Wonen is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning'.

Een 'bedrijfswoning' is bedoeld voor de huisvesting van (het huishouden van) een

Postbus 20
6190 AA Beek
Raadhuisstraat 9
6191 KA Beek
T 046 - 43 89 222
F 046 - 43 77 757
E info@gemeentebEEK.nl
www.gemeentebEEK.nl

persoon wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van de grond ter plaatse van het gebouw of het terrein noodzakelijk is. Gelet op de regels van de bestemming 'Agrarisch -Agrarisch bedrijf' is het gebruiken van de locatie voor reguliere woondoeleinden niet toegestaan.

Pagina: 02/11

Op grond van art. 3.7.1 sub b van het bestemmingsplan hebben wij de bevoegdheid de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch' bedrijf indien het binnen de bestemming gelegen agrarisch bedrijf blijvend aan de bedrijfsvoering wordt onttrokken, te wijzigen in de bestemming 'Wonen'. Op grond van art. 3.6 lid 1 onder a Wro is deze bevoegdheid wettelijk geregeld en kan ons college binnen de in het bestemmingsplan gestelde regels deze bevoegdheid toepassen. Initiatiefnemer dient hiertoe een wijzigingsplan (vergelijkbaar met een bestemmingsplan) uit te werken echter kan dit vastgesteld worden door ons college en hoeft dit niet te worden vastgesteld door de gemeenteraad.

De volgende voorwaarden zijn opgenomen in art. 3.7.1. sub b van het bestemmingsplan die in het wijzigingsplan nader uitgewerkt dienen te worden.

1. *Sprake is van een bedrijfscomplex dat redelijkerwijs niet (meer) bruikbaar is dan wel kan worden gemaakt voor hedendaagse agrarische bedrijfsvoering: één en ander blijkens een deskundig advies, dat mede gebaseerd is op aspecten als goed woonmilieu, ligging, omvang en bedrijfsstructuur;*

Initiatiefnemer heeft adviesbureau Aelmans ingeschakeld. Dit adviesbureau is zeer kundig op het gebied van de agrarische sector. Aangegeven wordt dat er sprake is van een (zeer) kleinschalige agrarische bedrijfsvoering en er geen mogelijkheden meer zijn voor het realiseren van nieuwe bedrijfsbebouwing. Aangegeven wordt dat een markt voor kleinschalige agrarische vastgoed op deze plek zeer klein is. U geeft aan dat de kans ter plekke van onderhavige agrarische bedrijfslocatie een (jonge) agrarisch ondernemer een duurzame en toekomstbestendige bedrijfsvoering kan exploiteren te verwaarlozen is.

2. *De beëindiging van het bedrijf dan wel de afsplitsing van de bijbehorende gronden niet leidt tot de oprichting van een nieuw agrarisch bedrijf: deze voorwaarde is niet van toepassing op agrarische bebouwing, die vrijkomt als gevolg van landinrichting;*

Als gevolg van de gevraagde bestemmingswijziging wordt de gehele voor onderhavige locatie geldende agrarische bedrijfsbestemming gewijzigd in 'Wonen'. Er is geen sprake van een opsplitsing van de locatie met als doel het oprichten van een nieuw agrarisch bedrijf. Opgemerkt wordt echter wel dat achter het agrarisch bedrijf een perceel van initiatiefnemers ligt met een agrarische bestemming. Dit perceel maakt geen onderdeel van het onderhavige principeverzoek echter in het uiteindelijke wijzigingsplan dient hier aandacht voor te zijn i.r.t. onderhavig plan.

3. *Er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van eventueel aanwezige landschappelijke, cultuurhistorische en/of architectonische waarden van het betreffende complex;*

Op grond van het bestemmingsplan geldt voor de bedrijfswoning de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie'. Initiatiefnemer geeft aan dat er geen veranderingen plaatsvinden aan het straatbeeld en er geen nieuwe bebouwing wordt opgericht.

4. *Overtollige bebouwing wordt gesloopt;*

In het principeverzoek wordt aangegeven dat het voor cliënten niet mogelijk (alook niet wenselijk) is om in dit stadium aan te geven welke bebouwing eventueel zou kunnen worden geamoveerd. Aangegeven wordt dat het aan de potentiële kopers is om aan te geven welke bebouwing zij noodzakelijk achten voor de nieuwe woonfunctie. Aangegeven wordt dat bij een serieus gegadigde initiatiefnemer in samenspraak met de gemeente zal worden bezien welke bebouwing eventueel kan worden gesloopt. Thans dient er wel een principe-uitspraak gegeven te worden en vinden wij het daarmee te vrijblijvend om dit nu in het midden te laten. Hieronder onder sloop zal op dit aspect nader worden ingegaan.

5. *Uitsluitend de (voormalige) bedrijfswoning(en) worden gebruikt voor bewoning;*

Aangegeven wordt dat het bestaande woonhuis voor reguliere bewoning zal worden gebruikt. Dit betekent dat bij het wijzigingsplan de bedrijfswoning als reguliere woning zal worden bestemd en de overige bebouwing onder het overgangsrecht dient te worden gebracht.

6. *Splitsing van de (voormalige) bedrijfswoning in maximaal 2 woningen wordt toegestaan indien dit noodzakelijk is voor het behoud van de cultuurhistorische waarden van het pand. Bij splitsing in twee wooneenheden dient elders een woning aan de woningvoorraad te worden onttrokken;*

i.c. niet van toepassing.

7. *Geen verzwaring mag optreden van de op grond van de Wet milieubeheer te stellen normen en eisen;*

Zie hieronder onder milieuaspecten;

8. *Voldaan wordt aan de bepalingen ingevolge de Wet geluidhinder;*

Zie hieronder onder milieuaspecten.

9. *De wijziging mag niet leiden tot knelpunten of saneringsgevallen op grond van de Wet geluidhinder;*

Zie hieronder onder milieuaspecten.

10. De wijziging mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkeling van de omliggende agrarische bedrijven voortvloeiend uit de milieu- en dierenwelzijnswetgeving;

Zie hieronder onder milieuaspecten.

11. De regels in artikel 12 [regels bestemming 'Wonen'] op de wijziging van toepassing worden verklaard

De regels behorende bij de bestemming 'Wonen' conform het bestemmingsplan 'Kern Klein en Groot Genhout - herziening 2012' zullen één op één van toepassing worden verklaard voor onderhavige locatie. Dit zal meegenomen moeten worden in het wijzigingsplan.

Conclusie: op grond van het aangeleverde principeverzoek is de voorlopige conclusie dat er voldaan kan worden aan de voorwaarden.

U geeft aan dat ook met een kruimelgevallenregeling gewerkt kan worden, echter gelet op de specifieke voorwaarden en het definitief wijzigen van de onderliggende agrarische bedrijfsbestemming heeft onze voorkeur de toepassing van een wijzigingsplan.

Bestemmingsplan 'Parkeren'

Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen die van invloed zijn op de parkeerbehoefte dient daarmee rekening te worden gehouden. Daarbij is het belangrijkste uitgangspunt dat alle ontwikkelingen c.q. functies die een toename in de parkeerbehoefte veroorzaken, binnen de grenzen van het plangebied op eigen terrein worden opgevangen.

Op het perceel is voldoende ruimte om te voorzien in parkeerplaatsen t.b.v. de woonfunctie.

Milieutechnische aspecten

In het kader van het principeverzoek is de RUD ZL om advies gevraagd, hieruit bleek het volgende.

Vergunningen

Aangrenzend aan de planlocatie is een agrarisch bedrijf gevestigd (Kleingenhousterstraat 6/6a te Beek). De bedrijfsvoering van dit bedrijf bestaat volgens het principeverzoek uit het houden van vleesvee en de teelt van granen, peulvruchten en oliehoudende zaden. De initiatiefnemer baseert zich op een binnenplanse wijzigingsbevoegdheid die het bestemmingsplan beschikbaar stelt. Dat is een ander kader dan bijvoorbeeld een buitenplanse afwijking of kruimelgeval met een ruimtelijke onderbouwing. In dit geval wordt getoetst aan de voorwaarden van de binnenplanse wijzigingsbevoegdheid.

Beoordeeld is of het wijzigen van de bestemming van de planlocatie van 'Agrarisch-agrarisch bedrijf' naar 'Wonen' mogelijk is gelet op het dichtbij gelegen agrarisch bedrijf aan de Kleingenhouterstraat 6/6a te Beek. In casu wordt niet voldaan aan de afstandseis uit het Activiteitenbesluit milieubeheer. De afstand tussen het dierenverblijf en de planlocatie bedraagt om en nabij de 50 meter. Aangezien de afstandseis 100 meter bedraagt voor gevoelige objecten binnen de bebouwde kom wordt hier niet aan voldaan. In het principeverzoek staat dat de huidige woning geen geurgevoelig object is omdat deze uit een bedrijfswoning wordt gevormd. Dit is niet correct.

Het is duidelijk dat de afstandseis uit het Activiteitenbesluit niet wordt gehaald en dit betekent dat het naastgelegen bedrijf geen dierenverblijf kan oprichten, uitbreiden of wijzigen. Echter, dat kan het bedrijf op dit moment ook niet. De bestaande bedrijfswoning is immers ook een geurgevoelig object waardoor de gestelde afstandseis nu ook al van toepassing is en het naastgelegen bedrijf wordt belemmerd.

Als we dan kijken naar voorwaarde 7 (geen verzwaring mag optreden van de op grond van de Wet milieubeheer te stellen normen en eisen) en 10 (de wijziging mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkeling van de omliggende agrarische bedrijven voortvloeiend uit de milieu- en dierenwelzijnswetgeving) van de wijzigingsbevoegdheid, is de conclusie dat de omzetting van bedrijfswoning naar reguliere woning op dit punt niet tot een verzwaring en/of beperking voor het naastgelegen bedrijf leidt. Die verzwaring en/of beperking is immers al van toepassing vanwege de bestaande bedrijfswoning. Dus dan wordt aan die voorwaarden voldaan.

Overigens zal het beëindigen van de activiteiten van de inrichting op de planlocatie bij ons college van burgemeester en wethouders gemeld moeten worden (melding Activiteitenbesluit).

Aangezien sprake is van een binnenplanse wijzigingsbevoegdheid behoeft het aspect milieuzonering geen motivering.

Conclusies

Op grond van de binnenplanse wijzigingsbevoegdheid om de bestemming 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf' te wijzigen in 'Wonen' zijn er geen belemmeringen vanuit het aspect vergunningen. De daadwerkelijke beëindiging van de bedrijfsactiviteiten dient wel nog formeel bij ons college gemeld te worden.

Geluid

Onderhavige locatie heeft momenteel de bestemming 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf' met daarbij de functie 'bedrijfswoning'. Een bedrijfswoning geniet voor het

aspect geluid een gelijke bescherming als een reguliere woning. Er is dan ook geen sprake van de realisatie van een nieuwe geluidgevoelige bestemming. Daarom is een onderzoek in het kader van de Wet geluidhinder niet noodzakelijk.

Pagina: 06/11

Uit het principeverzoek blijkt dat het agrarisch bedrijf niet wordt voortgezet. Daarmee vormt de nieuwe woning ook geen belemmering voor het voormalige agrarisch bedrijf. Indien het agrarisch bedrijf wel wordt voortgezet, of het terrein een andere bedrijfsmatige functie krijgt, dient er rekening mee te worden gehouden dat een reguliere woning bescherming geniet overeenkomstig het Activiteitenbesluit milieubeheer en dat er sprake dient te zijn van een goed woon- en leefklimaat overeenkomstig de VNG-publicatie "Bedrijven en milieuzonering". In dat geval dient dit onderzocht te worden.

Conclusies

Vanuit het aspect geluid zijn er geen bezwaren tegen de geplande bestemmingsplanwijziging.

Lucht

Vanuit het aspect lucht zijn er geen bezwaren tegen de geplande bestemmingsplanwijziging.

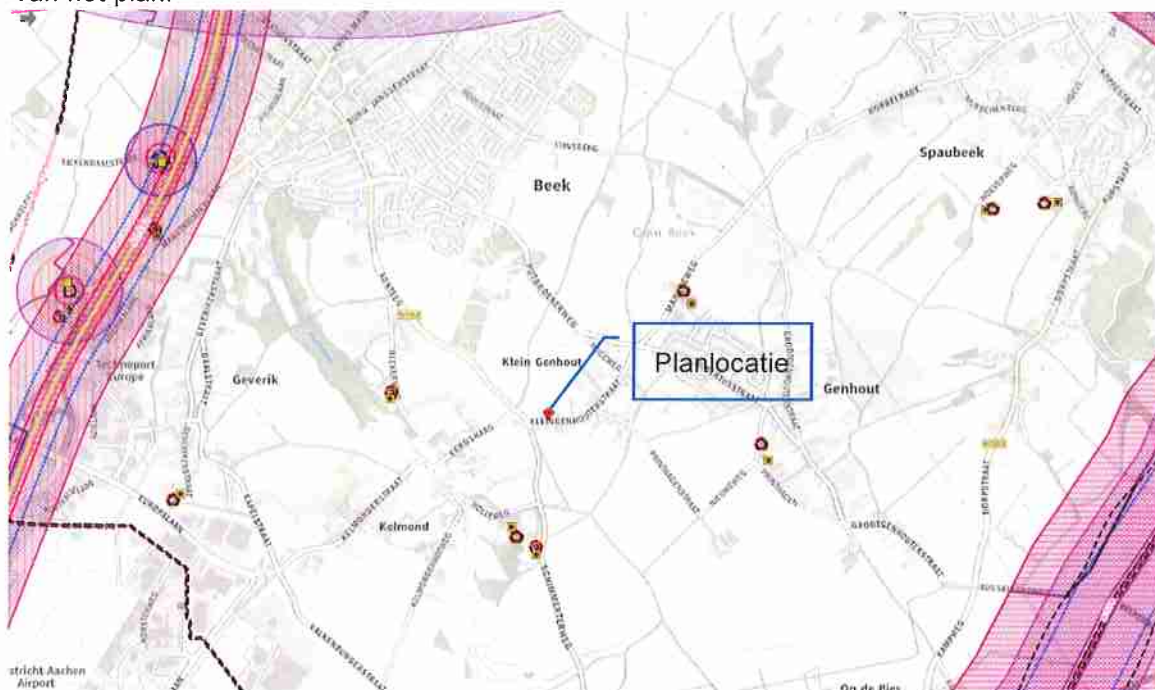
Externe veiligheid

In het kader van het principeverzoek wenst de initiatiefnemer de agrarische bedrijfsbestemming te wijzigen naar de bestemming wonen. Uit het principeverzoek blijkt dat voor het plan een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid geldt. Voor externe veiligheid betekent dit dat de afweging voor inrichtingen en buisleidingen reeds heeft plaatsgevonden in het geldende bestemmingsplan (moederplan). Enkel voor transport dient getoetst te worden aan het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR).

Ondanks dat de afweging in het kader van externe veiligheid reeds in een eerdere fase heeft moeten plaatsvinden wordt volledigheidshalve toch ingegaan op alle risicobronnen.

Op basis van de Landelijke Signaleringskaart Externe Veiligheid is getoetst of risicobronnen mogelijk een belemmering kunnen vormen voor de planlocatie. Zie onderstaand figuur 1 voor de ligging van de risicobronnen in de directe omgeving van het plan.

Pagina: 07/11



Figuur 1: Ligging risicobronnen

Op meer dan 500 meter van de planlocatie zijn diverse propaantanks gelegen. Het betreffen allen propaantanks met een inhoud kleiner dan 13 m³. In een worst-case situatie geldt voor dergelijke propaantanks conform het Activiteitenbesluit milieubeheer een maximale afstand van 50 meter tot (beperkt)kwetsbare objecten. De propaantanks liggen allen op ruim voldoende afstand van de planlocatie. De propaantanks vormen derhalve geen belemmering voor de planontwikkeling.

Alle andere risicovolle inrichtingen zijn op nog grotere afstand van de planlocatie gelegen en vormen eveneens geen belemmering voor de planlocatie.

De grootst mogelijke inventarisatieafstand van een buisleiding bedraagt 580 meter. Voor plannen op meer dan 580 meter afstand van een buisleiding kan worden geconcludeerd dat geen beperkingen gelden voor het plan. De dichtstbijzijnde hogedruk aardgasleiding is op meer dan 1,7 km afstand van de planlocatie gelegen. Als zodanig kan geconcludeerd worden dat het transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen geen belemmeringen vormt.

De rijksweg A2 en A76 liggen beide op meer dan 2 km van de planlocatie en vormen in deze ook geen belemmeringen voor de planlocatie.

Pagina: 08/11

Conclusies

Op basis van bovenstaande bevindingen kan geconcludeerd worden dat er geen harde beperkingen gelden voor de planlocatie (niet gelegen binnen PR 10⁻⁶ risicocontour). De rijksweg A2 en A76 liggen beide op meer dan 2 km van de planlocatie en vormen in deze ook geen belemmeringen voor de planlocatie.

Vanuit het oogpunt van externe veiligheid zijn er geen belemmeringen voor de planlocatie.

Bodem

Aangezien sprake is van een planologische functiewijziging dient er een bodemonderzoek uitgevoerd te worden om na te gaan of de locatie geschikt is voor de nieuwe bestemming woondoeleinden.

Algemene conclusie vanuit milieu

Vanuit de disciplines vergunningen, geluid, lucht, externe veiligheid en bodem zijn er geen bezwaren tegen de geplande bestemmingsplanwijziging van 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' naar de bestemming 'Wonen'. Er dient wel nog een bodemonderzoek uitgevoerd te worden om na te gaan of de bodem daadwerkelijk geschikt is voor de bestemming wonen.

Daarnaast dient de beëindiging van de bedrijfsactiviteiten formeel bij u gemeld te worden.

Volkshuisvesting

Vanwege de demografische ontwikkelingen in Zuid-Limburg heeft de gemeente Beek – net als de overige gemeenten in Zuid-Limburg – de structuurvisie Wonen Zuid-Limburg (SVWZL) vastgesteld. In die structuurvisie wordt een kwalitatief en kwantitatief kader geboden voor woningbouwontwikkelingen. In de SVWZL wordt (o.a.) bepaald dat woningbouwontwikkelingen dienen te worden gecompenseerd. Bij voorliggend initiatief wordt een bestaande bedrijfswoning omgevormd in een reguliere burgerwoning. Per saldo is er geen sprake van het toevoegen van een nieuwe woning. Compensatie overeenkomstig de SVWZL is dan ook niet aan de orde.

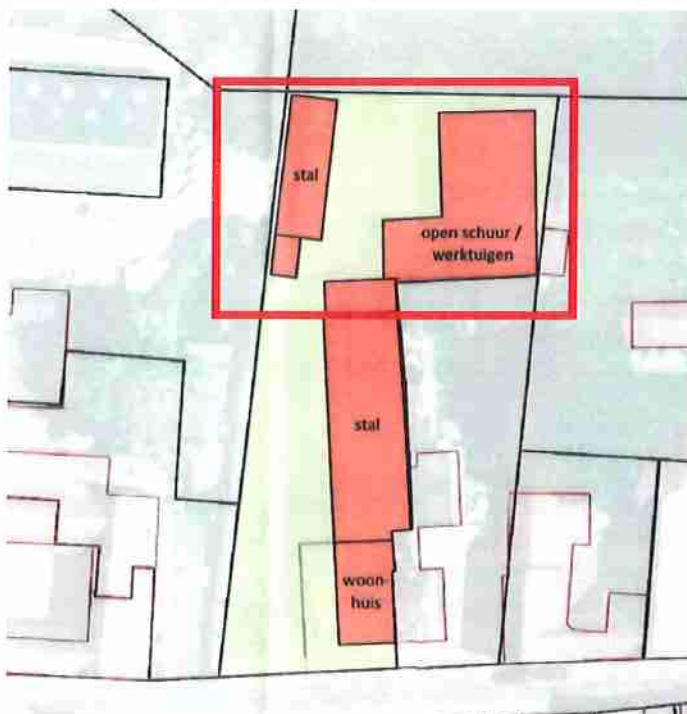
Planschade

Door de wijziging van het bestemmingsplan kan planschade ontstaan. Met initiatiefnemer dient een planschadeverhaalsovereenkomst te worden afgesloten waarbij eventuele planschade wordt verhaald op de initiatiefnemer.

Sloop

Pagina: 09/11

Belangrijk onderdeel van de principemedewerking is de sloop van de overtollige bedrijfsmatige bebouwing. Het is te vrijblijvend om dit, als onderdeel van de principemedewerking, volledig naar toekomst te verschuiven. Hierna volgt een richtinggevende uitspraak over de gewenste sloop van bebouwing, i.r.t. ruimtelijke kwaliteitsverbetering.



Als voorwaarden van de principemedewerking dient de met rood aangegeven aanwezige bebouwing te worden gesloopt. Door de sloop van deze bebouwing wordt er een impuls gegeven aan de ruimtelijke kwaliteit en wordt voormalige agrarische bedrijfsbebouwing opgeruimd. De aangebouwde stal heeft een dusdanige ruimtelijke kwaliteit dat hiervoor geen noodzaak wordt gezien deze te slopen. Wel zal in het wijzigingsplan uitdrukkelijk opgenomen moeten worden dat deze bebouwing geen onderdeel van het woonhuis is. Op deze manier wordt deze bebouwing onder het overgangsrecht gebracht. Een verdere reductie van bebouwing zou onredelijk zijn, aangezien er geen sprake is van een blanco situatie.

Omtrent de sloop van de bebouwing dient een privaatrechtelijke overeenkomst af te worden gesloten en dit eventueel mee te worden genomen als voorwaardelijke verplichting in het wijzigingsplan.

Exploitatieovereenkomst

Pagina: 10/11

Gelet op de aanwezige bebouwing en verzoek is er geen sprake van een bouwplan conform de grondexploitiewet. Er hoeft dan ook geen exploitatieovereenkomst te worden afgesloten. Wel dienen er met initiatiefnemer afspraken te worden gemaakt over het verhaal van planschade alsmede de sloop van de voormalige agrarische bebouwing.

Conclusie

Op grond van hetgeen hiervoor is omschreven hebben wij besloten om een positieve grondhouding aan te nemen t.a.v. de wijziging van de agrarische bedrijfsbestemming naar een reguliere woonbestemming, onder de voorwaarden dat:

- een wijzigingsprocedure wordt doorlopen op grond van een wijzigingsplan (o.g.v. art. 3.6. lid 1 Wro) waarbij de voorwaarden op grond van art. 3.7.1 sub b van het bestemmingsplan 'Kern Klein en Groot Genhout- herziening 2012' worden uitgewerkt, alsmede de milieutechnische aspecten;
- een overeenkomst met initiatiefnemer wordt afgesloten waarin het planschadeverhaal en de sloop van de agrarische bedrijfsbebouwing wordt opgenomen.

Geldigheidsduur

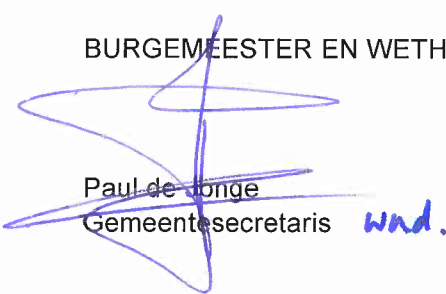
Voor de goede orde wijzen wij u er op dat deze positieve grondhouding een geldigheidsduur van één jaar heeft en dat derhalve binnen één jaar na datum van verzending van deze brief een voorontwerp wijzigingsplan bij ons moet zijn aangereikt. Indien er na deze periode een voorontwerp wijzigingsplan bij ons wordt aangereikt vindt er een nieuwe beoordeling plaats op basis van de dan geldende wettelijke kaders en beleidskaders en dan heersende inzichten. Verder dient u er rekening mee te houden dat de invoering van de Omgevingswet mogelijk consequenties heeft voor de te volgen procedure.

Als iets in deze brief niet duidelijk is, vraag dan om uitleg bij Sander Hannen, tel. 046 - 43 89 222, of stuur een e-mail naar info@gemeentebEEK.nl, o.v.v. het onderwerp/kenmerk

Pagina: 11/11

Met vriendelijke groet,

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN BEEK



Paul de Jonge
Gemeentesecretaris

wnd.



Christine van Basten-Boddin
Burgemeester

Voor de duidelijkheid merken wij op dat deze brief een informatief karakter heeft. Deze brief betreft de beantwoording van uw principeverzoek en is aldus geen besluit in de zin van de Algemene wet bestuursrecht. Dit betekent dat geen bezwaar en/of beroep openstaat tegen deze brief.

