

ONTVANGEN 16 APR. 2019

Aelmans Ruimte, Omgeving & Milieu B.V.
Kerkstraat 2
6095 BE BAEXEM

Nieuwe Markt 55, Echt
Postbus 450, 6100 AL Echt
Tel. 0475 - 478 478
info@echt-susteren.nl
www.echt-susteren.nl
KvK 51651866
BTW (NL00)19.06.483.B01
NL86 BNGH 0285 1023 70
BIC-code BNGHNL2G

Echt, 9 april 2019

Verzonden:

15 APR 2019



Onderwerp: Beantwoording principeverzoek
Molenweg 108

Ons kenmerk: Z19/005187-D - 11792

Team: Ruimtelijk Domein

Bijlage(n):

Behandeld door: S. van Helden

Geachte heer Van de Venne,

U heeft op 19 februari 2019, namens de heer T.C.G. Peulen, een aanvullend principeverzoek ingediend voor wijziging van de agrarische intensieve veehouderij bestemming op de locatie Molenweg 108 te Koningsbosch.

Wij hebben besloten om:

1. in principe en onder voorwaarden medewerking te verlenen aan wijziging van de agrarische bestemming in twee woonbestemmingen op de locatie Molenweg 108 te Koningsbosch;
2. hiervoor t.z.t. een bestemmingsplanprocedure ex. artikel 3.8 Wro op te starten;

In deze brief leggen we u uit waarom en onder welke voorwaarden wij principe medewerking verlenen. Een afschrift van deze brief sturen wij ook toe aan de eigenaren van de locatie Kerkstraat 100 / 100a te Koningsbosch.

Uw verzoek

Het principeverzoek gaat uit van de wijziging van de agrarische intensieve veehouderij bestemming op de locatie Molenweg 108 te Koningsbosch. In plaats van deze agrarische bestemming wenst initiatiefnemer de bestaande bedrijfswoning met opstallen te bestemmen als burgerwoning en een extra bouwvlak toe te kennen voor de bouw van een nieuwe burgerwoning. Initiatiefnemer wil zelf in deze nieuw te realiseren woning gaan wonen. Zijn dochter zal de bestaande woning gaan betrekken. Op deze manier kan zij in die toekomst, indien nodig, mantelzorg verlenen aan haar vader.

Initiatiefnemer heeft voor de bouw van de extra woning een overeenkomst gesloten met de eigenaren van de woningen aan de Kerkstraat 100 en 100a te Koningsbosch. Op deze locatie zijn twee wooncontingenten aanwezig. De huidige eigenaren wensen deze panden echter te verbouwen tot één woning. Daardoor komt er één wooncontingent vrij. Dit contingent wenst men over te hevelen naar de locatie aan de Molenweg 108.

Op de locatie aan de Molenweg 108 is ca. 1220 m² aan agrarische opstallen aanwezig. Een van deze opstallen (een oude veldschuur met een oppervlakte van 225 m²) is gelegen in een zogenaamd gekoppeld bouwvlak op het naastgelegen perceel, kadastraal bekend: gemeente Echt, sectie W, nummer 416. Deze veldschuur is in eigendom bij een derde partij (eigenaar Molenweg 130).

Initiatiefnemer is voornemens om op de locatie Molenweg 108 ca. 220 m² aan agrarische opstallen af te breken. Daarnaast wil initiatiefnemer in overleg met de eigenaar van de veldschuur bekijken of deze schuur (225 m²) ook gesaneerd kan worden. Hierdoor resteert een oppervlakte van ca. 375 m² aan bijgebouwen die gekoppeld worden aan de bestaande woning op de Molenweg 108 en een loods van ca. 400 m² die gekoppeld gaat worden aan de nieuw te bouwen woning op de locatie Molenweg ongenummerd. De te behouden opstallen zullen agrarisch hobbymatig in gebruik blijven:

- De toekomstige bewoners van Molenweg 108 willen hobbymatig paarden houden;
- Initiatiefnemer, de heer Peulen, wil in de te behouden loods van 400 m² zijn landbouwmachines stallen. Deze heeft hij nodig voor onderhoud van de ca. 2 hectare landbouwgrond die hij nog in eigendom heeft.

Bestemmingsplan

De locatie is in het geldende bestemmingsplan "Buitengebied" bestemd als "Agrarisch". Ter plekke is een bouwvlak opgenomen met een functieaanduiding "intensieve veehouderij". In dit bouwvlak is een bedrijfswoning toegestaan. Daarnaast is de locatie voorzien van de "dubbelbestemming: waarde – archeologie 3". Het bestemmingsplan Buitengebied biedt geen binnenplanse afwijkingsbevoegdheden of wijzigingsbevoegdheden op grond waarvan medewerking kan worden verleend aan voorliggend verzoek. Om deze reden dient voor uw verzoek een postzegelbestemmingsplan te worden opgesteld. In dit bestemmingsplan zal ook de locatie Kerkstraat 100 / 100a worden opgenomen. Op deze locatie is na bestemmingswijziging immers nog maar één woning toegestaan.

Waarom verlenen wij principemedewerking aan uw verzoek?

Om te kunnen bepalen of en onder welke voorwaarden wij principemedewerking aan uw verzoek kunnen verlenen, hebben wij een beleidsmatige toets op uw verzoek uitgevoerd. Daaruit is het volgende naar voren gekomen:

Structuurvisie Echt – Susteren 2012 - 2025

De belangrijkste doelstellingen die betrekking hebben op verzoeken voor woningbouw-ontwikkeling in onze Structuurvisie zijn:

- De realisatie van een woningvoorraad die kwantitatief en kwalitatief aansluit op de vraag;
- Behoud van (be)leefbare kernen;

Ten aanzien van wonen is daarnaast aangegeven dat dit bij voorkeur plaats dient te vinden in stedelijk gebied waarbij de nadruk ligt op inbreiden, herstructureren en temporiseren. Het is daarnaast van belang dat in elke kern kwalitatief en kwantitatief gebouwd wordt voor de behoefte. Voorliggend verzoek past ten dele bij de ambities uit de structuurvisie ten aanzien van woningbouw. De gewenste woning sluit kwantitatief en kwalitatief aan op de vraag. Er hoeft namelijk geen contingent te worden vrijgemaakt. Daarnaast wordt een levensloopbestendige woning gebouwd. De woning wordt echter niet gebouwd in het stedelijk gebied, maar in buitengebied. Daar is incidentele nieuwbouw van woningen slechts onder voorwaarden mogelijk.

Op de projectlocatie aan de Molenweg is sprake van een zogenaamd gemengd gebied. Dit is een gebied waarin functiemenging heeft plaatsgevonden: Er komen zowel burgerwoningen, overige bedrijven als agrarische bedrijven voor. Voorliggend initiatief leidt tot sanering van een intensieve veehouderijlocatie in het gemengde lint. Dit zal een positieve bijdrage leveren aan het woon- en leefklimaat van omwonenden. Er kan immers geen intensieve veehouderij meer terugkomen op deze locatie. Daarnaast leidt voorliggend initiatief tot ontstening van het buitengebied. Dit is een van de leidende principe van onze structuurvisie. Op basis van deze uitleg verlenen wij principemedewerking aan uw verzoek.

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

Uitgangspunt bij ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied is dat altijd sprake dient te zijn van een goede landschappelijke inpassing. Als basis voor de omvang van de gevraagde ontwikkeling geldt in dit geval "Basiskwaliteit". In dit geval betekent dit dat de plek waar de functiewijziging plaatsvindt goed ingepast moet worden aan de hand van een inpassingsplan. Dit betekent dat de nieuwe bouwvlakken die de woonbestemming krijgen goed dienen te worden ingepast. Hierbij dient rekening te worden gehouden met de specifieke kenmerken van het landschap, zoals omschreven in Bijlage 3 Landschapstypen en kenmerken van het bestemmingsplan "Buitengebied Echt-Susteren". Tevens dienen voorzieningen te worden getroffen ter voorkoming van hemelwaterproblematiek.

Als basis voor de omvang van de inpassing geldt dat de oppervlakte "landschappelijke inpassing" of ander groen/natuur overeen dient te komen met 10% van de oppervlakte van de nieuwe bouwvlakken Wonen.

Sloopverplichting

Een burgerwoning in het buitengebied mag in beginsel 100 m² aan bijgebouwen hebben. Ter plekke blijft per woning na realisatie van het bouwplan 375 resp. 400 m² aan bijgebouwen staan. Gelet op het voorgestelde hobbymatige gebruik van deze opstallen en de kwaliteitsverbetering die plaatsvindt wordt dit acceptabel bevonden. We gaan er van uit dat de veldschuur, die op afstand is gelegen, niet wordt gesaneerd. Ter compensatie dient hiervoor door initiatiefnemer een GKM-bijdrage te worden betaald ter grootte van 225 m² x 50 euro = 11.250 euro. Mocht deze schuur wel worden gesaneerd, dan vervalt deze verplichting.

Omgevingsvisie Limburg 2014 / Omgevingsverordening Limburg

De projectlocatie ligt op grond van de geconsolideerde versie van de Omgevingsvisie Limburg 2014 in het buitengebied. Ter plekke is geen zilvergroeene dan wel goudgroeene natuurzone van toepassing. Daarnaast is op deze locatie nog de zogenaamde "boringsvrije zone" van toepassing. De projectlocatie is daarnaast op grond van de geconsolideerde versie van de Omgevingsverordening Limburg 2014 aangeduid als "Landelijk gebied" in de regio Midden-Limburg. Daarnaast is de aanduiding "Boringsvrije zone Roerdalslenk" van toepassing. Dit heeft geen verdere consequenties voor het planvoornemen. Er zijn geen verdere aanduidingen van toepassing.

Er is geen sprake van het toevoegen van een extra woning. Hierdoor staat dit initiatief niet op gespannen voet met het beleid van de provincie dat is gericht op dynamisch voorraadbeheer. Daarnaast wordt een toekomstbestendige woning gebouwd op de locatie Molenweg 108. Dit past binnen de provinciale ambities t.a.v. wonen.

Onder welke voorwaarden kan dit verzoek verder worden uitgewerkt?

- 1) Initiatiefnemer dient een woning te realiseren waaraan in Koningsbosch behoefte is. Dit betekent in ieder geval dat een grondgebonden levensloopbestendige woning dient te worden gebouwd, bij voorkeur voor de doelgroep 65-plus;
- 2) Initiatiefnemer dient voor eigen rekening en risico een postzegelbestemmingsplan (incl. alle onderzoeken) aan te leveren waarmee de vigerende agrarische bestemming wordt omgezet in twee woonbestemmingen, waarbinnen de bouw van één nieuwe woning is toegestaan. Daarnaast dient de planologische regeling voor de locaties Kerkstraat 100 en 100a in ditzelfde bestemmingsplan te worden aangepast, zodat hier nog maar één woning is toegelaten in plaats van de huidige twee woningen;

3) Uit de ruimtelijke onderbouwing, die onderdeel uitmaakt van het bestemmingsplan, dient te blijken dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Hierbij zijn de volgende zaken van belang:

- Bodem: Conform de Nota Bodembeheer Maas & Roer dient voor een bestemmingswijziging altijd een vooronderzoek conform NEN5725 uitgevoerd te worden. Indien uit dit vooronderzoek blijkt dat de locatie onverdacht is voor bodemverontreiniging kan de bodemkwaliteitskaart in combinatie met het vooronderzoek als bewijsmiddel dienen. Als uit het onderzoek blijkt dat de locatie of een gedeelte daarvan verdacht is, dan dient minimaal een verkennend bodemonderzoek conform NEN5740 te worden uitgevoerd;
- Externe veiligheid: Er zijn in de omgeving van het plangebied geen bedrijven of transportroutes of buisleidingen met gevaarlijke stoffen aanwezig. Externe veiligheid is daarom niet relevant voor het plan;
- Geluid: De nieuwe woning is gelegen binnen de geluidszone van de Molenweg. In het kader van de Wet geluidhinder dient daarom een akoestisch onderzoek naar de geluidsbelasting vanwege de Molenweg uitgevoerd te worden. Bij een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder dient een hogere grenswaarde te worden vastgesteld. De maximale ontheffingswaarde hiervoor bedraagt 53 dB;
- Bedrijven en milieuzonering: Aan de overzijde van de projectlocatie zijn agrarische bedrijven gelegen (nr. 91 en 95). De afstand van de nieuwe burgerwoningen tot de perceelsgrenzen van deze bedrijven dient tenminste 30 meter te bedragen uitgaande van intensieve veehouderij. Voor agrarische bedrijven voor het houden van rundvee of paarden, of akkerbouw-/tuinbouwbedrijven mag uitgegaan worden van een richtafstand van 15 meter;
- Flora en Fauna: In de toelichting van het bestemmingsplan moeten de onderdelen soorten- en gebiedsbescherming worden beschreven. Dit kan in eerste instantie via bureauonderzoek. Mocht dit te weinig informatie opleveren (of zijn eventuele negatieve effecten op voorhand niet uit te sluiten) dan moet een eerste veldbezoek onderdeel uitmaken van het onderzoek. Mogelijk volgt uit deze quickscan / voortoets dat er nog vervolgonderzoek nodig is of dat een ontheffing/vergunning op grond van de Wet natuurbescherming aangevraagd moet worden. Er bestaat immers de mogelijkheid dat ter plekke wettelijk beschermde soorten gebruik maken van het plangebied (van de te slopen gebouwen of de rest van het plangebied);

4) Voor de nieuw te bouwen woning dienen de bouw- en gebruiksregels van "artikel 19 Wonen" uit het bestemmingsplan "Buitengebied" in acht te worden genomen, met uitzondering van de regels ten aanzien van bijbehorende bouwwerken. Hiervoor geldt het volgende:

- Per woning is na realisatie van het bouwplan 375 resp. 400 m² aan bijbehorende bouwwerken (bijgebouwen) toegestaan;
- Hierbij wordt er van uit gegaan dat de veldschuur op afstand niet wordt gesaneerd;
- Voor behoud van de veldschuur dient initiatiefnemer een GKM-bijdrage ter grootte van 11.250 euro (225 m² x 50 euro) te storten in het daarvoor opgestelde fonds. Dit bedrag dient te worden overgemaakt voordat de ruimtelijke procedure wordt gestart;
- In geval van sanering van de veldschuur is geen GKM-bijdrage verplicht;

5) De ontwikkeling dient op een goede manier ruimtelijk en landschappelijk te worden ingepast. Hiervoor dient een landschappelijk inpassingsplan te worden opgesteld, waarbij bovenstaande uitgangspunten dienen te worden gehanteerd;

6) Deze landschappelijke inpassing dient binnen één jaar na realisatie van de ruimtelijke ontwikkeling aangebracht te zijn. Als realisatie geldt hierbij de gereedmelding van de nieuwe woning. Borging vindt plaats in het bestemmingsplan (via een voorwaardelijke verplichting) en in de anterieure overeenkomst;

7) Bij behoud van de veldschuur op afstand, zal voor deze schuur een passende bestemming in het postzegelbestemmingsplan opgenomen dienen te worden. Het is daarbij niet wenselijk dat hier opnieuw een agrarisch bedrijf kan worden gevestigd. Dit zal dan ook planologisch onmogelijk moeten worden gemaakt;

8) De eigenaar van deze veldschuur dient schriftelijk te bevestigen dat hij/zij geen bezwaar maakt tegen een bestemmingswijziging ter plekke van deze veldschuur;

9) Binnen 1,5 jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan dient de sloop van de agrarische opstallen en de bouw van de nieuwe woning gerealiseerd te zijn (als datum voor de realisatie geldt de gereedmelding van de woning);

10) Voordat de planologische procedure wordt opgestart voor de gewenste ontwikkeling zal met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst worden gesloten, waarin bovenstaande voorwaarden worden vastgelegd.

Waarmee dient u verder nog rekening te houden?

- De bewoners van de Kerkstraat 100 en 100a te Koningsbosch zullen een afschrift van bijgevoegde brief ontvangen;
- Wij adviseren u en initiatiefnemer om een omgevingsdialoog te voeren. Het vooraf in gesprek gaan met omwonenden over de gewenste ruimtelijke ontwikkeling kan een bijdrage leveren aan draagvlak voor het initiatief. Deze dialoog kan ook verbeterpunten opleveren, waardoor een plan wel acceptabel wordt bevonden door de omgeving. Hierdoor worden conflicten tijdens de bestemmingsplanprocedure (zienswijze en beroep) wellicht voorkomen.
- Wij hebben dit verzoek alleen vanuit ruimtelijk oogpunt beoordeeld. Het kan zijn dat er naast de regels uit het bestemmingsplan ook andere regelgeving van toepassing is;
- Bij de beoordeling van uw principeverzoek zijn wij uitgegaan van de huidige omstandigheden en is getoetst aan het nu geldende beleid en de huidige wet- en regelgeving. Dit kan wijzigen. Mocht u niet binnen een half jaar na verzending van deze brief een verzoek om bestemmingsplan-herziening inclusief ruimtelijke onderbouwing e.d. hebben ingediend, dan behouden wij ons het recht voor om van dit principebesluit af te wijken;
- Dit principebesluit wordt niet aangemerkt als een besluit als bedoeld in artikel 1.3 van de Algemene wet bestuursrecht. Dit betekent dat u hiertegen geen bezwaar kunt maken.

Welke legeskosten brengen wij in rekening?

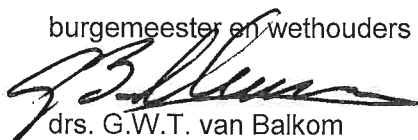
- Voor het opstarten van een bestemmingsplanprocedure brengen wij € 5573,85 legeskosten in rekening (prijspeil 2019);
- Voor het in behandeling nemen van u principeverzoek brengen wij daarnaast € 155,10 in rekening. Hiervoor ontvangt u een aparte factuur.

Heeft u nog vragen?

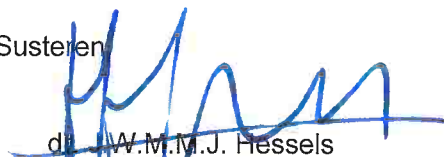
Heeft u over de inhoud van deze brief of het vervolg van de procedure nog vragen, dan kunt u contact opnemen met de heer S. van Helden van het team Ruimtelijk Domein op telefoonnummer: 0475 - 478 478.

Hoogachtend,

burgemeester en wethouders van Echt – Susteren



drs. G.W.T. van Balkom
secretaris



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

i.a.a. dhr. M. Moors en mevr. S.C.A.M.P. Jutten, Kerkstraat 100 / 100a, 6104 AE te Koningsbosch