

Mevr. B. Helwegen
Toon Hermanssingel 46
6132 BZ SITTARD

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, 30 november 2021

Verzonden:



Onderwerp: Beantwoording principeverzoek
Molenweg 95

Ons kenmerk: Z21/108741-D - 109513

Team: Ruimtelijk Domein

Bijlage(n):

Behandeld door: S. van Helden

Geachte mevrouw Helwegen,

U heeft op 29 september 2021, een principeverzoek ingediend voor wijziging van de agrarisch intensieve veehouderij-bestemming op de locatie Molenweg 95 te Koningsbosch in een woonbestemming.

Wij hebben besloten om:

1. in principe en onder voorwaarden medewerking te verlenen aan wijziging van de agrarische bestemming in een woonbestemming op de locatie Molenweg 95 te Koningsbosch;
2. hiervoor t.z.t. een wijzigingsprocedure ex. artikel 3.6 Wro op te starten;

In deze brief leggen we u uit waarom en onder welke voorwaarden wij principe medewerking verlenen.

Inleiding

U wenst de agrarisch intensieve veehouderij-bestemming op de locatie Molenweg 95 in Koningsbosch te wijzigen in een woonbestemming. U wilt het pand daarna middels een "inwoonconstructie" gaan bewonen met uw vader. Daartoe is een inpandige verbouwing van het pand noodzakelijk. Er blijft in planologische zin echter wel sprake van één woning met één huisnummer. Houdt u daar s.v.p. rekening mee. Daarnaast wilt u op deze locatie 4 paarden hobbymatig gaan houden in een van de stallen. Tevens went u een rijbak te realiseren op het achterliggende terrein (aansluitend aan de boerderij).

Op deze locatie is ca. 928 m² aan agrarische opstallen aanwezig. U bent voornemens om ca. 603 m² aan voormalige agrarische opstallen af te breken en 325 m² te behouden (zie bijlage 1 voor een overzicht van de te saneren opstallen). De te behouden m² maken integraal onderdeel uit van het boerderijlichaam (carreboerderij). Het aanwezige asbestdak zal op de te behouden bijgebouwen worden gesaneerd.

Bestemmingsplan

De locatie Molenweg 95 in Koningsbosch is 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. De gevraagde herontwikkeling is mogelijk middels toepassing van de wijzigingsbevoegdheid zoals opgenomen in artikel 3.9.2. mits:

- Het gebruik als wonen vanuit een oogpunt van een goed woonmilieu aanvaardbaar is, hetgeen onder andere wil zeggen dat uit een ingesteld bodemonderzoek moet blijken dat ter plaatse de kwaliteit van de bodem geschikt is voor de bestemming wonen. Hierbij dient getoetst te worden aan de maximale waarde wonen uit het Besluit bodemkwaliteit;
- Het gebruik als wonen de waarden van de bestemmingen in de omgeving niet onevenredig aantast;
- Het aantal woningen na wijziging niet meer mag bedragen dan 1, tenzij het bestaande aantal meer bedraagt;
- De meest recent vastgestelde Regionale Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving in acht wordt genomen;
- De gronden niet zijn gelegen ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone - landbouwontwikkelingsgebied';
- De economische uitvoerbaarheid gegarandeerd is;
- Aangetoond is dat de landschappelijke en ruimtelijke inpassing op een zorgvuldige wijze plaatsvindt, waarbij wordt aangetoond op welke wijze wordt voldaan aan de te leveren verbetering van de omgevingskwaliteit zoals bedoeld in artikel 37.2.3;
- Voor wat betreft de bouw- en gebruiksregels wordt artikel 19 Wonen in acht genomen.

Of aan bovengenoemde voorwaarden kan worden voldaan, kan op basis van voorliggend verzoek nog niet worden beoordeeld. Daarvoor is verdere uitwerking van het initiatief in de vorm van een wijzigingsplan noodzakelijk.

Voor de gewenste rijbak kan op grond van het geldende bestemmingsplan na de bestemmingswijziging naar Wonen door u een omgevingsvergunning worden aangevraagd. Daarbij moet voldaan worden aan de volgende eisen:

- De paardenbak dient achter de voorgevelrooilijn van de (bedrijfs)woning, aansluitend aan bestaande bebouwing dan wel direct aansluitend aan achterzijde van bouwperceel, te worden gesitueerd;
- de oppervlakte van een paardenbak behorende bij een woning mag niet meer bedragen dan 800 m²;
- de afstand van de paardenbak tot de (bedrijfs)woning van derden mag niet minder dan 25 m bedragen;
- er maximaal 1 paardenbak per (bedrijfs)woning is toegestaan;
- een stapmolen bij de paardenbak buiten het bouwvlak of bestemmingsvlak niet is toegestaan;
- de bouwhoogte van de omheining bij de paardenbak niet meer dan 1,80 m bedraagt;
- lichtmasten bij paardenbak buiten het bouwvlak of het bestemmingsvlak zijn niet toegestaan;
- aangetoond is dat de landschappelijke en ruimtelijke inpassing op een zorgvuldige wijze plaatsvindt, waarbij wordt aangetoond op welke wijze wordt voldaan aan de te leveren verbetering van de omgevingskwaliteit zoals bedoeld in artikel 37.2.3;
- de afstand van de paardenbak tot beschermde gebieden op grond van Natuurbeschermingswet 1998 niet minder dan 100 m mag bedragen;
- er mag geen sprake mag zijn van onevenredige hinder voor omwonenden dan wel geen sprake van schade aan aangrenzende natuur- en landschapswaarden.

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 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". Dit betekent dit dat de plek waar de functiewijziging plaatsvindt goed ingepast moet worden aan de hand van een inpassingsplan. Voor de gewenste ontwikkeling dient dan ook een inpassingsplan te worden opgesteld, waarbij rekening wordt gehouden met de specifieke kenmerken van het landschap. Als basis voor de omvang van de inpassing dient men het uitgangspunt te hanteren dat dit minimaal overeenkomt met 10% van de oppervlakte van de nieuwe bouwvlakken Wonen.

Sloopverplichting

Een burgerwoning in het buitengebied mag in beginsel 150 m² aan bijgebouwen hebben. Ter plekke blijft 325 m² aan voormalige agrarische opstallen, die niet toegerekend kunnen worden aan de woning, staan. Gelet op de voorgestelde interne verbouwing van het pand t.b.v. een inwoonconstructie, het feit dat ruim 600 m² aan voormalige agrarische opstallen wordt gesaneerd en alle asbestdaken worden verwijderd kan dit ruimtelijk als acceptabel worden beoordeeld.

Onder welke voorwaarden kan dit verzoek verder worden uitgewerkt?

- 1) U dient voor eigen rekening en risico een wijzigingsplan (incl. alle onderzoeken) aan te leveren waarmee de vigerende agrarische bestemming wordt omgezet in een woonbestemming;
- 2) Uit de ruimtelijke onderbouwing, die onderdeel uitmaakt van het wijzigingsplan, 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: Het advies is nog niet beschikbaar en zal worden nagezonden;
 - Bedrijven en milieuzonering: Het advies is nog niet beschikbaar en zal worden nagezonden;
 - 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);
- 3) Uit de ruimtelijke onderbouwing dient tevens te blijken of kan worden voldaan aan de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid zoals opgenomen in artikel 3.9.2. van het bestemmingsplan "Buitengebied", met uitzondering van de regel ten aanzien van de maximaal toegestane oppervlakte aan bijgebouwen. Terplekke is maximaal 325 m² aan bijgebouwen toegestaan;
- 4) 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;
- 5) Deze landschappelijke inpassing dient binnen één jaar na vaststelling van het wijzigingsplan aangebracht te zijn. Borging vindt plaats in de anterieure overeenkomst;
- 6) Binnen 1,5 jaar na vaststelling van het wijzigingsplan dient de sloop van de agrarische opstallen gerealiseerd te zijn. Borging vindt plaats in de anterieure overeenkomst;
- 7) Voordat de planologische procedure wordt opgestart voor de gewenste ontwikkeling zullen wij met u een anterieure overeenkomst sluiten, waarin bovenstaande voorwaarden worden vastgelegd.

Waarmee dient u verder nog rekening te houden?

- Wij adviseren u 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 procedure (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 toepassing van de uitwerkingsplicht 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 (leges)kosten brengen wij in rekening?

- Op grond van de 'Verordening op de heffing en invordering van leges 2021' wordt € 161,80 bij u in rekening gebracht voor het in behandeling nemen van het ingediende principeverzoek;
- Daarnaast wordt voor het opstarten van een wijzigingsprocedure ex. artikel 3.6 Wet ruimtelijke ordening t.z.t. € 3.782,45 op grond van diezelfde Verordening in rekening gebracht (prijsspeil 2021).

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