

Collegevoorstel

Datum vergadering	27 februari 2024
Steller	
Afdeling	Ruimte
Afdelingshoofd	Afdelingshoofd Ruimte
Portefeuillehouder	
Registratienummer	Z/23/187680 / 668928
Adviesdatum	7 februari 2024

Onderwerp:	Vaststelling wijzigingsplan Bruisterbosch 9 te Sint Geertruid
Soort besluit:	Openbaar
Adviesbesluit:	Het wijzigingsplan "Bruisterbosch 9 te Sint Geertruid" (planidentificatienummer NL.IMRO.1903.WPBUI6265NK9-VG01) vast te stellen.
Samenvatting:	Het wijzigingsplan voorziet in het weg bestemmen van een agrarisch bedrijf, waarbij een bedrijfswoning wordt omgezet naar één reguliere woning. Het plan heeft reeds zes weken ter inzage gelegen waarbij voor een ieder de mogelijkheid was om een zienswijze in te dienen. Tijdens deze periode zijn er geen zienswijzen ingediend.

Routing				Gezien
Datum vooroverleg pfh:	8 februari 2024	Financieel adviseur:	n.v.t.	
Datum Raadcommissie:	-			
Datum Raadsvergadering:	-	AJZ consulent:	n.v.t.	
Datum Ondernemingsraad:	-			
Datum persbericht:	-	HRM consulent:	n.v.t.	
		Overig:		

Collegebesluit	Conform advies besloten
-----------------------	--------------------------------

Toelichting

Aanleiding

De locatie Bruisterbosch 9 in Sint Geertruid betreft een voormalige agrarische bedrijfslocatie met een bedrijfswoning. Het perceel bestaat uit een Rijksmonumentale, U-vormige hoeve, met aan de zuidvleugel twee (voormalige) stallen, die eveneens een waarde hebben vanuit cultuurhistorie. Voorts bevindt zich achter op het perceel een half-open werktuigenstalling.

Deze locatie is gelegen binnen het bestemmingsplan "Buitengebied Margraten 2009" en heeft hierin de bestemming "Agrarisch-Bedrijf". Inmiddels zijn de agrarische bedrijfsactiviteiten beëindigd, maar de agrarische bedrijfsbestemming is nog steeds aanwezig.

Het wijzigingsplan voorziet erin dat de gehele agrarische bedrijfsbestemming wordt gewijzigd naar de woonbestemming, waarbij de monumentale hoeve wordt opgenomen in het bouwvlak. Dit is onder voorwaarden mogelijk met een wijzigingsbevoegdheid op basis van artikel 4.7.3 van het geldende bestemmingsplan.

Ruimtelijk gezien is deze ontwikkeling acceptabel, te meer nu daarmee de monumentale bebouwing behouden kan blijven en er circa 242 m² aan bedrijfsbebouwing (half-open werktuigenstalling) zal worden gesloopt. Aan de voorwaarden zoals genoemd in de wijzigingsbevoegdheid wordt voldaan.

Relatie met Meerjarenprogrammabegroting 2023-2026

In de Programmabegroting 2023-2026 is onder meer het volgende opgenomen:

“Gezien de toename van het aantal stoppers in de landbouwsector wordt meegedacht en meegewerkt aan het wijzigen van agrarische kavels als die functie past binnen het landschap en de directe omgeving. Dit ter voorkoming van leegstand, verloedering en ongewenste ontwikkelingen.

(...)

Passende woningen zoeken we niet alleen in nieuwbouw maar ook in de transformatie van cultuurhistorische

waardevolle panden en vrijkomend agrarisch vastgoed.

(...)

Focus komt primair te liggen op het realiseren van betaalbare en duurzame woningen voor starters.

(...)

Om bij te dragen aan de transformatie-opgaven in de landbouw en verloedering van leegstaande panden te voorkomen, gaan we ruimhartig om met initiatieven die woonruimten realiseren in leegstaande en/of vrijkomende boerderijen en historische panden. Belangrijke voorwaarde blijft dat het initiatief past bij de plek en de omgeving.”

Door het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid wordt meegedacht en meegewerkt aan het wijzigen van een agrarische bedrijfsbestemming. De functie “wonen” past ruimtelijk-functioneel goed in deze omgeving. Daarmee wordt leegstand en verloedering voorkomen. Door passende woningen te realiseren (althans planologisch te verankeren) in vrijkomende agrarisch vastgoed wordt bijgedragen aan de transformatieopgaven in de landbouw.

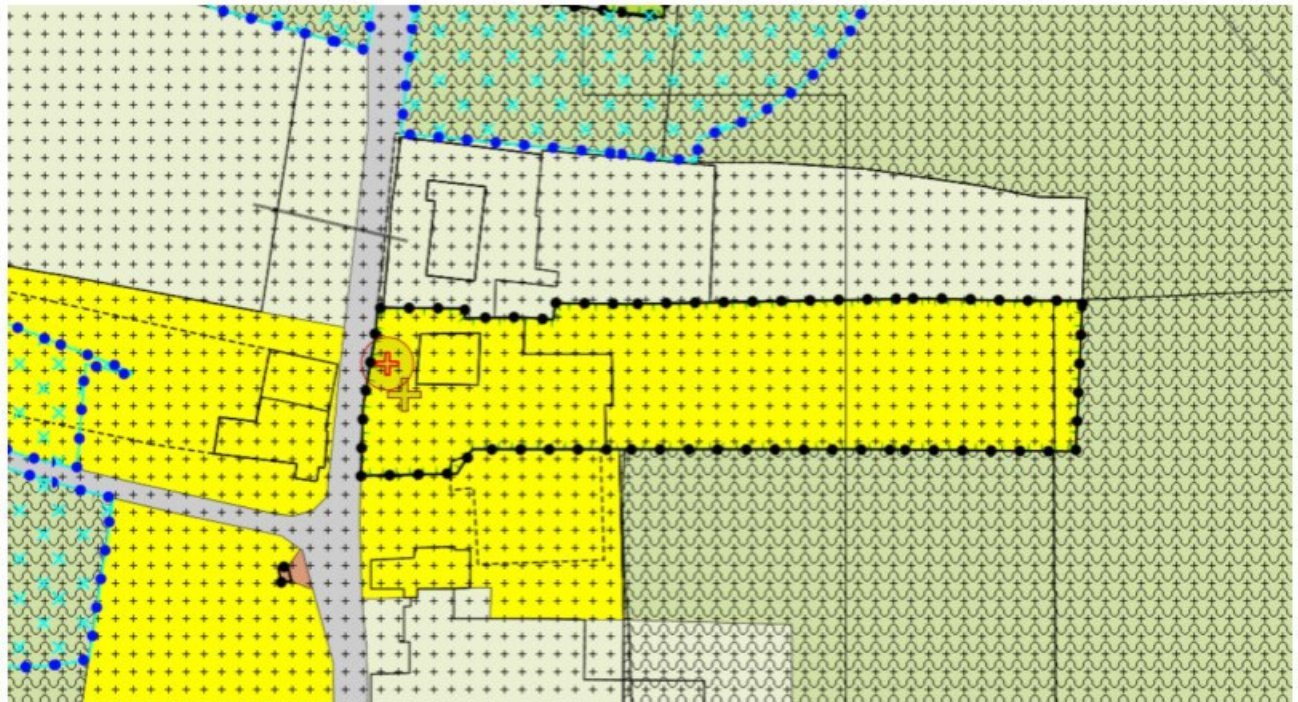
BESTAANDE TOESTAND

Agrarische bedrijfsbestemming met groot bouwvlak.



NIEUWE TOESTAND

Woonbestemming met bouwvlak beperkt tot bestaande hoofdgebouw.



Motivering

Cultuurhistorie

De vakspecialist cultuurhistorie heeft advies uitgebracht over het initiatief en adviseert om vanwege de Rijksmonumentale status de karakteristiek van de bebouwing zoveel mogelijk te handhaven. Dit wordt geborgd door de dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie' op het Rijksmonument.

Sloop bedrijfsgebouw

Eén van de voorwaarden voor het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid is dat het oppervlak aan bijgebouwen wordt teruggebracht naar 100 m² per woning. Onderdeel van het wijzigingsplan is het sloop van een voormalig bedrijfsgebouw op het achtererf, met een oppervlakte van circa 242 m². Vanwege het feit dat de voormalige stallen worden opgenomen in het hoofdbouwvlak, in combinatie met het niet opnemen van een aanduiding 'bijgebouwen', wordt voldaan aan de voorwaarde van 100 m² per woning.

Om inzicht te krijgen in de uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan is ten behoeve van deze sloop een quickscan flora en fauna uitgevoerd. Daaruit blijkt dat de sloop van het bedrijfsgebouw geen negatief effect heeft op beschermde soorten flora en fauna. Ook is geen nader onderzoek nodig naar de aanwezigheid van beschermde flora en fauna. Op het moment dat gedurende het broedseizoen (maart tot en met augustus) wordt gestart met de sloop van de schuur, dient een check door een deskundig ecooloog te worden uitgevoerd naar de aanwezigheid van vogelnesten.

Stikstof

Ten behoeve van onderhavig plan zou in beginsel inzichtelijk moeten worden gemaakt of de woning in de gebruiksfase kan leiden tot een significante stikstofdepositie op omliggende Natura2000 gebieden. Gelet echter op het huidige planologische toegestane gebruik, zijnde een agrarische bedrijfslocatie, kan worden

verwacht dat in totaliteit de stikstofdepositie als gevolg van onderhavig plan aanzienlijk afneemt. Immers, de ter plaatse mogelijke toegestane bedrijfsactiviteiten zullen permanent worden beëindigd. Gelet op vorenstaande mag worden aangenomen dat als gevolg van onderhavig plan geen sprake is van een significante nadelige verandering van de stikstofdepositie op omliggende de Natura2000 gebieden.

Afstemming met provincie

De provincie heeft via het vooroverleg ingestemd met het wijzigingsplan, met als voorwaarde dat het bijbouwvlak vanaf de oost- c.q. achtergrens perceel met circa 50 meter over de volledige breedte van het perceel wordt verkleind. Dit om te voorkomen dat er geen visuele en (steden)bouwkundige relatie meer bestaat tussen hoofdbouw en bijbouw. Tevens wordt hiermee voorkomen dat het ongewenst ver indringen van bijgebouwen in het landschap de kernkwaliteit aantasten. Deze aantasting zou in strijd zijn met de uitgangspunten van het provinciaal ruimtelijk beleid ten aanzien van het Beschermingsgebied Nationaal Landschap Zuid-Limburg.

Het bovenstaande advies heeft betrekking op het oorspronkelijk ingediende plan, waarin een aanduiding 'bijgebouwen' was opgenomen over het gehele achtererf. Het nu voorliggende plan is aangepast aan bovengenoemde opmerkingen van de provincie, teneinde geen bijbouwvlak is opgenomen.

Geen spuitvrije zone

Omdat de locatie/perceel grenst aan, dan wel is gelegen op een afstand van minder dan 50 meter van gronden met de bestemming "Agrarisch met waarden", geldt als gevolg van de goede ruimtelijke ordening het volgende.

Binnen agrarische bestemmingen is het vrijwel steeds mogelijk gewassen te telen waarbij gebruikt wordt gemaakt van spuittechnieken waarbij driftwerking ontstaat. Als gevolg daarvan mogen in beginsel binnen een straal van 50 meter van die bestemming geen functies planologisch worden toegestaan die langdurig verblijf mogelijk maken waardoor als gevolg van blootstelling aan drift de gezondheid zou kunnen worden aangetast.

Om dit juridisch-planologisch te waarborgen, zou een spuitvrije zone van 50 meter in het wijzigingsplan dienen te worden opgenomen waarop de agrarische gronden tot 50 meter uit de nieuwe grens van de nieuwe activiteiten meegenomen dienen te worden.

Het voorliggend plan betreft echter het beëindigen van een bedrijf en het omzetten van de bedrijfswoning naar een reguliere woning. In de bedrijfswoning werd derhalve reeds gewoond. Er is feitelijk geen verschil tussen het wonen in een bedrijfswoning of in een reguliere woning. Beiden verschillen niet wat betreft het risico om te worden blootgesteld aan gewasbeschermingsmiddelen. Het aanwezige bedrijf is beëindigd en de bedrijfsbestemming zal eraf worden gehaald. De herziening van het bestemmingsplan in deze leidt derhalve tot een betere situatie wat betreft het spuitzone-aspect aangezien het perceel minder intensief gebruikt zal gaan worden.

Vandaar dat in deze geen spuitvrijzone wordt verplicht aangezien de intensiteit van het gebruik van het perceel afneemt. Door de bedrijfsbeëindiging verbetert in deze de goede ruimtelijke ordening. In de toelichting van het bestemmingsplan is hiervoor een motivering opgenomen.

De initiatiefnemers hebben schriftelijk verklaard de juridische risico's van deze benadering te accepteren. Voorgesteld wordt dan ook om de bovenstaande benadering (conform de interne gedragslijn spuitzones) toe te passen en geen spuitvrije zone op te nemen in het wijzigingsplan.

Gevolgen

Financiële gevolgen en dekking

Begrotingspost	Begroot bedrag	Werkelijke geboekte uitgaven	Harde verplichting / bestelbon	Begrotings-ruimte	Gevraagd bedrag voorstel	Extra vraag (-/-) / ruimte (+)
	A	B	C	D=(A-B-C)	E	F=(D-E)

Niet van toepassing.

Juridische gevolgen

Als gevolg van het vaststellen van het wijzigingsplan wordt het mogelijk om de bedrijfsbestemming om te zetten naar de woonbestemming, waarbij een bedrijfswoning wordt omgezet naar een reguliere woning.

Personele gevolgen

De werkzaamheden ten behoeve van dit collegevoorstel hebben in de lijn van de organisatie plaats gevonden.

Gevolgen voor de natuur

Zie alinea 'Stikstof' bij de motivering. Hieruit blijkt dat als gevolg van onderhavig plan geen sprake is van een significante nadelige verandering van de stikstofdepositie op omliggende de Natura2000 gebieden.

Risico's

Tegen een wijzigingsplan kan beroep worden ingesteld. In het meest ongunstige geval kan dat leiden tot vernietiging van het wijzigingsplan. Dat geldt echter voor elk planologisch besluit. Het risico op planschade wordt door middel van een planschadeverhaalsovereenkomst afgewenteld op initiatiefnemer.

Inkoop en aanbesteding

Niet van toepassing.

Duurzaamheid

Niet van toepassing.

Overleg met financiële adviseurs/consulenten

Niet van toepassing.

Overleg met de portefeuillehouder

Dit collegevoorstel is op 7 februari 2024 afgestemd met de portefeuillehouder. Hij is akkoord.

Planning

27 februari 2024	Vaststelling wijzigingsplan door college
06 maart 2024	Publicatie
07 maart 2024	Start beroepstermijn (6 weken)
18 april 2024	Einde beroepstermijn, wijzigingsplan onherroepelijk (indien geen beroep)

Communicatie

Publicatie van het vastgestelde wijzigingsplan is op 28 februari 2024. Er kan dan gedurende 6 weken beroep worden gemaakt.

Participatie

Tijdens de termijn van terinzagelegging bestond voor een ieder de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen over het wijzigingsplan. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Bijlagen

Bijlagenaam	Zaaknummer	Documentnummer
Regels	Z/23/187680	668928 - 6
Toelichting	Z/23/187680	668928 - 7
Verbeelding	Z/23/187680	668928 - 2
Bijlagen bij regels: Bijlage 1 Voorwaardelijke verplichting	Z/23/187680	668928 - 3
Bijlagen bij toelichting: Bijlage 1 Rapportage bodemonderzoek	Z/23/187680	668928 - 5
Bijlagen bij toelichting: Bijlage 2 Rapportage ecologisch onderzoek	Z/23/187680	668928 - 4

