

Collegevoorstel

Datum vergadering	23 januari 2024
Steller	
Afdeling	Ruimte
Afdelingshoofd	Afdelingshoofd Ruimte
Portefeuillehouder	
Registratienummer	Z/22/173648 / 664573
Adviesdatum	16 januari 2024

Onderwerp: Vaststelling wijzigingsplan Dorpsstraat 88, 88a,b,c Eckelrade

Soort besluit: Openbaar

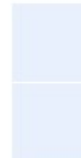
Adviesbesluit: Het wijzigingsplan Dorpsstraat 88, 88a,b,c, Eckelrade (planidentificatienummer NL.IMRO.1903.WPKOM6252NE88-VG01) op grond van artikel 4.6 van de Invoeringswet Omgevingswet in samenhang met artikel 3.9a van de Wro vast te stellen.

Samenvatting: Het wijzigingsplan voorziet in het wegbestemmen van een agrarisch bedrijf en het bestemmen van de bedrijfswoning en 3 vergunde logiesverblijven tot reguliere woningen.

Routing

Datum vooroverleg pfh:	15 januari 2024	Financieel adviseur:	n.v.t.
Datum Raadcommissie:	n.v.t.		
Datum Raadsvergadering:	n.v.t.	AJZ consulent:	n.v.t.
Datum Ondernemingsraad:	n.v.t.		
Datum persbericht:	n.v.t.	HRM consulent:	n.v.t.
		Overig:	n.v.t.

Gezien



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

Toelichting

Aanleiding

Ter plaatse van het adres Dorpsstraat 88, 88a,b,c in Eckelrade was tot voor kort een agrarisch (fruit-)bedrijf met bedrijfswoning gevestigd. Tevens zijn in een voormalige schuur drie permanente logiesverblijven voor in totaal 12 arbeidsmigranten (voor het eigen bedrijf maar ook van buiten het bedrijf) gerealiseerd. Hiervoor is op 6 juni 2012 een omgevingsvergunning verleend. Deze vergunde logiesverblijven worden in het kader van de planvoorraad reeds als wooneenheden beschouwd.

Het wijzigingsplan voorziet in het herbestemmen van het perceel naar de bestemming "Wonen". Daarmee wordt het agrarisch bedrijf wegbestemd en worden de bedrijfswoning en de drie logiesverblijven voor arbeidsmigranten als reguliere woningen aangemerkt.

Op 14 november 2023 heeft uw college besloten om het ontwerp wijzigingsplan ter inzage te leggen. Tegen dit ontwerp wijzigingsplan zijn geen zienswijzen ingediend. Het wijzigingsplan kan nu worden vastgesteld.

Toelichting Omgevingswet

Op 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden. De Wet ruimtelijke ordening is gelijktijdig daarmee ingetrokken. Omdat het ontwerp wijzigingsplan vóór 1 januari 2024 ter inzage is gelegd, blijft de Wet ruimtelijke ordening van toepassing totdat het wijzigingsplan onherroepelijk is geworden. Daarna wordt het wijzigingsplan juridisch onderdeel van het Omgevingsplan, net zoals de bestemmingsplannen en wijzigingsplannen die vóór 1 januari 2024 in werking zijn getreden.

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 cultuur-historische 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 prima 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 transformatie-opgaven in de landbouw.

Motivering

Cultuurhistorie

De bestaande bebouwing Dorpsstraat 88 en 88a t/m 88c maken onderdeel uit van de lintbebouwing van Eckelrade. Alhoewel de bebouwing van Eckelrade geen bescherming kent, is er wel degelijk sprake van cultuurhistorische waarden. Het betreft een uit 1925 daterende boerderij bestaande uit een statig woonhuis, met aangebouwde bedrijfsruimte. De boerderij is representatief voor de ontwikkeling van de het boerenbedrijf in het begin van de 20e eeuw. Om deze reden is het wenselijk om boerderij te behouden. Dit is echter enkel mogelijk als aan het bedrijfsgedeelte van de boerderij een nieuwe functie kan worden gegeven. Dit bestemmingsplan voorziet transformatie van de agrarische bestemming naar een woonbestemming, waardoor de betreffende herbestemming mogelijk wordt.

Manifest Buitengewoon Buitengebied

Op 18 maart 2021 heeft de gemeenteraad het Manifest Buitengewoon Buitengebied vastgesteld. Daarin zijn richtinggevende uitspraken opgenomen over de toekomstige beleidskoers voor het buitengebied. Voor zover relevant zijn de volgende uitspraken in het Manifest opgenomen:

Thema Wonen

Wonen in ons buitengebied blijft in principe beperkt tot bestaande kernen, gehuchten, lintbebouwing en solitaire woningen (zowel bedrijfswoningen bij agrarische bebouwing als in het verleden toegestane burgerwoningen).

Doorkijken/ onbebouwde gedeelten in de gehuchten en in de lintbebouwing dienen in principe in stand te blijven, omdat juist deze doorkijken zorgen voor ruimtelijke kwaliteit en het beeld bepalen van ons buitengebied.

Thema landbouw en natuur

Bij hergebruik van vrijkomende agrarische bebouwing hanteren wij de volgende volgorde:

1. Hergebruik van de gebouwen t.b.v. een agrarische functie
2. Hergebruik ten behoeve van een andere functie, bijv. toerisme en recreatie, zorg en wonen, in de vanuit de cultuurhistorie als waardevol te bepalen gebouwen (bijv. monumenten/beeldbepalende panden/karakteristieke bebouwing) en sloop van de overtollige, landschap ontsierende gebouwen
3. Voor locaties die niet geschikt zijn voor hergebruik onderzoeken we de mogelijkheden tot sloop.

Het initiatief is gelegen binnen een bestaande lintbebouwing. Hergebruik van voormalige agrarische bebouwing ten behoeve van een woonfunctie is passend, echter van een cultuurhistorisch waardevolle bebouwing is geen sprake. In onderhavig geval is sprake van bestaande wooneenheden (weliswaar 3 van de 4 gelabeld voor arbeidsmigranten) gelegen in een bestaande lintbebouwing met een overwegende woonfunctie. Gelet hierop is de functiewijziging naar wonen passend. Tevens wordt geen nieuwe bebouwing opgericht. Bestaande doorkijken en onbebouwde gedeelten worden dan ook niet aangetast.

Afstemming met provincie

Omdat het plan is gelegen binnen de provinciale zone Groenblauwe mantel, heeft intensief afstemming plaatsgevonden met de provincie. In het kader van het wettelijk vooroverleg heeft de provincie aangegeven dat het plan aanvaardbaar is en dat er geen aanleiding bestaat om een zienswijzen in te dienen.

Spuitvrije zone

Het wijzigingsplan voorziet in het opleggen van een spuitvrije zone op agrarische gronden in een straal van 50 meter rondom de nieuwe woonbestemming. Op één perceelgedeelte is reeds sprake van een planologisch vastgelegde spuitvrije zone. Dit perceelgedeelte is derhalve niet nogmaals meegenomen in het plangebied. Initiatiefnemer heeft van alle grondeigenaren een machtiging tot het opleggen van een spuitvrije zone overgelegd.

De bevoegdheid van het college om de bestemming te wijzigen van Agrarisch-Bedrijf naar Wonen is opgenomen in artikel 8 lid G van het bestemmingsplan 'Eckelrade'. Het vastleggen van een spuitvrije zone op agrarische gronden valt niet binnen de reikwijdte van deze wijzigingsbevoegdheid. Voor het vastleggen van de spuitvrije zone wordt daarom gebruik gemaakt van de algemene wijzigingsbevoegdheid van artikel 19 lid A van de planregels.

Een deel van de agrarische gronden waarop de spuitvrije zone wordt vastgelegd vallen onder het regime van het bestemmingsplan 'Buitengebied Margraten, eerste herziening'. Voor het vastleggen van de spuitvrije zone op deze gronden wordt gebruik gemaakt van de algemene wijzigingsbevoegdheid van artikel 43.1 van dit bestemmingsplan.

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)

Nvt.

Juridische gevolgen

Als gevolg van het vaststellen van het wijzigingsplan wordt het mogelijk om de bedrijfswoning en 3 vergunde logiesverblijven als reguliere woningen te gebruiken.

Personele gevolgen

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

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 is 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 15 januari 2024 besproken met de portefeuillehouder. De portefeuillehouder stemt in met dit collegevoorstel.

Planning

23 januari 2024	Vaststelling wijzigingsplan door college
31 januari 2024	Publicatie
1 februari 2024	Start beroepstermijn (6 weken)
13 maart 2024	Einde beroepstermijn, wijzigingsplan onherroepelijk (indien geen beroep)

Communicatie

Het bestemmingsplan wordt via de gebruikelijke kanalen gepubliceerd.

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
Brief principemedewerking	Z/22/173648	654330
Verbeelding	Z/22/173648	665585-3
Toelichting	Z/22/173648	665587-1
Toelichting – bijlage 1 – brief principemedewerking	Z/22/173648	665587-2
Toelichting – bijlage 2 – bodemonderzoek	Z/22/173648	665587-3
Toelichting – bijlage 3 – stikstofberekening	Z/22/173648	665587-4
Toelichting – bijlage 4 – foto's	Z/22/173648	665587-5
Toelichting – bijlage 5 – verslag vooroverleg	Z/22/173648	665587-6
Toelichting – bijlage 6 – machtigingen spuitvrije zone	Z/22/173648	665587-7
Regels	Z/22/173648	665586