

BDN B&W-vergadering Beekdaelen

Dossiernummer	2813
Extern Zaak ID	Z/23/187947
Vertrouwelijk	Nee
Vergaderdatum	11 april 2023
Agendapunt	3.2.9
Titel	Vaststelling wijzigingsplan 'Tiny House Beekdaelen, Op de Bies Schimmert'
Organisatieonderdeel	Ruimte
Eigenaar	

Bijlagen
Z/23/187947 - 335161 - Collegevoorstel vaststelling bestemmingsplan 'Tiny House Beekdaelen, Op de Bies Schimmert'
Bijlage 1: Ingediende zienswijze
Bijlage 2: Nota van zienswijzen
Bijlage 3: Tiny houses Op de Bies Schimmert_Toelichting
Bijlage 3a: Tiny houses Op de Bies Schimmert_Regels
Bijlage 3b: Verbeelding (J210472Tiny Houses Op de Bies Schimmert)_2022-12-15
Bijlage 3c: Tiny houses Op de Bies Schimmert_Bijlagen bij toelichting
Bijlage 3d: Vaststellingsovereenkomst vereniging en omgeving
Bijlage 3e: Vaststellingsovereenkomst vereniging en omgeving
Bijlage 3f: Vaststellingsovereenkomst vereniging en omgeving
Bijlage 3g: Archeologisch onderzoek
Bijlage 3h: Aeriusberekening gebruiksfase
Bijlage 3i: Aeriusberekening bouwfase
Bijlage 3j: Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï
Bijlage 3k: Onderzoek externe veiligheid
Bijlage 3l: Verkennend bodemonderzoek

Geagendeerd	Vergaderdatum
BDN B&W-vergadering Beekdaelen	11 april 2023

Parafering			
	Akkoord		06-04-2023 15:08

Voorgesteld besluit

1. In te stemmen met de 'Nota van zienswijzen'.
2. Het bestemmingsplan 'Tiny House Beekdaelen, Op de Bies Schimmert' vast te stellen.

Besluit

Het college heeft besloten:

1. In te stemmen met de 'Nota van zienswijzen' met betrekking tot het plan 'Tiny

Houses, Op de Bies Schimmert'.

2. Het bestemminsplan 'Tiny Houses Beekdaelen, Op de Bies Schimmert' vast te stellen.

Opsteller Zaak/Doc.nr.	Z/23/187947 335161	Datum stuk Afdeling Agendanr.	11 april 2023	Lijst: ☒ A (openbaar) ☐ B (niet openbaar)
Onderwerp	Vaststelling wijzigingsplan 'Tiny Houses, Op de Bies Schimmert'			
Portefeuillehouder:				

Aan het college van burgemeester en wethouders

Voorstel:

1. In te stemmen met de 'Nota van zienswijzen'.
2. Het bestemmingsplan 'Tiny House Beekdaelen, Op de Bies Schimmert' vast te stellen.

Inleiding:

De gemeente Beekdaelen heeft een perceel gelegen aan Op de Bies 70a te Schimmert aangekocht ten behoeve van een Tiny House project. Samen met vereniging 'Op de Bees' is er een plan ontwikkeld voor de realisatie van 11 Tiny Houses, een gemeenschappelijk gebouw, een vijver, een grote moestuin en een voedselbos / permatuin. Dit alles wordt gerealiseerd in een groene setting met respect voor het landschap. Om de ontwikkeling van het Tiny House project mogelijk te maken op deze locatie zal de bestemming gewijzigd moeten worden.

Op dit perceel bevond zich voorheen een tuincentrum. Deze functie is inmiddels beëindigd en het gebouw is gesloopt. De gemeente Beekdaelen heeft vorig jaar het betreffende perceel aangekocht om de bovenstaande ontwikkeling hierop te realiseren. Het perceel is gelegen in het bestemmingsplan 'Kern Schimmert'. Het perceel heeft hierbinnen de enkelbestemming 'Detailhandel – Tuincentrum' en de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie, functieaanduiding 'Bedrijfswoning uitgesloten' en de gebiedsaanduiding 'Gebied gelegen buiten de contour'. Het gewenste gebruik (wonen in een Tiny House) is strijdig met het bestemmingsplan.

Voor het gewenste gebruik van de gronden als wonen is een wijziging van het bestemmingsplan nodig. In het bestemmingsplan 'Kern Schimmert' is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestemming 'Detailhandel –tuincentrum' te wijzigen naar de bestemming 'Wonen'. Daarbij gelden de volgende voorwaarden:

Burgemeester en wethouders kunnen, in het kader van de actuele woningbouwprogrammering de bestemming wijzigen in de bestemming 'Wonen', mits:

- a. de toegestane activiteiten ter plaatse zijn beëindigd;
- b. de woningbouw past binnen het gemeentelijke vigerende woonbeleid;
- c. de totstandkoming van een aanvaardbaar woonmilieu gegarandeerd kan worden;
- d. de woningen inpasbaar zijn vanuit het stedenbouwkundig beeld;
- e. aangrenzende landschappelijke, natuurlijke en cultuurhistorische waarden en belangen, dan wel functies niet onevenredig worden aangetast of in hun mogelijkheden beperkt;
- f. uit de noodzakelijke (milieu)onderzoeken blijkt dat de gronden geschikt zijn voor het beoogde gebruik;
- g. de effecten op de waterhuishouding in beeld zijn gebracht (watertoets);
- h. bij percelen gelegen buiten de contour zoals opgenomen in het POL is het Limburgs Kwaliteitsmenu van toepassing;
- i. voldaan wordt aan het bepaalde in artikel 19.2, met dien verstande dat, het wijzigingsplan duidelijkheid geeft over (nieuwe) bouwvlakken en de bouwaanduiding 'bijgebouwen', alsmede het aantal en de aard van de woningen.

Het Tiny House project voldoet aan alle bovenstaande voorwaarden en daarom kan er gebruik gemaakt worden van de binnenplanse wijzigingsbevoegdheid. Om de ontwikkeling van het Tiny House project mogelijk te maken is een wijzigingsplan met een passende juridisch-planologische regeling opgesteld. Dit wijzigingsplan ligt thans ter vaststelling voor. Het college is bevoegd om na de terinzagelegging het wijzigingsplan vast te stellen.

Opsteller Zaak/Doc.nr.	Z/23/187947 335161	Datum stuk Afdeling Agendanr.	11 april 2023	Lijst: ☒ A (openbaar) ☐ B (niet openbaar)
Onderwerp	Vaststelling wijzigingsplan 'Tiny Houses, Op de Bies Schimmert'			
Portefeuillehouder:				

Procedure:

Het voorontwerp wijzigingsplan is op 5 november 2022 aan de provincie, het waterschap en de RUD toegezonden voor inspraakreacties met het verzoek een reactie te geven. De provincie Limburg, het waterschap en de RUD hebben gereageerd op het voorontwerp wijzigingsplan en deze opmerkingen zijn verwerkt in het voorliggende plan.

Het ontwerp wijzigingsplan voor deze ontwikkeling heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen vanaf 15 februari 2023. In deze periode is één zienswijze binnengekomen. Dit voorstel strekt tot de vaststelling van het wijzigingsplan, inclusief beantwoording van de ontvangen zienswijzen. Deze zienswijze is ongegrond leidt niet tot een aanpassing van het wijzigingsplan. Het wijzigingsplan zal derhalve ongewijzigd worden vastgesteld. Voor de reactie aangaande de zienswijzen is een 'nota van zienswijzen' opgesteld.

Bestaande beleidskaders

Naast het bestemmingsplan voldoet het voorstel ook aan de volgende beleidskaders:

- Strategische Visie Leven en Werken in het Landschap
- Structuurvisie wonen Zuid-Limburg & de beleidsregel 'Ruim baan voor goede woningbouwplannen'
- Omgevingsvisie provincie Limburg
- Structuurvisie ruimtelijke economie Zuid-Limburg
- De Wet ruimtelijke ordening en de Wet Algemene Bepalingen Omgevingsrecht

Aan welke global goals draagt dit voorstel bij?

Door het aanpassen van het bestemmingsplan komt de realisatie van de Tiny House gemeenschap in Schimmert weer een stap dichterbij realisatie. Daarmee draagt de gemeente bij aan GG 10 - 'Ongelijkheid verminderen' en GG 11 - 'Duurzame steden en gemeenschappen'.

Argumenten:

1. Uitwerking van motie raad

Op 2 juli 1019 heeft de raad een motie aangenomen naar de woonbehoefte voor Tiny House. Daarop heeft de gemeente heeft de behoefte naar deze woonvorm onderzocht en is er een geschikte locatie gezocht. In het verlengde heeft de gemeente de locatie op de Bies 70a aangekocht. Vanuit de (directe) omgeving is er commitment voor dit project.

2. Voornemen past binnen DNA van Beekdaelen

De gemeente Beekdaelen wil graag een bijdrage leveren aan de woningbouwopgaven. Dit doet de gemeente het liefst vanuit haar kracht; kleinschalig, zelfvoorzienend, duurzaam, met respect voor de natuur en het landschap en ruimte voor innovatie. De woonvorm Tiny House sluit aan op al deze elementen.

3. Het initiatief past niet in het bestemmingsplan maar kan juridisch mogelijk worden gemaakt.

Het bestemmingsplan bevat een binnenplanse mogelijkheid om de vigerende bestemming 'Detailhandel –tuincentrum' te wijzigen naar de bestemming 'Wonen'. Middels voorliggend voorstel wordt besloten om middels een vaststellen van een wijzigingsplan e.e.a. te voorzien van een juridisch-planologische basis.

Opsteller Zaak/Doc.nr.	Z/23/187947 335161	Datum stuk Afdeling Agendanr.	11 april 2023	Lijst: ☒ A (openbaar) ☐ B (niet openbaar)
Onderwerp	Vaststelling wijzigingsplan 'Tiny Houses, Op de Bies Schimmert'			
Portefeuillehouder:	H. Reijnders			

4. Uit onderzoeken zijn geen belemmeringen naar voren gekomen

De gemeente heeft de planlocatie laten onderzoeken. Uit het akoestisch onderzoek, het verkennend bodemonderzoek, het archeologisch onderzoek, de quickscan flora fauna, onderzoek externe veiligheid en de stikstofberekening zijn geen belemmeringen naar voren gekomen.

5. Voornemen draagt bij aan de woningbouwopgave en is afgestemd met de regio Parkstad

De gemeente heeft het Tiny House project afgestemd in de regio¹. Op de regionale woningbouwprogrammering zijn er 11 Tiny Houses opgenomen. Daarmee past het plan binnen het gemeentelijke vigerende woonbeleid.

6. Er is een zorgvuldig participatietraject doorlopen.

De gemeente Beekdaelen en vereniging 'Op de Bees' hebben in een zo vroeg stadium contact gelegd met de direct omwonenden, de nabijgelegen ondernemers en kern Schimmert. Er wordt maandelijks een (digitale) informatiebrief verstuurd. Er zijn twee informatiebijeenkomsten georganiseerd en er is veelvuldig contact met de directe omgeving. Al deze stappen hebben geleid tot draagvlak voor het initiatief.

Met de belangen van de directe ondernemers en de direct omwonenden is rekening gehouden bij de uitwerking van het plan. Zo hebben de diverse gesprekken en is er rekening gehouden met de richtafstanden tot kwetsbare objecten. Dit heeft geleid tot diverse aanpassingen aan het voorliggende plan. De afspraken met directe omgeving zijn in een overeenkomst vastgelegd en zijn als bijlage toegevoegd aan het wijzigingsplan.

7. De ingediende zienswijzen is ongegrond

Ten aanzien van het ontwerp wijzigingsplan is één zienswijze ingediend. De zienswijze is binnen de daartoe voorgeschreven termijn ingediend en daarmee ontvankelijk. De zienswijzen hebben met name betrekking op de aspecten belangen van de indiener, kans op overlast en vermeende uitbreiding van de dorpskern.

In het vast te stellen wijzigingsplan én de nota van zienswijzen wordt voorzien in een onderbouwde reactie, waarmee wordt aangetoond dat sprake is van een goede ruimtelijke onderbouwing zoals beschreven in de Wet ruimtelijke ordening. De verwerking van zowel de zienswijzen als de ambtshalve wijzigingen is opgenomen in een separate nota², die bij accordering door het college deel uitmaken van het besluit tot vaststelling van het wijzigingsplan.

Financiën:

De kosten van de wijzigingsplanprocedure worden op het voorbereidingskrediet project Tiny Houses geboekt. Dit budget is toereikend.

Vervoltraject, verantwoording en communicatie

Het ontwerp wijzigingsplan heeft van 15 februari 2023 ter inzage gelegen. Gedurende 6 weken was eenieder in de gelegenheid een zienswijze in te dienen. De ter inzagelegging is bekend gemaakt in de huis-aan-huis bladen, het Gemeenteblad (online) en op de gemeentelijke website. Gedurende deze termijn zijn er één zienswijze binnengekomen.

¹ Afstemmingsbrief Bestuurscommissie Wonen & Herstructurering Parkstad Limburg; d.d. 23-06-2022

² Nota van zienswijzen

Opsteller Zaak/Doc.nr.	Z/23/187947 335161	Datum stuk Afdeling Agendanr.	11 april 2023	Lijst: ☒ A (openbaar) ☐ B (niet openbaar)
Onderwerp	Vaststelling wijzigingsplan 'Tiny Houses, Op de Bies Schimmert'			
Portefeuillehouder:				

Communicatie:

Na het besluit tot vaststelling door de gemeenteraad zal het vastgestelde plan nogmaals worden gepubliceerd in het kader van de beroepstermijn. Het besluit en de daarbij behorende stukken worden tevens digitaal beschikbaar gesteld en voor eenieder gedurende 6 weken ter inzage gelegd. Nadat de beroepstermijn afgelopen is, zal de vereniging 'Op de Bees' hiervan op de hoogte worden gesteld.

Bijlagen:

Bijlage 1: Ingediende zienswijze

Bijlage 2: Nota van zienswijzen

Bijlage 3: Wijzigingsplan Tiny Houses Op de Bies Schimmert inclusief bijlagen

NOTA VAN ZIENSWIJZEN

Wijzigingsplan 'Tiny House Op de Bies Schimmert'

Inhoud

1. Inleiding
 - a. Procedure
 - b. Ingekomen zienswijze
 - c. Leeswijzer
2. Samenvatting zienswijzen en gemeentelijk standpunt
3. Conclusie

1 – Inleiding

a. Procedure

Het ontwerp van het wijzigingsplan "Tiny House Op de Bies Schimmert" heeft op grond van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht vanaf 15 februari 2023 gedurende zes weken (derhalve tot en met 29 maart 2023) voor eenieder ter inzage gelegen in het gemeentehuis, Deweverplein 1 te Nuth. Hierbij is de mogelijkheid geboden binnen deze termijn schriftelijke en/of mondelinge zienswijzen in te dienen bij de gemeenteraad. Een en ander is conform het daartoe in de Wet ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht bepaalde openbaar bekendgemaakt middels publicatie op 15 februari 2023 in het Gemeenteblad alsmede op het gemeentelijke publicatiebord en de gemeentelijke website (www.beekdaelen.nl) en via www.ruimtelijkeplannen.nl. Daarnaast is het ontwerp wijzigingsplan gedurende de voornoemde termijn aan een aantal (overheids)instanties, die een belang bij dit plan hebben, voorgelegd.

b. Ingekomen zienswijzen

Ten aanzien van het ontwerp wijzigingsplan is een schriftelijke zienswijze ingekomen van/namens:

Naam	Adres	Woonplaats	Datum ontvangst
			24-03-2023 (per post)

De zienswijze is binnen de daartoe voorgeschreven termijn ingediend en daarmee ontvankelijk. De zienswijze heeft met betrekking op de aspecten relatie met de omgeving, kans op overlast en vermeende uitbreiding van de kern.

c. Leeswijzer

In hoofdstuk 2 is de zienswijze samengevat en is vervolgens het gemeentelijk standpunt weergegeven. De samenvatting van de zienswijze heeft overigens alleen tot doel de leesbaarheid van dit (zienswijzen)rapport te vergroten. Bij de beoordeling van de zienswijze is de volledige brief, zoals deze bij de gemeente is ingediend en kenbaar gemaakt, meegenomen.

In hoofdstuk 3 is de conclusie ten aanzien van de zienswijze weergegeven.

Nuth, 11 april 2023

Het college van Burgemeester en wethouders van de gemeente Beekdaelen

Hoofdstuk 2 – Samenvatting zienswijzen en gemeentelijk standpunt

Samenvatting zienswijze

I.

Recht gedaan moet (blijven) worden aan de belangen en mogelijkheden van omliggende functies, waaronder het perceel met bestemming bedrijfsdoeleinden aan de overzijde van de weg (Kampweg Schimmert);

II.

Er terdege aandacht moet zijn voor mogelijke overlastsituaties die kunnen ontstaan doordat relatief veel woningen op een klein gebied worden gerealiseerd mét gemeenschappelijke ontmoetingsruimte;

III.

Dezelfde benadering ten aanzien van wonen in het buitengebied wordt gehanteerd voor vergelijkbare locaties aan de rand van de kern Schimmert.

Standpunt gemeente

I.

Bij het opstellen van het wijzigingsplan is nadrukkelijk aandacht voor en rekening gehouden met de belangen en mogelijkheden van de omliggende functies (zie paragraaf 6.1.1 van de toelichting bij het wijzigingsplan). In de hoek Valkenburgerweg/Molshaag ten noordoosten van het plangebied is op basis van het vigerende bestemmingsplan 'Kampweg Schimmert' een bedrijfsbestemming gelegen. De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor bedrijfsmatige activiteiten zoals opgenomen in categorie 1, 2 en 3.1 van bedrijfstypen, opgenomen als bijlage in de planregels van het bestemmingsplan 'Kampweg Schimmert'. In deze bijlage bij dit bestemmingsplan is per toegestaan bedrijf de milieucategorie met bijbehorende richtafstand (grootste afstand) aangegeven. Voor de categorie 3.1 geldt een maximale richtafstand van 50 meter.



Deze richtafstand dient gemeten te worden vanaf de rand van het bestemmingsvlak van de bedrijfsbestemming tot aan de gevel van de milieugevoelige objecten in de vorm van woningen.

Een deel van het plangebied is gelegen binnen de richtafstand van 50 meter van de bedrijfsbestemming. Binnen dit gedeelte van het plangebied mogen geen woningen gerealiseerd worden. Hier zijn alleen bijbehorende voorzieningen toegestaan in de vorm van parkeer- en groenvoorziening. Bij ontwerp van het plan en het positioneren van het bouwvlak is nadrukkelijk rekening gehouden met deze richtafstand 50m. Bij het bepalen van de bouwgrens is deze richtafstand van 50m maatgevend geweest. Er wordt geen Tiny House gerealiseerd binnen een straal van 50m van de bedrijfsbestemming.

II.

De gemeente deelt de mening dat er voldoende aandacht moet zijn om mogelijke overlasterisituaties in de toekomst te verkleinen. De gemeente heeft zodoende in het voortraject afspraken gemaakt met nabij gelegen ondernemers, omwonenden en vereniging 'Op de Bees' om de overlast van de komst van de Tiny Houses en het gemeenschappelijke gebouw tot een minimum te beperken. De afspraken zijn vastgelegd in een vaststellingsovereenkomst die als bijlage is opgenomen in dit bestemmingsplan. De gemeente handhaaft deze afspraken door jaarlijks in gesprek te treden met de vereniging 'Op de Bees' en door actief te sturen op het beperken van mogelijke overlast.

III.

De planlocatie ligt niet in het buitengebied maar maakt onderdeel uit van de kern Schimmert. De planlocatie is opgenomen in het bestemmingsplan 'Kern Schimmert' en valt binnen de komgrens van de kern Schimmert. Het plan ligt weliswaar buiten de rode contouren van de provincie Limburg. Hierin gelden aanvullende afspraken. In het kader van het wettelijk vooroverleg heeft de provincie Limburg geen bezwaren geuit op het wijzigingsplan. De rode contour definieert niet onze komgrens.

In het bestemmingsplan 'Kern Schimmert' is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestemming 'Detailhandel –tuincentrum' te wijzigen naar de bestemming 'Wonen'. De gemeenteraad heeft bij het vaststellen van het bestemmingsplan Kern Schimmert (18-06-2013) woningbouw voorzien op deze locatie. Hieraan wordt met onderhavig wijzigingsplan concreet invulling aangegeven.

Voor locaties waar een dergelijke wijzigingsbevoegdheid naar wonen is opgenomen zal de zelfde benadering gehanteerd worden met dien verstande dat Burgemeester en Wethouders niet verplicht zijn om gebruik te maken van de wijzigingsbevoegdheid. Hieraan dient te alle tijden een goede afweging plaats te vinden. Voor locaties aan de rand van Schimmert waar dit niet aan de orde is en geen sprake is van een wijzigingsbevoegdheid zal hiervoor een separate afweging moeten worden gemaakt. Daarmee is het niet van zelfsprekend dat de gemeente hieraan medewerking zal verlenen

Het ingediende principeverzoek aan de Kampweg te Schimmert waarin in de zienswijze naar wordt gerefereerd heeft betrekking op een functiewijziging van de bestemming 'Bedrijf' naar de bestemming 'Wonen'. In dit bestemmingsplan is geen wijzigingsbevoegdheid opgenomen. De planlocatie ligt buiten bebouwde kom van de kern Schimmert en derhalve in het buitengebied. Er is in dezen dan ook geen sprake van een vergelijkbare locatie aan de rand van de kern Schimmert.

Hoofdstuk 3 – Conclusie

Deze zienswijze is ongegrond leidt niet tot een aanpassing van het wijzigingsplan. Het wijzigingsplan zal derhalve ongewijzigd worden vastgesteld.