

Raadsvoorstel



Datum raadsverg.: woensdag 24 april 2024
Agendapunt:
Zaak - documentnummer: Z24/156090 - D - 194398
Datum B&W-verg.: dinsdag 6 februari 2024

Portefeuillehouder(s): H.E.J.M. Meuwissen
P.H.J. Pustjens

Onderwerp

Bestemmingsplan Molenweg 34a te Koningsbosch

Samenvatting

Door initiatiefnemer is een bestemmingsplan opgesteld voor het wijzigen van de bestemming van het perceel van 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden' naar 'Wonen' en het realiseren van twee zelfstandige wooneenheden in een voormalige agrarisch bedrijfsgebouw, op de locatie Molenweg 34a te Koningsbosch (kadastraal bekend als gemeente Echt, sectie W, nummer 333). Het plan is op basis van de structuurvisie en volkshuisvestingsbeleid beoordeeld als een ruimtelijk passende ontwikkeling. Het hiervoor opgestelde bestemmingsplan heeft in ontwerp ter inzage gelegen. Het ongewijzigde bestemmingsplan wordt thans ter vaststelling aangeboden aan de gemeenteraad.

Voorstel

1. Het bestemmingsplan 'Molenweg 34a te Koningsbosch' ongewijzigd vast te stellen;
2. Voor het bestemmingsplan geen exploitatieplan ex artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

Inleiding

Het college van B&W heeft op 20 juni 2023 principemedewerking verleend aan een verzoek tot het wijzigen van de bestemming van het perceel van 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden' naar 'Wonen' en het realiseren van twee zelfstandige wooneenheden in een voormalige agrarisch bedrijfsgebouw, op de locatie Molenweg 34a te Koningsbosch. Daaraan zijn voorwaarden verbonden die in een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer zijn vastgelegd.

Inhoudelijke toelichting

Bestemmingsplan

De projectlocatie is gelegen in het bestemmingsplan 'Buitengebied' en bestemd als 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden'. Het wijzigen van de bestemming naar 'Wonen' en het toevoegen van twee zelfstandige wooneenheden in het ter plaatse zijne voormalig agrarisch bedrijfsgebouw past niet binnen de regels van het bestemmingsplan. Om deze reden is voorliggend postzegelbestemmingsplan opgesteld.

Structuurvisie Echt-Susteren 2012-2025

De belangrijkste doelstellingen die betrekking hebben op verzoeken tot woningbouwontwikkelingen zijn:

- de realisering van een woningvoorraad die kwantitatief en kwalitatief aansluit op de vraag;
- het behoud van (be)leefbare kernen.

Ten aanzien van het thema wonen is daarnaast aangegeven dat dit bij voorkeur dient plaats te vinden in het stedelijk gebied, waarbij de nadruk ligt op inbreiding en herstructurering. Het is daarnaast van belang dat in elke kern kwalitatief en kwantitatief gebouwd wordt voor de behoefte. Voor het buitengebied is in de Structuurvisie als een van de doelstellingen opgenomen dat wordt ingezet op een functioneel hergebruik van vrijkomende agrarische bebouwing. Bij voorliggend initiatief gaat het om een voormalig agrarisch bedrijfsgebouw, gelegen binnen de contour buitengebied, dat niet meer als zodanig gebruikt zal worden. Door de kwaliteit van het gebouw (gemetselde gevels en geïsoleerd) zou bij sloop sprake zijn van kapitaalsvernietiging. De woningen zullen in pandig worden gerealiseerd en sluiten kwantitatief en kwalitatief aan op de vraag. Het wordt een starterswoning en een levensloopbestendige nul-treden seniorenwoning. Het initiatief wordt derhalve beoordeeld als passend binnen de doelstellingen van de Structuurvisie Echt-Susteren 2012-2025.

Volkshuisvesting

De Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022 tot en met 2025 (hierna Structuurvisie Wonen) is door de raad van de gemeente Echt-Susteren d.d. 6 juli 2022 vastgesteld. In deze Structuurvisie Wonen ligt de nadruk op het tegemoet komen aan de groeiende woningbehoefte met kwalitatief het juiste aanbod. Dat betekent dat er ambitie is voor - en ruimte wordt gegeven aan - nieuwe plannen die passen bij de kwalitatieve vraag. Basis voor de Structuurvisie Wonen is het in 2018 door Etil en Companen uitgevoerde woningmarktonderzoek. In Echt-Susteren, Leudal, Maasgouw, Nederweert en Roerdalen zijn alle huishoudens aangeschreven. In Roermond en Weert is gewerkt met een steekproef. Aan het onderzoek hebben regiobreed ongeveer 17.800 huishoudens deelgenomen (een respons van 26%). De uitkomsten van het onderzoek geven nog steeds een actueel en gedetailleerd beeld van de kwalitatieve verschillende doelgroepen.

De bevolkingssamenstelling is in 3 jaar niet wezenlijk veranderd waardoor aangenomen mag worden dat de belangrijkste conclusies overeind blijven. De uitkomsten van de kwantitatieve woonbehoefte zijn echter gebaseerd op de verouderde (en veelal lagere) prognose Etil 2017. Daarom is in de Structuurvisie Wonen afgesproken de cijfers van de meest recente prognose Etil 2021 te hanteren voor een richtinggevende, kwantitatieve doorvertaling op gemeentelijk en kern- of wijkniveau. In het huidige woonbeleid wordt vooral gestuurd op het toevoegen van kwalitatief de juiste woningen op de juiste plek.

Het woningmarktonderzoek biedt hiervoor nog steeds een goede basis als richtinggevend kader. Gemeenten hebben autonome vrijheid voor wijzigingen in de planvoorraad aan woningbouwplannen. Alleen plannen voor tien of meer woningen dienen regionaal te worden afgestemd. Tegelijkertijd is door de Minister de ambitie uitgesproken om tot 2030, 900.000 woningen te realiseren om het tekort op de woningmarkt aan te pakken. Op 9 maart 2023 hebben de Limburgse gemeenten de provinciale Woondeal ondertekend. De regio Midden-Limburg heeft zich daarbij gecommitteerd tot de realisatie van 10.350 woningen in Midden-Limburg, waarvan 1125 in de gemeente Echt-Susteren.

Gesteld kan worden, dat voorliggend plan door het toevoegen van 2 wooneenheden op deze locatie niet in strijd is met het vigerende beleid en inzichten op het gebied van volkshuisvesting, en in kwantitatieve en kwalitatieve zin aansluit op de behoefte. Het realiseren van starterswoningen en nul-treden seniorenwoningen en het transformeren van vrijkomende agrarische bebouwing is een

van de aandachtspunten in de lokale uitwerking van het woonbeleid. Het verzoek staat derhalve niet op gespannen voet met de regionale structuurvisie.

Vervallen GKM-bijdrage

De gemeente heeft in haar structuurvisie 2012-2025 'Ontwikkelen met kwaliteit' beleid vastgelegd (Gemeentelijke KwaliteitsMenu, afgekort als GKM) gebaseerd op artikel 6.24 Wro op grond waarvan de gemeente gerechtigd is een kwaliteitsbijdrage te vragen voor ontwikkelingen in het buitengebied.

In de structuurvisie is echter ook opgenomen dat bij hergebruik van voormalige agrarische bedrijfsgebouwen (VAB's) nabij een woonkern of in bebouwingsconcentraties, voor o.a. een woonfunctie, de GKM verplichting onder voorwaarden komt te vervallen.

Als hoofdlijn geldt dat maximaal 500m² aan bedrijfsgebouwen mag worden ingezet zonder GKM compensatie. Bij bovengenoemd bouwplan gaat het om een voormalig agrarisch bedrijfsgebouw van 390m². Als voorwaarde geldt dat er bij hergebruik sprake moet zijn van landschappelijke inpassing.

Landschappelijke inpassing

In de structuurvisie is opgenomen dat bij hergebruik van voormalige agrarische bedrijfsgebouwen (VAB's) nabij een woonkern of in bebouwingsconcentraties, voor o.a. een woonfunctie, de GKM verplichting onder voorwaarden komt te vervallen. Dit geldt voor maximaal 500m² aan bedrijfsgebouwen, in dit plan gaat het om 390m².

In de structuurvisie wordt als voorwaarde bij het vervallen van de GKM-bijdrage gesteld dat er bij hergebruik sprake moet zijn van landschappelijke inpassing. Onze groen/natuur adviseur heeft aangegeven dat er op het betreffende perceel niet veel nieuws is in te passen. Tevens staan er al een aantal bomen en een haag. Om te zorgen voor een goede landschappelijke inpassing van het plan, is er een instandhoudingsverplichting ten aanzien van de huidige beplanting opgenomen in de Anterieure exploitatieovereenkomst. Tevens moet bij ziekte of het kapot gaan ervan, de beplanting worden vervangen door streekeigen, inheemse soorten. De afspraken met betrekking tot de landschappelijke inpassing zijn opgenomen in de Anterieure exploitatieovereenkomst.

Bestemmingsplanprocedure

Het ontwerp bestemmingsplan heeft vanaf 7 december 2023 tot en met 18 januari 2024 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn er geen zienswijzen ingediend. Alle relevante ruimtelijke en milieukundige aspecten zijn in het kader van een goede ruimtelijke ordening onderzocht. Aan alle aspecten is voldaan, waaruit geconcludeerd kan worden dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Als onderdeel van de bestemmingsplanprocedure is met de initiatiefnemer een anterieure exploitatieovereenkomst afgesloten, waarin afspraken zijn vastgelegd ten aanzien van onder andere realisatietermijnen en kostenverhaal voor civieltechnische maatregelen. Het opstellen van een exploitatieplan op grond van artikel 6.12, lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is niet aan de orde.

Financiële toelichting

De legeskosten voor het doorlopen van de bestemmingsplanprocedure zullen in rekening worden gebracht bij de initiatiefnemer.

Juridische toelichting

Na vaststelling van dit bestemmingsplan door de gemeenteraad wordt dit besluit gepubliceerd,

gevolgd door een beroepstermijn van 6 weken.

Duurzaamheid / Cittaslow

Met de realisatie wordt voorzien in de behoefte van initiatiefnemer, zijnde het wijzigen van de bestemming van het perceel van 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden' naar 'Wonen' en het realiseren van twee zelfstandige wooneenheden in een voormalige agrarisch bedrijfsgebouw.

Risico's

In de met initiatiefnemer gesloten anterieure exploitatieovereenkomst is ook een bepaling opgenomen op grond waarvan eventuele planschadeclaims kunnen worden verhaald op de initiatiefnemer.

Burgerparticipatie

De plannen zijn afgestemd met de omwonenden. In het kader van de openbare voorbereidingsprocedure is daarnaast eenieder in de gelegenheid geweest om zijn of haar zienswijze tegen het plan kenbaar te maken.

Bijgevoegde stukken

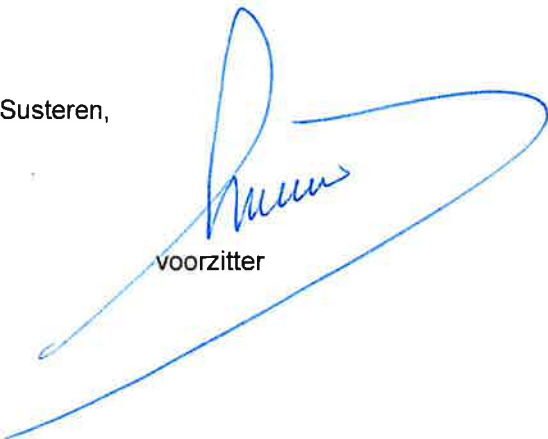
- Raadsbesluit
- Regels Bestemmingsplan
- Toelichting Bestemmingsplan
- Verbeelding Bestemmingsplan

Ter inzage liggende stukken

N.v.t.

Burgemeester en wethouders van Echt-Susteren,


secretaris


voorzitter