

# Raadsvoorstel



**Datum raadsverg.:** woensdag 24 april 2024  
**Agendapunt:**  
**Zaak - documentnummer:** Z24/157257 - D - 196896  
**Datum B&W-verg.:** dinsdag 5 maart 2024

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

## Onderwerp

Bestemmingsplan 'Ruimte voor Ruimte Weijenpasweg, Sint Joost'

## Samenvatting

Door middel van de vaststelling van het voorliggende bestemmingsplan wordt de realisering van zes vrijstaande woningen mogelijk gemaakt aan de Weijenpasweg in Sint Joost. De gronden zijn thans in gebruik voor agrarische doeleinden. Met de vaststelling van het bestemmingsplan wordt tevens het perceel aan de Weijenpasweg 33, gelegen ten zuiden van de woningbouwontwikkeling, tot 'Wonen' bestemd. In het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied' is dit perceel bestemd tot 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden', zonder bouwvlak. Dit betreft een omissie. De woning aan de Weijenpasweg 33 betreft een reguliere woning die niet wordt gebruikt voor agrarische bedrijfsdoeleinden. Door dit perceel in het voorliggende bestemmingsplan tot 'Wonen' te bestemmen wordt deze omissie hersteld.

De zes woningbouwkavels worden ontwikkeld in het kader van de Ruimte voor Ruimte-regeling. Door middel van de Ruimte voor Ruimte-regeling wordt de mogelijkheid geboden om, in ruil voor de beëindiging van intensieve veehouderijen of -takken en sloop van stallen, woningen te realiseren. Deze sloop heeft begin jaren 2000 gevonden. Met de ontwikkeling van woningbouwkavels worden de kosten hiervan terugverdiend.

## Voorstel

1. Het bestemmingsplan 'Ruimte voor Ruimte Weijenpasweg, Sint Joost', zoals dat met ingang van 22 september 2023 voor eenieder ter inzage heeft gelegen, vast te stellen;
2. In te stemmen met de bijgevoegde Nota van Zienswijzen;
3. Voor het bestemmingsplan geen exploitatieplan ex artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

## Inleiding

Met de vaststelling van het voorliggende bestemmingsplan wordt de realisering van zes vrijstaande woningen mogelijk gemaakt aan de Weijenpasweg in Sint Joost. De woonkavels worden ontwikkeld in het kader van de Ruimte voor Ruimte-regeling. De uitvoering van deze regeling ligt bij RvR Limburg C.V. Tevens wordt door middel van het voorliggende bestemmingsplan de bestemming van het ten zuiden van de nieuwe woonkavels gelegen perceel (Weijenpasweg 33) gewijzigd. Dit perceel is in het ter plaatse vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied' bestemd tot 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden', zonder bouwvlak. Dit betreft een omissie in het bestemmingsplan. Er is ter plaatse geen sprake van agrarische (bedrijfs)activiteiten, maar van een reguliere woonfunctie. Deze omissie wordt hersteld door het betreffende perceel in het onderhavige bestemmingsplan tot 'Wonen' te bestemmen.

### **Inhoudelijke toelichting**

#### *Ontwerpbestemmingsplan 'Ruimte voor Ruimte Weijenpasweg, Sint Joost'*

In het ter plaatse vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied' is het volledige plangebied bestemd tot 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden'. Deze zes bouwkvavels worden bestemd tot 'Wonen' en voorzien van een bouwvlak. De ontsluitingsweg wordt bestemd tot 'Verkeer' en de groenstructuur wordt bestemd tot 'Groen'. Het perceel aan de Weijenpasweg 33 wordt eveneens bestemd tot 'Wonen'.

#### *Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022-2025*

In de Structuurvisie Wonen Midden-Limburg hebben de gemeenteraden in de regio Midden-Limburg de gewenste ruimtelijke ontwikkelingsrichting op het gebied van wonen vastgelegd. Uitgangspunt is dat Midden-Limburg het verbindend hart is van Limburg, waar het aantrekkelijk is om te wonen. In de structuurvisie wordt ruimte gemaakt om te bouwen voor de juiste woning op de juiste plek, op het juiste moment. Daarnaast is er aandacht voor transformatie en herstructurering. Zo wordt de leefbaarheid op peil gehouden en wordt een thuis voor (toekomstige) bewoners geboden. Het voorliggende plan voorziet in de ontwikkeling van zes ruime woningbouwkvavels, voor de realisering van zes vrijstaande woningen. Zowel kwalitatief als kwantitatief voldoen deze woningen niet direct aan het woningbouwbeleid dat is vastgelegd in de structuurvisie. In de gemeente Echt-Susteren is er met name behoefte aan betaalbare woningen voor kleinere huishoudens en woningen in het goedkopere segment. Het voorliggende plan is echter aanvaardbaar vanwege de reeds eerder gemaakte afspraken tussen de provincie Limburg, gemeenten in Noord- en Midden-Limburg en Ruimte voor Ruimte C.V. In ruil voor de ontwikkeling van de zes Ruimte voor Ruimte kvavels heeft in het verleden reeds ruimtelijke kwaliteitsverbetering plaatsgevonden door het slopen van agrarische bebouwing en Noord- en Midden-Limburg, waardoor zowel de landschappelijke als de milieuhygiënische kwaliteit beduidend is verbeterd.

#### *Structuurvisie Echt-Susteren 2012-2025*

In de Structuurvisie Echt-Susteren 2012-2025 is voor zowel het stedelijk gebied als het landelijk gebied van de gemeente Echt-Susteren een aantal ambities geformuleerd. Het realiseren van deze ambities draagt bij aan het halen van de algemene doelstelling om ook in 2025 en lang daarna een aantrekkelijke gemeente te zijn, waar het prettig wonen, werken en recreëren is. Het onderhavige plangebied is gelegen in het buitengebied ten zuiden van de kern Sint Joost en ten oosten van de kern Echt. Hiermee is het plan aan de rand van het stedelijk gebied gesitueerd. Wat betreft woningbouwontwikkeling geeft de gemeente de voorkeur aan de realisatie van nieuwe woningen in de (hoofd)kernen boven het bouwen van nieuwe woningen in het buitengebied. Ten aanzien van het buitengebied geldt dat het toevoegen van nieuwe woningen in principe ongewenst is. Incidentele nieuwbouw is enkel nog onder voorwaarden mogelijk. Het voorliggende ontwerpbestemmingsplan voorziet in de ontwikkeling van zes Ruimte voor Ruimte kvavels, voor de realisatie van zes vrijstaande woningen. Op basis van de gemaakte afspraken tussen Ruimte voor Ruimte C.V. en de Noord- en Midden-Limburgse gemeenten worden Ruimte voor Ruimte kvavels gerealiseerd op geschikte en planologisch aanvaardbare locaties, aansluitend op het bestaand stedelijk gebied. Het onderhavige plangebied betreft een dergelijke locatie. Deze locatie is in de structuurvisie dan ook genoemd als één van de speerpuntprojecten op het gebied van woningbouwontwikkeling.

#### *Gemeentelijk Kwaliteitsmenu (GKM)*

De gemeente Echt-Susteren heeft in de Structuurvisie Echt-Susteren 2012-2025 het Limburgs Kwaliteitsmenu (GKM). Het basisprincipe van het GKM is dat, indien bepaalde ontwikkelingen in het buitengebied en delen van het stedelijk gebied leiden tot een verlies van omgevingskwaliteit, dit verlies gecompenseerd dient te worden door een kwaliteitsverbeterende maatregel en/of een financiële bijdrage. De ambitie is dat per saldo de kwaliteit toeneemt. Het GKM is van toepassing op vanuit ruimtelijk-functioneel oogpunt gezien niet-onaanvaardbare ruimtelijke ontwikkelingen die via een projectafwijkingbesluit of een wijziging of afwijking van het bestemmingsplan mogelijk worden

gemaakt. Kenmerkend voor de bedoelde ontwikkelingen is dat het veelal nieuwe functies zijn die een nieuw ruimtebeslag leggen maar daaraan verbonden specifieke invloeden op de omgeving. Voorliggend bestemmingsplan maakt de ontwikkeling van zes woonkavels in het kader van de Ruimte voor Ruimte-regeling mogelijk. In het kader van de Ruimte voor Ruimte-regeling is door de sloop van verouderde agrarische bedrijfsbebouwing reeds een kwaliteitsverbetering in het buitengebied bewerkstelligd. In ruil voor deze sloop mogen woningbouwkavels worden uitgegeven om de sloopkosten terug te verdienen. Voor deze woningbouwkavels is daarom geen aanvullende kwaliteitsverbetering of GKM-bijdrage vereist.

#### *Procedure ex artikel 3.8 Wro*

Overeenkomstig de Wet ruimtelijke ordening (Wro) heeft het ontwerpbestemmingsplan met ingang van 22 september 2023 gedurende zes weken ter inzage gelegen, waarbij de mogelijkheid is gebonden voor eenieder om zienswijzen in te dienen tegen het ontwerpbestemmingsplan. Omdat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage is gelegd vóór 1 januari 2024, is op deze procedure nog de Wro van toepassing, in plaats van de op 1 januari in werking getreden Omgevingswet.

#### *Zienswijzen*

Gedurende zes periode is één zienswijze ingediend. Tevens is na afloop van de hiertoe gestelde termijn door een omwonende een schriftelijke reactie per e-mail, gericht aan een ambtenaar van de gemeente Echt-Susteren, ingediend. Deze reactie is ingediend op 9 november 2023, een week na afloop van de zienswijzentermijn. Omdat deze reactie is ingediend buiten de hiertoe gestelde termijn, kan deze zienswijze als niet-ontvankelijk worden afgedaan. De gemeente Echt-Susteren vindt het van belang dat alle belangen rondom de beoogde ontwikkeling zorgvuldig worden afgewogen. Aangezien het een reactie betreft van een directe omwonende, is de reactie toch beantwoord in de Nota van Zienswijzen.

De ingediende zienswijzen hebben met name betrekking op bezwaren in het kader van uitzicht en privacy, het regionale woningbouwbeleid, het gemeentelijke beleid zoals met name vastgelegd in de gemeentelijke structuurvisie, een goede ruimtelijke ordening, de onvoorzienbaarheid van de beoogde ontwikkeling en de afmetingen van de bebouwing die in het voorliggende bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt.

#### *Ambtshalve wijzigingen in het bestemmingsplan*

De zienswijzen hebben geleid tot een ambtshalve wijziging in het bestemmingsplan. De wijziging behelst het toevoegen van een voorwaardelijke verplichting voor de juridisch-planologische borging van de uitvoering en instandhouding van de landschappelijke inpassing conform het hiertoe opgestelde landschappelijk inpassingsplan. Deze voorwaardelijke verplichting is in artikel 3.4.2 en artikel 5.5.2 van de regels van het bestemmingsplan vastgelegd.

#### *Vooroverlegreactie*

Tijdens de zienswijzenperiode is het ontwerpbestemmingsplan tevens voorgelegd aan de voor dit plan relevante overheidsinstanties. Door het waterschap Limburg is een vooroverlegreactie ingediend. Deze vooroverlegreactie heeft niet geleid tot aanpassingen in het bestemmingsplan.

#### **Financiële toelichting**

Er is sprake van een bouwplan in de zin van artikel 6.12, lid 1 Wro juncto artikel 6.2.1 Bro. Formeel dient een exploitatieplan te worden vastgesteld door de raad, behalve wanneer het kostenverhaal anderszins is verzekerd. In casu is het kostenverhaal anders verzekerd, namelijk in een anterieure exploitatieovereenkomst tussen de gemeente en de initiatiefnemer. Hierin is tevens het planschaderisico afgewenteld op de initiatiefnemer.

### **Juridische toelichting**

Na vaststelling van het bestemmingsplan is beroep mogelijk bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. De bekendmaking van het vaststellingsbesluit wordt geplaatst in het Waekblaad en op de gemeentelijke website. Het vastgestelde bestemmingsplan en de bijbehorende stukken liggen vervolgens voor de duur van zes weken ter inzage bij de gemeentelijke informatiebalie en zijn digitaal in te zien via [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) en via de gemeentelijke website. Gedurende deze termijn bestaat voor eenieder de mogelijkheid om beroep in te stellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Zij die beroep instellen kunnen ook een verzoek om voorlopige voorziening indienen bij de voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Na afloop van de beroepstermijn treedt het bestemmingsplan onherroepelijk in werking, tenzij een verzoek om voorlopige voorziening wordt ingediend. Zodra uitspraak is gedaan in beroep of na het onbenut verstrijken van de beroepstermijn is het bestemmingsplan onherroepelijk.

### **Duurzaamheid / Cittaslow**

Niet van toepassing.

### **Risico's**

#### Planschade

Eventuele verzoeken om tegemoetkoming in de schade (conform artikel 6.1 Wro) van derden als gevolg van het te nemen ruimtelijk besluit worden afgewenteld op de initiatiefnemer. Hiervoor is een clausule opgenomen in de door de gemeente en de initiatiefnemer ondertekende overeenkomst.

### **Burgerparticipatie**

Eenieder is in de gelegenheid gesteld een zienswijze in te dienen gedurende de periode ex artikel 3.8 Wro.

### **Bijgevoegde stukken**

Raadsbesluit

### **Ter inzage liggende stukken**

Bestemmingsplan 'Ruimte voor Ruimte Weijenasweg, Sint Joost', met verbeelding, regels, bijlagen bij de regels, toelichting en bijlagen bij de toelichting (NL.IMRO.1711.20220204-VG01)

Burgemeester en wethouders van Echt-Susteren,

secretaris

voorzitter