

Aan Dhr. H.M.M. Dortants
Groenstraat 126
6374 JT LANDGRAAF

Bijlage(n)	Uw brief van	Uw kenmerk	Documentnummer	Landgraaf,
			13.07519	27 augustus 2013

Onderwerp

Principeverzoek vergroten bouwblok op perceel Kloosterstraat 53.

Verzonden op

24 SEP. 2013

Medewerker
R.J.M.G. Lemmens-
Webers

Email
gemeente@landgraaf.nl

Afdeling
Ruimtelijke
Ontwikkeling

Doorkiesnummer
045-5695429

Bezoekadres
Raadhuisplein 1

Blad
Pagina 1 van 4

Geachte heer Dortants,

Op 21 juni 2013 heeft u een principeverzoek ingediend voor het vergroten van het bouwblok op het perceel Kloosterstraat 53. U bent voornemens het perceel Kloosterstraat 53 van de Dienst Landelijk Gebied (DLG) aan te kopen met bedrijfsgebouwen en bijbehorende huiskavel. Op dit perceel was eerder het bedrijf (varkenshouderij en akkerbouw) van Loo gevestigd. U wilt hier akkerbouw bedrijven en een melkveehouderij opzetten en daartoe een nieuwe melkveestall bouwen, sleufsilo's aanleggen en een mestsilo oprichten.

Naast de melkveehouderij, als hoofdbedrijfsactiviteit, en akkerbouw wilt u enkele nevenactiviteiten ontplooiën, zoals kleinschalig kamperen bij de boer (maximaal 20 kampeerplaatsen in de periode maart – november). Ook wilt u een zuivelboerderij starten met verkoop van zelfgemaakt ijs, yoghurt en kaas. Het gekochte ijs kan genuttigd worden op een aan te leggen terras, waar u ook de mogelijkheid wilt bieden een kopje koffie te drinken.

Op dit moment zit u met uw bedrijf aan de Groenstraat 126. Hier wilt u in de toekomst alleen jongvee fokken. Op het adres aan de Kloosterstraat wilt u melkvee gaan houden.

De mogelijkheid om in de toekomst varkens te houden, zoals voorheen dhr. Loo op het perceel aan de Kloosterstraat deed, wilt u ook open houden, maar daar gaat uw voorkeur niet naar uit. U wilt zich voornamelijk op voornoemd adres vestigen om een melkveehouderij op te richten.

Wij hebben op 27 augustus 2013 besloten in principe medewerking te verlenen aan uw verzoek, onder de voorwaarde dat nog over een aantal zaken duidelijkheid wordt verkregen voordat u een plan indient. Hieronder wordt dit besluit nader toegelicht.

Uw plannen zijn in strijd met het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Rimburg Buitengebied Noord Oost'. De agrarische kavel is in voornoemd bestemmingsplan bestemd tot 'agrarisches - agrarisch bedrijf'. De daaromheen liggende gronden hebben de bestemming 'agrarisches gebied met landschappelijke en/of natuurlijke waarde'. De tot 'agrarisches gebied met landschappelijke en/of natuurlijke waarde' bestemde gronden hebben een dubbelbestemming 'erosie'. De gronden die u wilt aankopen zijn tevens gelegen in de aanduiding 'stiltegebied'.

Bijlage(n)

De plek, waar de nieuwe melkveestal, de sleufsilos en de mestsilos gerealiseerd zullen worden, is niet gelegen binnen het bouwvlak van de bestemming 'agrarisches - agrarisch bedrijf', maar op de bestemming 'agrarisches gebied met landschappelijke en/of natuurlijke waarde'. Op de tot 'agrarisches landschappelijke en/of natuurlijke waarden' aangewezen gronden mag niet worden gebouwd.

Uw brief van

Uw kenmerk

Documentnummer
13.07519

De door u gewenste nevenactiviteiten zijn ook allen gelegen op gronden met de bestemming 'agrarisches landschappelijke en/of natuurlijke waarden' en strijdig met het bestemmingsplan.

Datum
27 augustus 2013

Ten aanzien van de aanduiding stiltegebied kan opgemerkt worden dat het bij stiltegebieden gaat om gebieden die rustig zijn en moeten blijven. Het niveau van door menselijke activiteiten veroorzaakt geluid is hier lager. Gebiedseigen activiteiten (zoals tractoren in landbouwgebieden) worden daarbij niet meegerekend. De ruimtelijke regelgeving bestaat uit het weren van niet-agrarische bebouwing en infrastructuur, het weren en/of reduceren van de geluidsbelasting van intensieve recreatie en het beperken van het gebruik van wegen door gemotoriseerd verkeer. Omdat uw verzoek agrarische bebouwing en activiteiten betreft, worden m.b.t. het stiltegebied geen problemen verwacht. Het geluid van agrarische bedrijven als deze worden beschouwd als gebiedseigen.

Blad
Pagina 2 van 4

De nevenactiviteiten zullen in relatie tot het stiltegebied sowieso kleinschalig van aard dienen te zijn en mogen er niet toe leiden dat de normaliter geldende geluidsnormen worden overschreden. Voor wat het kamperen betreft zal het aantal kampeerplaatsen met maximaal 20 beperkt blijven en alleen in de periode

maart–november bezet zijn. Het maximum aantal kampeerplaatsen zal ook worden vastgelegd in de gebruiksregels van het bestemmingsplan. Ten aanzien van de zuivelboerderij en het terras zullen eisen gesteld worden aan de openingstijden. Daarnaast zal het terras niet worden benut in de winterperiode en evenmin bij slecht weer.

Vooralsnog is onze inschatting dat de gewenste nevenactiviteiten inpasbaar zijn binnen de bepalingen van het stiltegebied en verlenen wij hieraan in principe onze medewerking onder de voorwaarde dat mede met overeenstemming van de Provincie Limburg de nevenactiviteiten ingepast kunnen worden. Met de provincie, die inzake de bepalingen van het stiltegebied bevoegd gezag is, is dit kortgesloten. In het vervolgtraject zal aldus in samenspraak met de provincie bezien worden of en zo ja, hoe de gewenste nevenactiviteiten gerealiseerd kunnen worden.

Daarnaast zal goed gekeken moeten worden naar het verkeersaspect: welke verkeersaantrekkende werking kunnen we verwachten en hoe kunnen we eventuele negatieve effecten daarvan tegengaan? Ook het parkeren is een punt van aandacht dat in een vroeg stadium dient te worden bekeken (waar, hoeveel?).

Bijlage(n)

Uw brief van

Uw kenmerk

Documentnummer
13.07519

Datum
27 augustus 2013

Blad
Pagina 3 van 4

Het mogelijk maken van uw plannen kan alleen door medewerking te verlenen aan een partiële wijziging van het bestemmingsplan. Door het vergroten van het bouwblok kunt u de gewenste bouwwerken realiseren. Tevens kunnen de nevenactiviteiten mogelijk gemaakt worden.

Ten behoeve van de te voeren procedure dient u, voor eigen rekening, een postzegelbestemmingsplan te laten opstellen en de benodigde onderzoeken (bodem, natuur, water) te laten uitvoeren. Waarbij opgemerkt dient te worden dat het archeologisch onderzoek al is uitgevoerd.

Voordat u echter een postzegelbestemmingsplan kan laten opstellen, dienen nog een aantal zaken bekeken te worden. Met de provincie zal overleg gepleegd moeten worden over de landschappelijke inpassing van uw plannen in het kader van het LKM (Limburgs Kwaliteitsmenu). Het LKM-traject kan parallel lopen aan het door te lopen traject in verband met de nevenactiviteiten (zie hierboven).

Daarnaast dient een toetsing aan de Natuurbeschermingswet, de zgn. habitattoets, plaats te vinden. De Natuurbeschermingswet beschermt de Natura 2000-gebieden. Deze gebieden mogen niet aangetast worden door ontwikkelingen buiten het Natura 2000-gebied. Er dient in voorliggend geval beoordeeld te worden of uw plannen mogelijk gevolgen hebben voor de instandhoudingdoelstellingen (van natuurlijke habitats en de habitats van soor-

ten) van het Natura 2000-gebied Brunssummerheide. Ook met het beschermde gebied Teverener Heide in Duitsland dient rekening gehouden te worden.

De medewerking aan voornoemde procedure brengt tevens de voorwaarde met zich mee dat u de eventuele planschadekosten op zich neemt en daartoe een verhaalscontract ex artikel 6.4a van de Wet Ruimtelijke Ordening met ons afsluit. Het te ondertekenen verhaalscontract zal u t.z.t. toegezonden worden.

Nadat e.e.a. planologisch (via het postzegelbestemmingsplan) geregeld is, kunt u een omgevingsvergunning indienen voor het bouwen van de gewenste bouwwerken.

Voor wat betreft milieu dient na de wijziging van het bestemmingsplan, gelijktijdig of voorafgaande aan de omgevingsvergunningaanvraag een melding in het kader van het activiteitenbesluit of een omgevingsvergunning Beperkte Milieutoets ingediend te worden, afhankelijk van o.a. te houden diersoorten en aantallen.

Al het bovenstaande overwegende hebben wij besloten in principe medewerking te verlenen aan uw verzoek om op het perceel Kloosterstraat 53 het bouwblok te vergroten en genoemde nevenactiviteiten te ontplooiën middels een partiële wijziging van het ter plaatse geldende bestemmingsplan, onder de voorwaarde dat, voorafgaand aan het indienen van een eerste versie van het hiervoor noodzakelijke postzegelbestemmingsplan:

- nader overleg over uw plannen plaatsvindt met u, uw adviseur en de afdeling Toezicht & Handhaving (T&H) voor wat betreft de milieugerelateerde zaken;
- u uw plannen laat toetsen aan de Natuurbeschermingwet. Dit in overleg met de afd. T&H;
- er overeenstemming met de Provincie Limburg bereikt wordt over de te treffen maatregelen in het kader van het LKM, alsmede over of en zo ja, onder welke voorwaarden de gewenste nevenactiviteiten realiseerbaar zijn.

Wij wijzen u erop, dat de gemeente op generlei wijze aansprakelijk kan worden gesteld voor geleden of nog te lijden schade, indien bedoeld plan of een gedeelte daarvan om welke reden dan ook geen doorgang kan vinden.

Burgemeester en Wethouders van Landgraaf,
de Secretaris,
ir. J.M.C. Rijvers

de Burgemeester,
mr. R.J.H. Vlecken

Raadhuisplein 1
Postbus 31000
6370 AA Landgraaf
Tel: 045 - 5695222
Fax: 045 - 5695480
Reknr: 28.50.18.019
www.landgraaf.nl
Email: gemeente@landgraaf.nl
IBAN: NL03 BNGH 0285 0180 19
BIC: BNGHNL2G
K.v.K. nummer: 14131528 0000