

NOTA VOOROVERLEG EX ARTIKEL 3.1.1 Bro BESTEMMINGSPLAN UITBREIDING PAARDENCENTRUM HEIHOF

In het kader van het wettelijk verplichte vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening heeft de gemeente de provincie Limburg en het waterschap Limburg in de gelegenheid gesteld om binnen drie weken te reageren op het concept van het bestemmingsplan Uitbreiding Paardencentrum Heihof. Het concept van het bestemmingsplan is op 14 juni 2023 naar de provincie en het waterschap verzonden.

1. Vooroverlegreactie provincie Limburg

Op 13 juli 2023 is de reactie van de provincie Limburg ontvangen. De provincie heeft de volgende opmerkingen gemaakt:

1. In het kader van het stikstofonderzoek: de provincie vraagt zich af wat de referentiesituatie (= feitelijke planologische legale situatie) is. Uit de stukken valt niet direct op te maken of de dieren ook feitelijk gehouden worden. De provincie verzoekt de referentiesituatie duidelijk in beeld te brengen.
2. De provincie kan zich vinden in het bijbehorende landschapsplan. Tegelijkertijd raadt de provincie aan om ook de parkeerplaats landschappelijk in te passen zodat deze past binnen het totale plan. Conform de opmerking van de kwaliteitscommissie.

Reactie gemeente Landgraaf

Hieronder geeft de gemeente aan hoe de opmerkingen van de provincie zijn verwerkt in het bestemmingsplan Uitbreiding Paardencentrum Heihof.

Ad 1) De referentiesituatie is de huidige – planologisch legale – feitelijke situatie. Op basis van de Wnb-vergunning van 26 oktober 2017 beschikt de inrichting over een vergund dierenbestand van 86 dieren waarvan 75 paarden en 11 pony's. Dat is ook de huidige – voor zover planologische legale – feitelijke situatie, hoewel de inrichting op dit moment meer dieren houdt dan 86. Hoe deze situatie zo gegroeid is, lichten wij hieronder toe.

Eind 2018 was de vraag naar paardenboxen in Landgraaf en omgeving groter dan het aanbod ervan. Mede door de sluiting van een manege in Brunssum in verband met de aanleg van de provinciale Buitenring N300. Om deze dieren te kunnen huisvesten heeft het paardencentrum Heihof illegaal twaalf tijdelijke (container)stallen gerealiseerd en daarmee het aantal dieren uitgebreid tot 98 paarden, in strijd met het maximaal aantal te houden paarden en pony's op grond van haar Wnb-vergunning.

Vanwege deze illegale ontwikkelingen is de gemeente in overleg gegaan met de eigenaar van het paardencentrum. De eigenaar heeft gevraagd om het legalisatietraject van zowel de 12 paardenboxen als de uitbreiding van het aantal dieren dat gehouden wordt mee te nemen in een groter uitbreidingsplaatje (uitbreidingsplannen van de manege bestaande uit nieuwe paardenstallen, een nieuwe overdekte rijhal, stapmolens etc.). Met de vernieuwingsplannen is het paardencentrum dus tevens voornemens om verdere verloedering tegen te gaan en de

(ruimtelijke) uitstraling te verbeteren. Dit was reden voor de gemeente om in principe medewerking toe te zeggen aan de uitbreidingsplannen.

Het aantal paarden en pony's dat de manege op dit moment houdt is niet veranderd en daarmee dus 98 dieren. Zoals gezegd is dat meer dan op grond van de bestaande Wnb-vergunning is toegestaan. Om meer dieren te kunnen houden is dit bestemmingsplan ter legalisatie (mede) nodig. In het handhavingsproject dat voorafging aan dit legaliseringsproject is tijdens een controle door onze toezichthouder van de afdeling Toezicht en handhaving in mei 2019 geconstateerd dat de illegale paardenstallen zijn gerealiseerd en in gebruik waren (naast 86 dieren conform de vigerende vergunning). Naar aanleiding van deze constatering heeft ons college afgezien van handhaving omdat sprake is van een overgangssituatie op grond waarvan de tijdelijke illegale situatie kan worden gedoogd voor de duur van de planologische procedure die nodig is ter legalisering van de illegale activiteiten.

Het stikstofonderzoek van 12 april jl. is op 9 oktober jl. geactualiseerd (AERIUS Calculator, versie 5 oktober 2023). In dit onderzoek is uitgegaan van de een-op-een-toepassing van de vigerende Wnb-vergunning van 26 oktober 2017. In het onderzoek staat dat de inrichting conform de vigerende vergunning over een dierenbestand van 86 dieren beschikt. Dat is dus niet het geval, dat is nl. het vergunde dierenbestand, maar dat is wel de referentiesituatie. Ten behoeve van het nieuwe plan is de uitbreiding van het dierenbestand gewenst naar 99 dieren waarvan 54 paarden en 45 pony's.

Ad 2) In de tekst van het landschapsplan is als landschappelijke inpassing opgenomen dat de bestaande parkeerplaats zal worden voorzien van een hagenpatroon met bomen waarmee de parkeerindeling wordt gemarkeerd. In de bijbehorende tekening van het landschapsplan is dit echter niet terug te vinden.

De landschappelijke inpassing van de parkeerplaats is bewust van de tekening van het landschapsplan gehouden. Reden is dat hier de aanleg van de randweg Abdissenbosch is voorzien. De gemeente moet hierover nog een besluit nemen. Besluitvorming over de eventuele aanleg van de randweg laat echter op zich wachten vanwege de huidige stikstofproblematiek. In de met de initiatiefnemer af te sluiten anterieure overeenkomst is daarom vastgelegd dat de initiatiefnemer alsnog overgaat tot landschappelijke inpassing van het parkeerterrein in geval niet tot de aanleg van de randweg wordt besloten.

2. Vooroverlegreactie waterschap Limburg

Op 19 juni 2023 is de reactie van het waterschap Limburg ontvangen. Het waterschap heeft de volgende opmerkingen gemaakt:

1. In vergelijking met de oude situatie is de totale oppervlakte verharding netto afgenomen met 507 m². Aangezien hier sprake is van nieuwbouw adviseert het waterschap om niet allen naar de netto verandering van de totale verharding te kijken maar alle nieuwbouw klimaat adaptief te realiseren. Hiermee doelt het waterschap op het scheiden van het hemelwater en vuilwater en alle hemelwater binnen het

- plangebied zelf te verwerken. Het is zonde om schoon hemelwater richting een RWZI te brengen.
2. Daarnaast krijgen wij in Nederland steeds meer met verdroging te maken. Dit is tegen te gaan met het langer vasthouden van water. De schematische tekening op pagina 51 van de toelichting geeft globaal een beeld van de mogelijkheden. Het waterschap verzoekt om voor de vaststelling van het bestemmingsplan dit verder uit te werken met bijbehorende maatvoering. In een latere fase ziet het waterschap dit graag tegemoet.
 3. Er ligt geen oppervlaktewater van waterschap Limburg binnen het plangebied waar rekening mee hoeft te worden gehouden.

Reactie gemeente Landgraaf

Hieronder geeft de gemeente aan hoe de opmerkingen van het waterschap zijn verwerkt in het bestemmingsplan Uitbreiding Paardencentrum Heihof.

Ad 1) Het hemelwater van de nieuwbouw zal volledig binnen het plangebied worden verwerkt. In paragraaf 4.2 van de toelichting zijn de hemelwatermaatregelen (uit het landschapsplan) omschreven. Hieruit blijkt dat geen schoon hemelwater richting een RWZI zal gaan, wel dat het hemelwater van de nieuwbouw ondergronds wordt opgevangen dan wel in groene retentiegebieden. Tevens zullen toegangsroutes en draaiplekken bij weiden en paddocks worden voorzien van grasstenen en honingraat stabilisatie met gras- en kruidinvulling.

Ad 2) De hemelwatermaatregelen zijn omschreven in het landschapsplan. Ten behoeve van de publiekrechtelijke borging van deze maatregelen is in artikel 3.5.1 een voorwaardelijke verplichting opgenomen. Deze houdt in dat binnen twee jaar na het onherroepelijk worden van dit bestemmingsplan de berging en/of infiltratie van hemelwater conform de hemelwatermaatregelen van het landschapsplan moeten zijn gerealiseerd. Indien de maatregelen niet binnen die periode gerealiseerd zijn, kan de gemeente handhavend optreden. De uitwerking zal plaatsvinden via het spoor van de vergunningverlening. Wel hebben wij de initiatiefnemer op de hoogte gebracht van de verplichting tot een snelle uitwerking van de hemelwaterafvoer en de vooroverlegreactie van het waterschap. Belangrijk is dat de uitwerking van de maatregelen in overeenstemming met de geldende wet- en regelgeving van het waterschap moet plaatsvinden en de goedkeuring van het waterschap vereist is. De gemeente zal hierop toezien (conform het gemeentelijke Integraal- en Stedelijk Waterplan is initiatiefnemer tevens verplicht voorzieningen te treffen ten aanzien van de afdoende opvang en het verwerken van het hemelwater) en daarom is dit als inspanningsverplichting vastgelegd in de anterieure overeenkomst.

Ad 3) Deze opmerking wordt ter kennisneming aangenomen.