



[REDACTED]
Grootgenhouterstraat 186
6191 NW GROOT GENHOUT

Ons kenmerk: 19uit11713
Uw kenmerk: -
Uw brief d.d.: 23.10.2018
Bijlage(n): -
Pagina: 01/04
Datum:

22 MEI 2019

Onderwerp: Conceptaanvraag omgevingsvergunning
Zaaknummer: 2018100150

Beste [REDACTED]

Op 23 oktober 2018 hebben wij de door u, namens [REDACTED], ingediende conceptaanvraag omgevingsvergunning ontvangen voor het uitbreiden een bedrijfsgebouw aan de Grootgenhouterstraat 186 in Groot Genhout, kadastraal bekend gemeente Beek, sectie M, nrs. 441 en 446. Wij hebben uw initiatief getoetst en kunnen u hierover het volgende mededelen.

Algemeen

In 1990 is een bouwvergunning verleend aan de toenmalige eigenaar / fruitteiler de [REDACTED], om ter plaatse een solitaire (fruit)loods te bouwen. In 2001 is een bouwvergunning verleend aan uw echtgenoot, destijds wonende aan de Grootgenhouterstraat 99 in Groot Genhout, ten behoeve van het uitbreiden van betreffende loods. In 2002 is vervolgens een bouwvergunning verleend aan uw echtgenoot, ten behoeve van het bouwen van een bedrijfswoning. Uw gezin exploiteert ter plaatse reeds meerder jaren een grondverzet- / loonbedrijf. In de loop der tijd zijn de activiteiten echter dusdanig toegenomen dat dit enkel al zichtbaar is aan de, in strijd met het bestemmingsplan, uitdijende opslag van materieel / materialen nabij de loods. Ons bureauonderzoek heeft bovendien uitgewezen dat qua bebouwing is afgeweken van de in 2001 verleende vergunning en de loods destijds met ca. 5m¹ (ca. 135m²) illegaal, bovendien strijdig met het (destijds geldende) bestemmingsplan, is verlengd. Momenteel bestaat er wederom de behoefte om de bestaande loods met ca. 15m¹ (ca. 440m²) uit te breiden.

Bouwen

Uit de door u ingediende gegevens / tekeningen (teknr. 018.032.01 / dec. 2018) blijkt dat de uitbreiding geen bouwwerk is als bedoeld in de artikelen 2 en 3, van Bijlage II van het 'Besluit omgevingsrecht' (Bor). Dit betekent dat:

- De uitbreiding NIET (bouw)vergunningsvrij is.
- Er een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen noodzakelijk is.
- Het plan getoetst dient te worden aan het geldende bestemmingsplan.

Postbus 20
6190 AA Beek
Raadhuisstraat 9
6191 KA Beek
T 046 - 43 89 222
F 046 - 43 77 757
E info@gemeentebek.nl
www.gemeentebek.nl

Bestemmingsplan

Onderhavige locatie is gelegen in het bestemmingsplan 'Buitengebied Beek 2011' en met name in de bestemming 'Agrarisch - Agrarische bedrijf' (voor wat betreft de bebouwing) en in de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschap' (voor wat betreft de uitgedijde opslag). Onderstaand volgt separaat een toetsing van de bebouwing en de opslag.

Pagina: 02/04

Bebouwing

De bebouwing is gelegen in de bestemming 'Agrarisch - Agrarische bedrijf'. Binnen deze bestemming is op de verbeelding (bestemmingsplankaart) een 'bouwvlak' aangegeven. De bebouwing, uitbreiding loods, waarvoor in 2001 bouwvergunning werd verleend is geheel gelegen in dat bouwvlak. De in afwijking van die bouwvergunning gerealiseerde toevoeging is echter al grotendeels gelegen buiten dat bouwvlak. De nu beoogde verdere uitbreiding van de loods is in zijn geheel gelegen buiten het bouwvlak. Op basis van artikel 3.2.2 sub a, van de bestemmingsplanregels zijn (uitbreidingen van) bedrijfsgebouwen uitsluitend toegestaan binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak. Aangezien de beoogde uitbreiding is gelegen buiten betreffend bouwvlak is uw initiatief niet in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan.

Op basis van artikel 3.7.1 sub c, van de bestemmingsplanregels, zijn wij bevoegd de bestemming te wijzigen ten behoeve van het vergroten van het bouwvlak mits:

1. De wijziging nodig is in verband met een vanwege de bedrijfseconomische, dan wel andere bedrijfsomstandigheden ter plaatse noodzakelijke uitbreiding van het op het te vergroten bestemmingsvlak gelegen agrarisch bedrijf.
2. De waarden van de omliggende gronden als gevolg van de wijziging niet onevenredig worden aangetast.
3. Het bedrijf na uitbreiding, naar aard en omvang, geen onevenredig nadelige invloed op de bestemmingen in de omgeving heeft.
4. De oppervlakte van de bestemming 'Agrarisch - Agrarische bedrijf' na de wijziging niet meer bedraagt dan 1,5ha.
5. De ontwikkeling moet zijn gericht op verbetering van de omgevingskwaliteit. Hiertoe moet een landschappelijk inpassingsplan worden overlegd waaruit blijkt dat nieuwe én bestaande bebouwing wordt ingepast. Daarnaast wordt een aanvullende kwaliteitsverbetering geleverd.
6. Met het oog op hemelwaterproblematiek voorzieningen dienen te worden getroffen voor de afkoppeling van hemelwater.
7. Er een positief advies is verkregen van de kwaliteitscommissie zoals bedoeld in het Limburgs Kwaliteitsmenu.
8. De wijziging niet leidt tot een onevenredige aantasting van de landschappelijke, natuurlijke, cultuurhistorische en visueel landschappelijke waarden.
9. Er uit milieu-hygiënisch oogpunt geen bezwaren bestaan.
10. Een planschadeovereenkomst met de gemeente is aangegaan.

Mits voldaan wordt aan alle bovenstaande voorwaarden kunnen wij middels toepassing van betreffende wijzigingsbevoegdheid in beginsel medewerking verlenen voor een vergroting van het bouwvlak, in casu voor het realiseren van de beoogde uitbreiding en legalisatie van de, in het verleden zonder vergunning gerealiseerde, uitbreiding.

Opslag materieel / materialen

De opslag was van origine uitsluitend gesitueerd in de bestemming 'Agrarisch - Agrarische bedrijf' doch is omstreeks 2010 in westelijk richting uitgedijld tot in de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschap'. Conform artikel 3.5 sub g, van de bestemmingsplanregels zijn in de bestemming 'Agrarisch - Agrarische bedrijf' opslagdoeleinden die verband houden met de agrarische bedrijfsvoering toegestaan. Conform artikel 4.5 sub d, van de bestemmingsplanregels zijn in de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschap' opslagdoeleinden gekwalificeerd als strijdig gebruik en dus niet toegestaan.

Pagina: 03/04

Op basis van artikel 40.1 sub d, van de bestemmingsplanregels zijn wij bevoegd de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschap' te wijzigen in de bestemming 'Agrarisch - Agrarische bedrijf' ten behoeve van de vormverandering of vergroting van de bestaande bestemming 'Agrarisch - Agrarische bedrijf' mits:

1. De wijziging nodig is in verband met een vanwege de bedrijfseconomische, dan wel andere bedrijfsomstandigheden ter plaatse noodzakelijke uitbreiding van het op het te vergroten bestemmingsvlak gelegen agrarisch bedrijf.
2. De waarden van de omliggende gronden als gevolg van de wijziging niet onevenredig worden aangetast.
3. De oppervlakte van de bestemming 'Agrarisch - Agrarische bedrijf' na de wijziging niet meer bedraagt dan 1,5ha.
4. De ontwikkeling moet zijn gericht op verbetering van de omgevingskwaliteit. Hiertoe moet een landschappelijk inpassingsplan worden overlegd waaruit blijkt dat nieuwe én bestaande bebouwing wordt ingepast. Daarnaast wordt een aanvullende kwaliteitsverbetering geleverd.
5. Met het oog op hemelwaterproblematiek voorzieningen dienen te worden getroffen voor de afkoppeling van hemelwater.
6. Er een positief advies is verkregen van de kwaliteitscommissie zoals bedoeld in het Limburgs Kwaliteitsmenu.
7. De wijziging niet leidt tot een onevenredige aantasting van de landschappelijke, natuurlijke, cultuurhistorische en visueel landschappelijke waarden.
8. Er uit milieu-hygiënisch oogpunt geen bezwaren bestaan.
9. Een planschadeovereenkomst met de gemeente is aangegaan.

Op basis van artikel 40.2 van de bestemmingsplanregels dient ter beoordeling van voornoemde wijziging een evenredige belangenafweging plaats te vinden waarbij betrokken worden de mate waarin de:

- a. Waarden, die het plan beoogt te beschermen, kunnen worden geschaad.
- b. Belangen van gebruikers en/of eigenaren van de aanliggende gronden worden geschaad.
- c. Uitvoerbaarheid, waaronder begrepen de milieutechnische-, de waterhuishoudkundige-, de archeologische-, de ecologische-, de verkeerstechnische toelaatbaarheid en de stedenbouwkundige inpasbaarheid is aangetoond.

Resumé

Gezien het vorenstaande kunnen wij dus in beginsel onder (genoemde) voorwaarden, middels een 2-tal wijzigingsbevoegdheden, medewerking verlenen aan uw verzoek ten behoeve van enerzijds het uitbreiden van de bestemming 'Agrarisch - Agrarische bedrijf' en anderzijds het vergroten van het bouwvlak in de bestemming 'Agrarisch - Agrarische bedrijf'.

Bedrijfsbezoek / gemaakte afspraken

Mede gelet op de aard en omvang van uw bedrijf heeft er op 19 maart jl. een bedrijfsbezoek plaatsgevonden. Aan het overleg dat tijdens dit bezoek plaatsvond hebben uw echtgenoot en 2 van uw zonen, 2 medewerkers van de Regionale Uitvoeringsdienst Zuid-Limburg (RUD) en [REDACTED] van de gemeente Beek deelgenomen. Naar aanleiding van dit bezoek / overleg is met goedvinden van uw echtgenoot afgesproken om voorafgaand aan het opstellen van een volledig wijzigingsplan éérst de milieutechnische aspecten, in het bijzonder het item geluid, nader te onderzoeken. Afhankelijk van de resultaten van het, door u te overleggen, onderzoek / akoestisch rapport zal alsdan de vervolgstrategie worden bepaald.

Pagina: 04/04

Principebesluit / Geldigheidsduur

Voor de goede orde wijzen wij u erop dat onze positieve grondhouding een geldigheidsduur heeft van één jaar en dat derhalve binnen één jaar na datum van verzending van deze brief een conceptbestemmingsplan aangereikt dient te worden. Indien er na deze periode ter zake een conceptbestemmingsplan wordt aangereikt, vindt er een nieuwe beoordeling plaats op basis van de alsdan geldende wettelijke beleidskaders en alsdan heersende inzichten.

Als iets in deze brief niet duidelijk is, vraag dan om uitleg bij [REDACTED] of stuur een e-mail naar info@gemeentebEEK.nl, o.v.v. het onderwerp/kenmerk.

Met vriendelijke groet,

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN BEEK
namens dezen,

[REDACTED]
Afdelingshoofd Ruimte

Voor de duidelijkheid merken wij op dat deze brief een informatief karakter heeft. Deze brief betreft de beantwoording van uw conceptaanvraag en is aldus geen besluit in de zin van de 'Algemene wet bestuursrecht'. Dit betekent dat geen bezwaar en / of beroep openstaat tegen deze brief.