



Bezoekadres Markt 1
Postbus 21000
6369 ZG Simpelveld
T 045-544 83 83 F 045-544 52 25
E info@simpelveld.nl www.simpelveld.nl
Rabobank: IBAN NL42RABO0147502446 BIC RABONL2U
BNG: IBAN NL43BNGH0285007696 BIC BNGHNL2G
BTW: 0017.37.168.8.01 K.v.K. 51486075

Aelmans Ruimtelijke Ontwikkeling en Milieu
t.a.v. de heer ing. H.N.J.M. Steins
Kerkstraat 4
6367 JE VOERENDAAL

uw kenmerk	ons kenmerk	bijlage(n)
-	143000	-
behandeld door	telefoonnummer	Simpelveld
Vergunningen/MJJ Mevis	045 - 544 83 83	14 januari 2021
onderwerp		verzonden
Behandeling principeverzoek		15 JAN. 2021

Geachte heer Steins,

Namens de fa. Schobbers Techniek heeft u d.d. 16 november 2020 een principe-verzoek ingediend om de locatie Tienbaan 1 te Bocholtz gedeeltelijk te herontwikkelen. Op deze locatie zijn een bedrijfswoning en bedrijfsgebouwen van een voormalige melkveehouderij aanwezig. Het principeverzoek omvat een drietal bedrijfsactiviteiten die niet rechtstreeks binnen de planregels passen.

Bestemmingsplan

Het bestemmingsplan Buitengebied kent aan het perceel de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' toe. Dit betekent dat de gronden uitsluitend zijn bestemd voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf met een geheel of in hoofdzaak grondgebonden agrarische bedrijfsvoering. De voorgestelde activiteiten passen niet rechtsreeks in het bestemmingsplan.

Overwegingen

De locatie Tienbaan 1, ook in relatie gezien met Tienbaan 3, is in het bestemmingsplan Buitengebied 2016 planologisch geschikt gemaakt voor (grootschalige) landbouw. De bouwkaavel Tienbaan 3 (t.b.v. vestiging vleesveebedrijf en loon- en grondverzetbedrijf Grooten) is noordwaarts verplaatst om zuidelijk plaats te bieden aan verruiming van de bouwkaavel van het melkveebedrijf Geron, Tienbaan 1. De uitbreiding van Tienbaan 1 is niet van de grond gekomen. Inmiddels zijn de agrarische activiteiten daar beëindigd en staat de locatie leeg.

De gebouwen komen in de planvorming van Schobbers in aanmerking voor drie activiteiten:

1. Het bedrijf Schobbers Techniek wordt verplaatst naar de loods op de achterzijde van het perceel. Deze loods heeft een oppervlakte van 900m². 600m² zal worden gebruikt voor de

onderhoudswerkzaamheden aan agrarisch materieel van landbouwers en loonwerkers en ondergeschikt voor de verkoop van minigravers. 300m² zal worden ingericht als magazijn en kantoor. Zoon Ivan zal de bedrijfswoning gaan bewonen.

2. De meest zuidelijke loods met een oppervlakte van ca. 2000m² kan doelmatig worden ingericht voor de opslag van hooi en stro en voor het stallen van agrarische landbouwmachines van derden. Ontsluiting vindt plaats via de zuidelijk inrit aan de Tienbaan 1.

3. De meest noordelijke stal met een oppervlakte van eveneens ca. 2000m² wordt verhuurd aan de familie Grooten voor uitbreiding van het veebestand van hun rundvleesveebedrijf. De bestaande stal van het voormalige bedrijf Geron is uitermate geschikt voor huisvesting van zoogkoeien en bijbehorend jongvee. De familie Grooten kan tevens gebruik maken van de voersilo. Ontsluiting vindt plaats via de noordelijke inrit aan de Tienbaan 1.

Afweging:

De ontwikkelingen vinden in pandig plaats binnen het bestaande bouwvolume.

Door verhuur van de noordelijke stal aan de agrariër van Tienbaan 3 wordt de bestaande wat betreft agrarische infrastructuur gunstig gelegen bedrijfslocatie aan de Tienbaan 1 herbenut en wordt langdurige leegstand voorkomen. Het vestigen van een tweede bedrijf binnen dezelfde bouwkegel is middels binnenplanse afwijking toegestaan.

Het argument m.b.t. benutting van bestaande infrastructuur geldt ook voor de functie van agrarisch gerelateerde opslag door derden in de bestaande loods op het zuidelijke deel van de bouwkegel. Het bestemmingsplan laat met binnenplanse afwijking verhuur van bestaande bedrijfsbebouwing aan derden toe, uitsluitend ten behoeve van agrarisch gerelateerde producten. Dat is in uw voorstel het geval.

Kanttekening bij het voorgaande is dat er gelet op de geldende bestemming sprake dient te zijn van een agrarische hoofdactiviteit. Deze is, na het vertrek van de melkveehouderij van dhr. Geron, echter niet langer aanwezig. Zonder hoofdactiviteit kan ook geen sprake zijn van nevenactiviteiten. Deze zijn immers gerelateerd aan de hoofdactiviteit. De vraag is wat in de toekomstige situatie de hoofdactiviteit is die bepalend is voor de toekenning van de bestemming. Zodra dhr. Grooten overgaat tot ingebruikname van de melkveeststal, is dit in elk geval het enige direct-agrarische bedrijfsonderdeel dat ter plaatse is gevestigd. De vraag of dit een (nieuw) tweede bedrijf is, is daarmee naar ons oordeel ontkennend beantwoord, wat betekent dat deze activiteit zonder planologische vergunning kan worden uitgeoefend.

Wel relevant is nog de status van de bedrijfswoning. Immers de bedrijfswoning wordt niet bewoond door ter plaatse gevestigde agrariër. Deze aangelegenheid die betrekking heeft op de vraag of alle bedrijfsonderdelen ter plaatse tot dezelfde inrichting behoren of dat bijvoorbeeld de stal met het melkvee van Grooten alsnog tot de inrichting van Tienbaan 3 gaat behoren, dient in het kader van het milieuspoor nader te worden onderzocht.

Het bedrijf Schobbers Techniek voert geen directe agrarische functie uit maar de activiteiten liggen wel in het verlengde van zulke activiteiten en zijn planologisch te kenmerken als agrarisch hulp - en nevenbedrijf. Voor een dergelijke ontwikkeling voor bedrijvigheid in maximaal milieucategorie 2 biedt het bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid, maar omdat een hulpbedrijf c.q. groothandel in (landbouw)machines met een bedrijfsvloeroppervlakte groter dan 500m² wordt gerekend tot milieucategorie 3.1. kan deze bevoegdheid niet worden toegepast. Omdat ook een binnenplanse afwijking niet tot de mogelijkheid behoort, moet voor vestiging van Schobbers Techniek worden teruggevallen op een buitenplanse omgevingsvergunning, die met uitgebreide procedure wordt voorbereid.

De verkeersbewegingen zijn volgens aanvrager beperkt. Het bedrijf Schobbers Techniek verricht vooral werkzaamheden op locatie en is met name onderweg met de eigen bedrijfsbus. Vervoer per vrachtwagen met machines zal in voorkomende gevallen plaatsvinden via de ontsluiting van de A79 en bedrijventerrein Avantis. Het aantal vervoersbewegingen via de (dorps)kernen van Bocholtz en Simpelveld zal gelet op de (boven)regionale klantenkring minimaal zijn. Verhuur van een deel van de accommodatie aan het naastliggende bedrijf van Grooten is zonder meer gunstig voor de verkeersbewegingen ten opzichte van volledige nieuwvestiging van een ander landbouwbedrijf. Het aspect verkeer/verkeersbewegingen zal in verdere planvorming nog moeten worden uitgediept maar het opwaarderen van de uitweg aan de Stevensweg, primair aangelegd voor waterafvoer richting bermsloot, voor afwikkeling van verkeersbewegingen van en naar de bedrijfskavel vinden wij uit oogpunt van verkeersveiligheid niet acceptabel.

De activiteiten tezamen zorgen voor een meer diffuus agrarisch gebruik. De locatie zal evenwel sterke agrarische kenmerken behouden. In essentie blijft de huidige bestemming, en de bedoeling die hieraan ten grondslag ligt, overeind. Zeker als dhr. Grooten de melkveestal in gebruik neemt. Voor een meer industriële ontwikkeling richting een overwegende mate van verhuur en verkoop en/of onderhoud van machines en ander (landbouw)materiaal, is de locatie, althans naar de oorspronkelijke opzet van het bestemmingsplan, minder geschikt.

Aandachtspunt vormt de landschappelijke inpassing. In het kader van de herontwikkeling van de locatie Tienbaan 1 en 3 zijn in 2016 landschappelijke inpassingsplannen opgesteld. Deze zijn nog niet gerealiseerd. In het geval van de heer Geron is dat logisch omdat deze zijn plannen niet heeft verwezenlijkt. De inpassing conform landschapsplan is evenwel opgenomen in het bestemmingsplan als voorwaardelijke verplichting voor het rechtmatig uitoefenen van de bestemming, zodat de nieuwe eigenaar/initiatiefnemer gehouden is deze inpassing, al dan niet in een in overleg tot stand gekomen aangepaste vorm, alsnog te realiseren. Het realiseren van de inpassingsmaatregelen zal in elk geval als voorwaarde worden gesteld bij het verlenen van de omgevingsvergunning.

Conclusie:

Er moet op een aantal (deel)aspecten nader onderzoek plaatsvinden maar in richtinggevende zin kan m.b.t. aanvraag, in de combinatie van de aangevraagde activiteiten, een positief principe-standpunt worden ingenomen. Vergunningverlening dient plaats te vinden middels uitgebreide voorbereidingsprocedure.

Vooraf sluiten wij met initiatiefnemer altijd een overeenkomst inzake afwikkeling van het risico op planschade. In dit geval zullen ook over de landschappelijke inpassing nadere afspraken moeten worden vastgelegd.

Leges

Het dossier van deze conceptaanvraag wordt middels deze brief gesloten. Voor het in behandeling nemen van de conceptaanvraag bent u leges verschuldigd.

In overeenstemming met de legesverordening bent u voor het in behandeling nemen van deze conceptaanvraag voor een omgevingsvergunning leges verschuldigd tot een bedrag van:

Vooroverleg conceptaanvraag (artikel 2.2.2 legesverordening)	€	267,-

<i>Totaal</i>	€	267,-

Deze brief is geen factuur. U ontvangt van de afdeling Bedrijfsvoering binnen drie weken een factuur. Vervolgens kunt u het verschuldigde bedrag onder vermelding van het nummer van deze factuur voldoen.

Wij hopen u hiermede voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,

Namens het college van burgemeester en wethouders van Simpelveld,
Coördinator vergunningverlening, toezicht en handhaving (VTH)

Mevr. mr. M.H.L. (Marjolein) Crins