

Zorgboerderij Bosser-Marten
E.J.A. van Roij
Heide 23
6093 PA Heythuysen

Ons kenmerk WABO-2019-350
Uw kenmerk
BSN nummer
Behandeld door Cyriel Hendrix

Telefoonnummer (0475) 85 90 00
Fax (0475) 85 99 22
E-mail info@leudal.nl
Internet www.leudal.nl

Datum 18 maart 2021
Verzenddatum 19 maart 2021

Onderwerp Heide 23 te Heythuysen

Geachte heer van Roij,

Op 10 juli 2019 ontvingen wij van u de conceptaanvraag voor het herontwikkelen van de locatie Heide 23 te Heythuysen.

Ik heb uw aanvraag inhoudelijk getoetst. In deze brief leest u het resultaat daarvan.

Eindadvies

Wij beoordelen uw conceptaanvraag positief ten aanzien van de toetsingscriteria. Aan dit advies zijn wel nog enkele voorwaarden verbonden. In deze brief leest u wat u moet doen om een formele aanvraag tot herziening van het bestemmingsplan in te dienen. Het college heeft op 23 februari 2021 besloten om aan de volgende onderdelen in principe medewerking te verlenen:

1. Realisatie van een verblijfsruimte voor recreatieve doeleinden (scouting, schoolkampen) ter plaatse van stal 2 (oppervlakte ca. 500 m²).
2. Realisatie gebouw voor agrarisch gebruik (stalling en opslag werktuigen en machines, oppervlakte ca. 12x20m=240m²).
3. Ontwikkeling boerderijcamping (ca. 10-15 kampeerplaatsen inclusief gebouw voor sanitaire voorzieningen ca. 30 m²).
4. Omvorming van de aanwezige bedrijfswoning Heide 23 tot burgerwoning.
5. Bouw schuilgelegenheid dieren (30m²).
6. Sloop stallen bestaande intensieve veehouderij.
7. Beëindiging agrarisch bedrijf.

onder voorwaarden

1. Door initiatiefnemer de daarvoor vereiste procedure middels wijziging (of afwijking) van het bestemmingsplan wordt doorlopen.
2. Voor de sloopwerkzaamheden een sloopmelding met asbestinventarisatie door aanvrager wordt aangereikt.
3. Voor de activiteit bouwen een aanvraag omgevingsvergunning wordt aangevraagd.
4. Voor de activiteiten een melding brandveilig gebruik wordt ingediend.
5. Er wordt voldaan aan de uitgangspunten Limburgs Kwaliteitsmenu / nota Kwaliteit, rekening houdend met het beëindigen van de intensieve veehouderij / agrarische bestemming.
6. Bij de planvorming rekening wordt gehouden met de gemeentelijke parkeernota.

7. de principemedewerking een geldigheidsduur heeft van één jaar vanaf datum verlening principemedewerking;
8. Voor vaststelling van het bestemmingsplan door de raad er een anterieure overeenkomst moet zijn gesloten met initiatiefnemer teneinde de financiële uitvoerbaarheid van het plan te borgen.

Geen garantie

Ons eindadvies geldt één jaar vanaf datum verlening principemedewerking en geeft geen garantie dat een bestemmingsplan wordt vastgesteld en dat u daarna een omgevingsvergunning krijgt. Als er zienswijzen tegen het ontwerp bestemmingsplan en/of bezwaren tegen de verleende omgevingsvergunning worden ingediend dan kunnen andere besluiten worden genomen.

Uw activiteit(en)

Het planvoornemen voorziet in de complete beëindiging van de intensieve veehouderij ter plaatse van Heide 23 te Heythuysen; de bestemming en functieaanduiding in het bestemmingsplan zullen dan ook vervallen. De locatie is gelegen aangrenzend aan een natuurgebied (Asbroekerheide) en tevens naast een bestaande woning (Heide 22, burgerwoning met een woonbestemming). Op basis van voorgaande feiten is de locatie niet te kenschetsen als een duurzame agrarische bedrijfslocatie. De uitbreidingsmogelijkheden van het IV bedrijf worden door deze feiten belemmerd. Door de beëindiging van de intensieve veehouderij en daarnaast de sanering van de drie bestaande stallen zal er zowel milieutechnisch als landschappelijk een aanzienlijke kwaliteitsverbetering ontstaan. De te realiseren bebouwing wordt ter plaatse van de gesloopte stallen gerealiseerd.

In de beleidsvisie voor zorgboerderijen streeft de gemeente Leudal er naar dat bij de ontwikkeling van een zorgboerderij de benodigde ruimtelijke kwaliteit wordt behaald. Daarnaast mogen bestaande waarden niet worden aangetast en bestaande functies niet worden belemmerd. Wanneer deze uitgangspunten worden geprojecteerd op uw planvoornemen dan blijkt dat aan deze eisen tegemoet wordt gekomen, aangezien er ruimtelijke kwaliteit (sloop van afgeschreven bebouwing en compact) wordt behaald en door het initiatief meer wordt aangesloten bij bestaande functies in de omgeving.

Uit de gemeentelijke beleidsvisies (Structuurvisie, Zorgboerderijen) blijkt dat het aspect 'zorg' een van de pijlers/speerpunten is om de ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied te waarborgen. Voorliggend initiatief past binnen de genoemde pijlers/speerpunten.

Het voorstel van initiatiefnemer om binnen de regels van de bestemming 'Maatschappelijk' van het "RVP Buitengebied Leudal 2016" binnen de bestemmingsomschrijving en aanduiding 'zorgboerderij' aansluiting te vinden, wordt middels voorliggende principemedewerking ondersteund.

Op 3 juli 2020 heeft u een aanvulling ingediend op het principeverzoek. In het oorspronkelijke principeverzoek staat vermeld dat er verblijfsruimte wordt geboden voor logeren. De te realiseren ruimte zal echter worden ingezet voor recreatieve doeleinden. Denkend aan Jong Nederland, Scouting, schoolkampen, e.d. De te realiseren ruimte is daarmee niet meer beoogd voor het bieden van tijdelijk verblijf gefinancierd vanuit de Jeugdzorg. Daarbij heeft u ook aangegeven dat de activiteiten ter plaatse kleinschalig blijven, er geen uitbreidingsplannen bestaan ten aanzien van het verlenen van jeugdhulp die in een "normaliserende" stand staat.

Vanuit het sociaal domein wordt niet-afwijzend geadviseerd op het principeverzoek omdat:

1. Het niet gaat om het uitbreiden van Jeugdhulp. De begeleiding individueel en groep wordt niet uitgebreid. De eerdere plannen ten aanzien van tijdelijk verblijf (logeren) zijn ingetrokken, en worden niet gerealiseerd.

2. Omdat er geen sprake is van uitbreiding (max van 12 kinderen per dagdeel blijft) nemen de kosten van jeugdhulp in dat opzicht niet toe vanuit de veronderstelling dat het aanbod de vraag bepaald. Er is ook geen sprake van een nieuw initiatief. Namelijk het zorgaanbod blijft hetzelfde. Er is een bestemmingswijziging nodig en de boerderij wordt opgeknapt/verbouwd.
3. De aanbieder wordt door zowel het CJG-ML en de gemeente gezien als een aanbieder die nodig is om transformatiedoelen te bereiken.

Via de anterieure overeenkomst voorafgaande aan de besluitvorming zal geborgd/vastgelegd worden dat onderstaande voorwaarden van toepassing zijn:

- geen kortdurend verblijf (logeren);
- geen uitbreiding van het zorgaanbod (max 12 kinderen per dagdeel).

Ruimtelijke ordening

De betreffende locatie is gelegen ten noorden van Heythuysen en ten westen van de kern Heibloem. De percelen zijn gelegen binnen het bestemmingsplan 'Reparatie- en veegplan Buitengebied Leudal 2016' en zijn bestemd ten behoeve van 'Agrarisch met waarden – 2' met de functieaanduiding 'intensieve veehouderij'. De omvang van het huidige bouwkwavel bedraagt circa 0,7 ha. In de bestaande situatie zijn in totaal vier bedrijfsgebouwen aanwezig.

Op uw activiteiten is het volgende van toepassing. U heeft een herziening van het bestemmingsplan nodig en na in werking treding van dat bestemmingsplan heeft u een omgevingsvergunning nodig voor de activiteit het (ver)bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1, lid 1 onder a. Wabo). Deze vergunning kan pas worden verleend nádat het vastgestelde bestemmingsplan in werking is getreden.

Omgevingsdialoog

De 'Beleidsregel indieningsvereisten bij verzoeken om afwijken van het bestemmingsplan 2019' bepaalt dat bij een omgevingsvergunning waarbij de activiteit 'handelen in strijd met de regels ruimtelijke ordening' van toepassing is een omgevingsdialoog noodzakelijk is. U moet uw plannen dus bespreken met omwonenden en een verslag van die omgevingsdialoog indienen bij het college.

Planschade & anterieure overeenkomst

Voorafgaand aan het in procedure brengen van het wijzigingsplan zal een planschade-overeenkomst en anterieure overeenkomst opgesteld worden. Planschade is schade die anderen hebben of kunnen krijgen door de uitvoering van uw bouwplan (artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening). Het is geen vanzelfsprekendheid dat een planschadevergoeding wordt toegekend. Wij willen geen financieel risico lopen door de uitvoering van uw bouwplan. Als planschade wordt toegekend, betaalt u de kosten. Wij werken alleen mee aan uw plan, als u de planschade- en anterieure overeenkomst ondertekent en uiterlijk bij het indienen van de documenten terugstuurt.

Wet natuurbescherming

Het project dat u uit gaat voeren kan mogelijk leiden tot een toename van stikstofdepositie op de Natura 2000-gebieden in de omgeving. Daarom moet u aantonen dat uw project of activiteiten niet tot een toename van stikstofdepositie leid(t)en.

Met behulp van het rekeninstrument Aerius Calculator kan de hoogte van de stikstofdepositie van een project of activiteit op een Natura 2000-gebied worden bepaald. Voor het bouwen van een woning moet u voor zowel de realisatiefase als gebruiksfase invoergegevens in Aerius Calculator opnemen. U bent als aanvrager zelf verantwoordelijk voor de juistheid en betrouwbaarheid van de invoergegevens.

Niet in alle gevallen hoeft een stikstofdepositieberekening te worden ingediend. Raadpleegt u hiervoor de Beleidsregel categorieën stikstofdepositieberekeningen van de gemeente Leudal. Wél attenderen wij u er op dat als een zienswijze wordt ingediend of bezwaar of

beroepsprocedure wordt gestart waarbij wordt ingegaan op het onderdeel stikstofdepositie, u alsnog verplicht kunt worden gesteld een Aeriusberekening in te dienen. Mocht blijken dat toch sprake is van een toename van stikstofdepositie op een Natura 2000-gebied, dan dient u uw project aan te passen of een vergunning in het kader van de Wet natuurbescherming aan te vragen.

Wij adviseren u alvorens u een aanvraag indient te informeren naar de op dat moment actuele stand van zaken.

Riolering

Infiltreren op eigen terrein.

Als perceeleigenaar bent u in eerste instantie zelf verantwoordelijk voor het afvoeren van hemelwater op uw eigen terrein. U kunt het hemelwater opvangen en hergebruiken, of infiltreren in de bodem. Het mag niet op het riool geloosd worden en aangrenzende perceel eigenaren mogen geen overlast ondervinden van uw hemelwater. Om u een indicatie te geven welke hoeveelheid hemelwater u moet kunnen verwerken, hanteert de gemeente 40 mm/m².

Bodemonderzoek

Voor uw aanvraag is een bodemonderzoek nodig. Het gaat om een vooronderzoek, uitgevoerd volgens NEN 5725. Afhankelijk van de resultaten hiervan, dient er eventueel ook een verkennend onderzoek worden uitgevoerd volgens NEN 5740.

Kunt u het bodemonderzoek pas laten uitvoeren na de sloop van de bouwwerken op het terrein? Dan laat u het bodemonderzoek uitvoeren voordat u begint met de bouw. U stuurt ons het rapport van het bodemonderzoek uiterlijk drie weken voordat u begint met de bouw.

Slopen

Uw plan bevat sloopwerkzaamheden. Deze moet u melden via een sloopmelding. Deze melding maakt geen onderdeel uit van de omgevingsvergunning. De melding wordt minimaal vier weken voor aanvang van de sloopwerkzaamheden ingediend. Dit kan schriftelijk (in tweevoud) of digitaal via het omgevingsloket. Onder het kopje definitieve aanvraag leest u meer over het schriftelijk of digitaal indienen. Het indienen van de melding gaat namelijk op dezelfde manier. Uw melding moet voldoen aan de eisen voor de indiening. U vindt meer hierover in artikel 1.26 van het Bouwbesluit 2012.

Uitweg

De gewenste uitweg (inrit) sluit aan op een weg van de gemeente. Het melden van de inrit bij de gemeente is hierbij van toepassing. U heeft geen vergunning nodig. Het meldingsformulier is te vinden via www.leudal.nl. Zodra het meldingsformulier is ingediend beoordeelt de gemeente of de melding geaccepteerd wordt. De melding wordt niet geaccepteerd als de aanleg van de inrit:

- het verkeer op de weg in gevaar brengt;
- zonder noodzaak ten koste gaat van openbare parkeerplaats;
- het openbaar groen op onaanvaardbare wijze aantast;
- plaatsvindt op een perceel dat al door een andere inrit wordt ontsloten en de aanleg van deze 2e inrit ten koste gaan van een openbare parkeerplaats of openbaar groen.

Bij het niet accepteren van de melding, krijgt u binnen maximaal 4 weken hiervan bericht. Als de melding wordt geaccepteerd, dan krijgt u binnen 8 weken een offerte van de gemeente. Als u akkoord gaat met de offerte, dan geeft u de gemeente opdracht de inrit volgens geldende eisen aan te leggen.

Wet natuurbescherming

U dient in het kader van het in te dienen bestemmingsplan een quickscan flora en fauna te laten uitvoeren. Wij adviseren u hierin ook de te slopen bouwwerken mee te nemen.

Bouwkosten

Op het aanvraagformulier van de omgevingsvergunning kunt u de bouwkosten invullen. Deze kosten zijn echter niet relevant voor de legesberekening. De legesberekening vindt namelijk plaats op basis van vaste tarieven die zijn opgesomd in de "Bouwkostenindicator gemeente Leudal". Deze indicator is vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders. Informatie hierover kunt u terug vinden op onze website bij het onderwerp "Omgevingsvergunning Leudal" onder het tabblad: Wat kost het?

Legeskosten

U betaalt legeskosten voor het in behandeling nemen van uw conceptaanvraag. U ontvangt deze nota van BsGW (Belasting samenwerking Gemeenten en Waterschappen).

Definitieve aanvraag

U kunt een definitieve aanvraag voor een bestemmingsplanherziening indienen. Houd daarbij rekening met alles wat er in deze brief staat. Een bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding en daarbij behorende regels en wordt vergezeld van een toelichting met daarbij behorende rapportages van aanvullende onderzoeken.

Geen bezwaar en beroep

U kunt geen bezwaar of beroep indienen. Deze brief is namelijk geen besluit volgens artikel 1:3 lid 1 van de Algemene wet bestuursrecht.

Heeft u vragen?

Heeft u nog vragen of wilt u meer informatie? Neemt u dan gerust contact op met behandelaar Cyriel Hendrix via telefoonnummer (0475) 85 90 00. Houdt u het nummer BP-2020-3 van uw conceptaanvraag bij de hand? We kunnen u dan sneller helpen.

Met vriendelijke groet,
Burgemeester en wethouders van Leudal,
Namens dezen,



Mr. M.H.M.G. Leenders-Stassen
Teamleider Ontwikkeling