

Uw brief van: 14 december 2009

Uw kenmerk:

Ons kenmerk: UIT/23609

Inlichtingen: J.H. Schönwetter

Telefoonnr: 0475 85 25 00

Onderwerp: Bedrijfsmatige
paardenhouderij Mgr.
Savelbergweg 97 Heel

Datum: 12 oktober 2010

Verzenddatum:

Bijlage: 1 15 OKT. 2010

Acres Stables

T.a.v. dhr. J.M.A. van Nies

Mgr. Savelbergweg 97

6097 AE HEEL

Geachte heer Van Nies,

U heeft d.d. 14 december 2009 een principeverzoek ingediend voor de vestiging van een professionele paardenhouderij (Acres Stables) aan de Mgr. Savelbergweg 97 te Heel.

U geeft aan dat ter plaatse reeds aanwezig zijn:

- A. stallen voor 7 paarden;
- B. schuur van 30 m x 10 m, deels t.b.v opslag en deels in gebruik als stallen;
- C. buitenrijbak van 30 m x 60 m;
- D. stamolen met een doorsnede van 10 m;
- E. 2 grote paardenweiden;
- F. 4 paddocks;
- G. 3 kleine weides;
- H. mesthoop van 75 m³;
- I. woning.

In de toekomst wenst u een overdekte rijhal op te richten van 20 m x 40 m, schuilgelegenheid in de wei te realiseren, de stamolen te verplaatsen richting de weg en te vergroten tot 16 m doorsnede en achter op het terrein een longecirkel met een doorsnede van 18 m te realiseren.

De paardenhouderij zal dienen ter africhten en zadelmak maken van paarden van derden, en ten behoeve van de handel in paarden. Bij het verzoek heeft u een schets ingediend met de locaties van de nieuwe en bestaande onderdelen, waarop is aangegeven dat een eventuele alternatieve inrichting van de percelen bespreekbaar is.

D.d. 13 juli 2010 heeft er een controle plaatsgevonden door ons team Handhaving. Blijkens het controlerapport heeft u aanvullend aangegeven dat u telkens naar klanten toe moet gaan om jonge paarden zadelmak te maken of af te richten. Dit is tijdrovend en lichamelijk zwaar werk. Het zou volgens u derhalve ideaal zijn om op eigen terrein een professionele paardenhouderij te realiseren met 15 tot 20 paarden.

Op uw website (www.arcesstables.nl) staan onderstaande diensten van het bedrijf vermeld:

- Het zadelmak maken en verder africhten van uw jonge paard, bij ons op locatie, maar ook bij u thuis.
- Het uitbrengen van uw paarden op concours, zowel Springen als Dressuur.
- In- en verkoop van sportpaarden, welke vaak uit eigen fok zijn of door onszelf zadelmak zijn gemaakt.
- Het geven van lessen zowel privé als in groepsverband/verenigingslessen.
- Dierfysiotherapie voor paarden/pony's.
- Het stallen en/of rijden van uw paard tijdens uw vakantie.

Tevens wordt aangegeven dat het bedrijf beschikt over 20 stallen (paardenboxen).



- Mgr. Savelbergweg 97 tussen Heel en Pol -
planpercelen kadastraal Heel C 4320 en C 4321

Hierna zal de wenselijkheid, mogelijkheid en eventuele randvoorwaarden van dit plan beoordeeld worden.

- **Bestemmingsplan**

De plangedeelten A, B en I zijn gelegen in het vigerende bestemmingsplan "Buitengebied"-gemeente Heel (goedgekeurd door Gedeputeerde Staten d.d. 30 mei 2000) in de bestemming 'Woondoeleinden W'. Deze plangedeelten staan reeds aangegeven op bouwvergunningnummers 1997/29 en 1997/30 beiden d.d. 18 maart 1997 van de gemeente Heel. Aan de zuidzijde van deze bestemming ligt volgens de 'Kaart ruimtelijke en functionele karakteristiek' een houtwal.

De overige planonderdelen, C tot en met H, zijn hierbij gelegen in de bestemming 'Agrarische doeleinden gebied met landschappelijke- en natuurwaarden Aln' met aanlegvergunningenstelsel. Deze gronden zijn onder meer bestemd voor een duurzaam agrarisch grondgebruik met zwaarwegende natuurlijke, landschappelijke en cultuurhistorische waarden en recreatief medegebruik. Een agrarisch bedrijf is hierbij gedefinieerd als een bedrijf dat is gericht op het voortbrengen van producten (i.c. is hiervan géén sprake) door middel van het telen van gewassen en/of het houden van dieren. Op deze gronden mag niet worden gebouwd, met uitzondering van erfafscheidingen, geen gebouwen zijnde en eenvoudige recreatief ondersteunende voorzieningen zoals wegwijzers en zitbanken. De hoogte mag niet meer bedragen dan 2m en ze dienen naar aard en afmetingen bij deze bestemming te passen. Als strijdig gebruik wordt onder meer een buitenmanege aangemerkt.

Wijzigingsbevoegdheid

In de Aln-bestemming is een wijzigingsbevoegdheid onder voorwaarden opgenomen naar bestemming 'Agrarische doeleinden, bouwperceel A(b)' uitsluitend ten behoeve van de vestiging van een grondgebonden agrarisch bedrijf.

Overgangsbepalingen

In de overgangsbepalingen van het vigerende bestemmingsplan is aangegeven dat indien op het tijdstip van het van kracht worden van het plan gronden en bouwwerken worden gebruikt in strijd met het in dit plan voorgeschreven gebruik, dit strijdige gebruik van gronden en bouwwerken mag worden voortgezet. Wijziging van het met het plan strijdige gebruik van gronden en bouwwerken is verboden, indien door die wijziging van het gebruik de afwijking van het plan naar de aard wordt vergroot. Dit overgangsrecht is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Het voorheen geldende bestemmingsplan was het "Algemeen bestemmingsplan 1^e wijziging - gemeente Heel en Panheel (goedgekeurd door Gedeputeerde Staten d.d. 17 april 1978). De voortliggende planlocatie was hierbij gelegen in de bestemming 'Agrarische doeleinden', op welke gronden uitsluitend vrijstaande agrarische

- **Bestuurscentrum:**

- Raadhuisplein 1, Heel

- T 0475 85 25 00 F 0475 57 17 74

- info@gemeentemaasgouw.nl

bedrijfswoningen met al dan niet vrijstaande bedrijfsruimten en de daarbij behorende andere bouwwerken en werken, geen bouwwerken zijnde, mogen worden uitgevoerd. Hiervoor is reeds aangegeven dat het gebruik als paardenhouderij niet als agrarisch gebruik te beschouwen is. Aanvrager kan pas aanspraak maken op de overgangsbepalingen van het voorheen geldende bestemmingsplan indien hij zou kunnen aantonen dat de voorliggende planlocatie vanaf 1978 onafgebroken en conform huidige gebruik gebruikt is. Wij gaan hier niet van uit daar in kadastrale gegevens als koopjaar 2006 voor u als aanvrager is aangeduid.

Het gehele plan is gelegen in een extensiveringsgebied waar op termijn de intensieve veehouderij wordt afgebouwd volgens bestemmingsplan "Herziening ARIBA"-gemeente Heel. Het voorziet in de provinciale POL-uitwerking BOM+, momenteel het Limburgs Kwaliteitsmenu.

Tevens is het gehele plan gelegen in de bestemming 'Tevens waterbergend winterbed van de Maas'. Voor bouwwerken is naast een bouwvergunning ook een waterwetvergunning noodzakelijk. Hier geldt een "Ja, mits" afwegingskader volgens de Beleidslijn grote rivieren.

Conclusie:

De planonderdelen A, B en I mogen enkel gebruikt worden voor woondoeleinden.

De planonderdelen C tot en met H zijn strijdig inzake bouwen en gebruik.

Medewerking aan het plan is derhalve enkel mogelijk middels een bestemmingsplanherziening.

- **Beleidslijn grote rivieren**

Op 17 december 2009 is de wijziging van de Beleidsregels grote rivieren in werking getreden. Het plan is hierbij gelegen in het Bergend Regime van het rivierbed. Dit gedeelte van het rivierbed heeft een waterbergende functie en kent een "Ja, mits" regime. Dit betekent dat alleen die activiteiten kunnen worden toegestaan die voldoen aan de in de Beleidslijn gestelde rivierkundige voorwaarden (afwegingskader). Toestemming is enkel mogelijk middels een Waterwetvergunning (de voormalige Wet beheer rijkswaterstaatwerken vergunning) en een instemming met het ruimtelijk plan. Dit betekent onder meer dat er een compensatieplicht geldt middels een compensatieplan. Bouwen in het rivierbed geschiedt op eigen risico.

- **Provinciaal beleid**

Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL 2006 en actualisaties)

Het gehele plan is gelegen in een Perspectief P2 gebied, zijnde de Provinciale ontwikkelingszone groen (POG). Dit perspectief is hiervoor reeds beschreven. Het plangebied grenst aan de oostzijde aan Perspectief P1 gebied, zijnde de Ecologische Hoofdstructuur.evens is het gehele plangebied op de kaart 'Kristallen waarden' onder grondwaterbeschermingsgebied aangeduid als Boringsvrije zone zijnde Roerdalslenk.

Limburgs Kwaliteitsmenu

De module 'Agrarische nieuwvestiging en uitbreiding' van agrarische bedrijven is onder meer van toepassing op paardenhouderijen. Nieuwvestiging en uitbreiding van agrarische bedrijven is alleen toegestaan na een ruimtelijke afweging en onder voorwaarde dat de agrarische bedrijven een bijdrage leveren aan de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving middels inpassing en kwaliteitsverbetering. Bij nieuwvestiging dient de aanvrager op basis van een bedrijfontwikkelingsplan (BOP) aan te tonen dat zijn bedrijf, op termijn, volwaardig is. De kwaliteitsverbetering is maatwerk op basis van aard en omvang van de ontwikkeling en de waarde van de omgeving. Basisonderdelen hiervan zijn een inpassingsplan en voorzieningen voor afkoppeling hemelwater. Bij nieuwvestiging of ontwikkeling in gebieden met meer dan alleen agrarische waarden volgens het bestemmingsplan (i.c. Aln-bestemming) zal ook altijd een aanvullende kwaliteitsverbetering in de vorm van sloop van bebouwing, aanleg van nieuwe natuur of landschap en andere kwaliteitsverbeterende maatregelen aan de orde zijn. De volledige kavel dient hierbij in ieder geval te worden ingepast. De voorkeursvolgorde is als eerste directe fysieke maatregelen op de kavel, daarna naar directe fysieke maatregelen in de omgeving en als laatste naar een bijdrage in fondsen. Beoordeling door de Kwaliteitscommissie en vastlegging middels een privaatrechtelijke overeenkomst zijn onder meer aan de orde.

Handreiking Ruimtelijke Ontwikkeling Limburg 2007

De provincie confirmeert zich hierin aan de (uitleg van de) begripsbepalingen zoals beschreven in de notitie Paardenhouderij en ruimtelijke ordening - handreiking voor de praktijk opgesteld door VNG en de Sectorraad voor de Paardenhouderij april 2006 (momenteel de herziene handreiking februari 2009), te weten:

* **Publiekscentrum:** Markt 36, Maasbracht

* Postbus 7000, 6050 AA Maasbracht

* T 0475 85 25 00 F 0475 46 61 84

* B.N.G. rekening 2851.28.248

* info@gemeentemaasgouw.nl - www.gemeentemaasgouw.nl

- Gebruiksgerichte paardenhouderij: een paardenhouderij waar het rijden met paarden primair gericht is op de ruiter/amazone.
- Productiegerichte paardenhouderij: een paardenhouderij waar uitsluitend of in hoofdzaak handelingen aan en/of met paarden worden verricht die primair gericht zijn op het voortbrengen, africhten en trainen en verhandelen van paarden.

De vestiging van een gebruiksgerichte paardenhouderij heeft onder meer de voorkeur in de kernrandzone, waarbij de locatie onder meer niet gelegen mag zijn in Perspectief P2. I.c. is er echter sprake van een productiegerichte paardenhouderij die (semi)-bedrijfsmatig is. De (semi)-bedrijfsmatigheid dient beoordeeld te worden vanuit het op te stellen bedrijfsontwikkelingsplan. In ieder geval dient nader overleg plaats te vinden met de provincie.

POL-aanvulling Nieuwe Wet ruimtelijke ordening (2008)

In deze POL-aanvulling is een provinciale belangenstaat opgenomen. Hierin zijn onder meer opgenomen de POG en Grondwaterbeschermingsgebieden.

- Milieu

Bodem

Voor de planologische procedure is geen bodemonderzoek noodzakelijk, mogelijk wel op grond van de Wet Milieubeheer of Woningwet.

Provinciale Milieu Verordening

De planlocatie is in de Provinciale Milieu Verordening aangeduid als Roerdalslenk. De gehele Roerdalslenk is een boringsvrije zone. Boringen dieper dan 30 meter beneden maaiveld (o.a. ten behoeve van het slaan van waterputten) zijn hier ter bescherming van de strategische grondwatervoorraad verboden.

Wet milieubeheer/ Wet geurhinder en veehouderij

Aangezien sprake zal zijn van een professionele paardenhouderij is sprake van een inrichting als bedoeld in de Wet milieubeheer. Om te voldoen aan de milieuwetgeving, het Besluit landbouw milieubeheer, dienen de paardenstallen zodanig gesitueerd te worden dat de afstand tussen een geurgevoelig object, zijnde de naastgelegen woning aan de Mgr. Savelbergweg 95, en het emissiepunt van de stallen meer dan 50 meter bedraagt. Tevens dient de opslag van vaste mest ook op 50 meter van de woning Mgr. Savelbergweg 95 plaats te vinden.

In het kader van de milieuwetgeving dient getoetst te worden aan het Besluit landbouw milieubeheer. Bedrijven die vallen onder de werkingssfeer van het Besluit moeten voldoen aan bepaalde afstanden tot geurgevoelige objecten. Deze objecten zijn overeenkomstig de stankregelgeving (en dus niet overeenkomstig de Wet geurhinder en veehouderij) onderverdeeld in vijf object categorieën. In onderhavig geval is inzake Mgr. Savelbergweg 95 sprake van een categorie III object (verspreid liggende niet-agrarische bebouwing die aan het betreffende buitengebied een overwegende woon- of recreatiefunctie verleent). Op inrichtingen waar dieren (in dit geval paarden) worden gehouden is het Besluit van toepassing als voldaan wordt aan een afstand van minimaal **50 meter** tussen de inrichting en een geurgevoelig object **categorie III**.

Indien niet aan deze afstand wordt voldaan is het Besluit landbouw niet van toepassing en geldt de milieuvergunningsplicht. Voor het verlenen van een milieuvergunning is t.a.v. het aspect geurhinder de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) het toetsingskader. Op basis van de Wgv dient een afstand van 50 meter tot geurgevoelige objecten (buiten de bebouwde kom) aangehouden te worden.

Conclusie:

Er bestaan derhalve belemmeringen voor het plan aangezien de bestaande stallen zich ruim binnen deze 50m afstand bevinden. Onduidelijk is of dit ook geldt voor de bestaande mesthoop. De stallen, en mogelijk de mesthoop, dienen derhalve verplaatst te worden om te voldoen aan de milieuwetgeving. Indien verplaatsing van de stallen niet mogelijk is is een professionele paardenhouderij, i.c. een bedrijfsmatige paardenhouderij, ter plaatse niet mogelijk.

In dit kader wordt tevens gerefereerd aan de brief d.d. 8 oktober 1999 van het Ministerie van VROM inzake "Kleinschalig houden van dieren" waarin de volgende factoren zijn aangegeven die in de jurisprudentie een rol spelen bij de vraag of de omvang van de activiteit vergelijkbaar is met een bedrijfsmatige activiteit:

- continuïteit van de activiteit (hoelang duurt de activiteit);
- winsttoegmerk van de activiteit (verhouding tussen kosten en opbrengsten);

• Bestuurscentrum:

• Raadhuisplein 1, Heel

• T 0475 85 25 00 F 0475 57 17 74

• info@gemeentemaasgouw.nl

- hinder die de activiteit veroorzaakt;
- omvang van de dierstapel (hoeveel dieren en van welk soort);
- huisvesting van de dieren (zijn er speciale voorzieningen getroffen);
- commerciële doeleinden (worden er bijvoorbeeld advertenties gezet);
- gebruik / de aanwending van de dieren (voor hobby of eigen gebruik);
- perceelgrootte;
- omgeving waar de dieren worden gehouden (in landelijk of stedelijk gebied).

- **Natuur en landschap**

De locatie is momenteel in gebruik als weiland en het houden van paarden. Tegen het plan bestaan op basis van ecologische, landschappelijke en overige groene waarden geen bezwaar mits een inpassingsplan gemaakt wordt en er sprake is van extra natuur en/of landschapsontwikkeling ter compensatie. Bij het inpassingsplan zullen overigens ook alle omheiningen beoordeeld worden.

Eventuele aanwezige beschermde soorten in het kader van de Flora en faunawet dienen beoordeeld te worden.

- **Verkeer**

Aansluitend bij de ASVV 2004 bedraagt i.c. de parkeernorm 0,5 parkeerplaats per paardenbox. Deze parkeerplaatsen dienen op eigen terrein gerealiseerd te worden. Voorkomen dient te worden dat het parkeren gaat geschieden in de berm langs de Mgr. Savelbergweg. Het plan is gelegen aan de Mgr. Savelbergweg, buiten de bebouwde kom van Heel, en is een erftoegangsweg type I. Het verlengde van deze weg, de Polderweg is een eenrichtingsweg, waardoor de paardenhouderij alleen bereikbaar is via de kern van Heel.

- **Civieltechniek**

Het hemelwater dient geïnfiltreerd te worden en afvalwater via huisriolering afvoeren naar gemeentelijk stelsel.

- **Cultuurhistorie**

In archeologisch opzicht ligt het plangebied op de concept-archeologische waardenkaart van de gemeente Maasgouw in een gebied dat deels verstoord is vanwege ontgravingen en deels een lage verwachtingswaarde heeft. In het licht hiervan bestaat er hier, ongeacht de omvang en mate van verstoring als gevolg van het plan, geen verplichting tot archeologisch onderzoek.

- **Ruimtelijk**

Het plan is gelegen in de dorpsrand van de kern Heel. Hierdoor vindt een vermenging plaats van woon- en paardenhouderijfuncties. Voor dergelijke specifieke locaties en functievermenging is geen gemeentelijk beleid opgesteld. Voor de planbeoordeling is er derhalve tevens advies gevraagd aan stedenbouwkundig bureau BRO. In aansluiting op de bestemmingsplanvoorschriften mag er geen wezenlijke afbreuk worden gedaan aan de cultuurhistorische, landschappelijke en natuurwaarden. De Mgr. Savelbergweg is een uitloper van de bebouwde kom met aan de oostzijde veel openheid en weinig bebouwing. Door het plan van een paardenhouderij mag die openheid en het karakter van de omgeving niet onevenredig aangetast worden. Het doorzicht naar het achtergelegen gebied en de karakteristieke openheid mag niet onevenredig worden aangetast. Vanuit de in voorbereiding zijnde gemeentelijke Structuurvisie wordt aandacht gevraagd voor het markeren van de dorpspoort ter plaatse en een aantrekkelijke dorpsmantel.

Rekening houdende met de onder het aspect Milieu genoemde afstanden kunnen voor het in het Limburgs Kwaliteitsmenu genoemde inpassingsplan de volgende aandachtspunten genoemd worden:

- Handhaven van de bestaande muur en poort aan de voorzijde;
- Handhaven van de bestaande houtsingels;
- De overdekte rijhal dient niet te detoneren met de bestaande bebouwing (woningen en stallen);
- Optioneel zou de overdekte rijhal achter de bestaande bebouwing geprojecteerd kunnen worden. Achter deze rijhal zou dan vervolgens een robuuste houtsingel aangelegd kunnen worden en de bestaande houtsingel zou verbreed kunnen worden zodat een duidelijk begrensde 'huiskavel' ontstaat.
- De langeercirkel en eventueel stadmolen kunnen mogelijk ten noorden (naast) deze optionele locatie van de rijhal geprojecteerd worden.
- De schuilgelegenheid in de wei wordt niet toegestaan aangezien deze binnen het bouwblok geprojecteerd dient te worden (conform advies BRO).

• **Publiekscentrum:** Markt 36, Maasbracht

• Postbus 7000, 6050 AA Maasbracht

• T 0475 85 25 00 F 0475 46 61 84

• B.N.G. rekening 2851.28.248

• info@gemeentemaasgouw.nl - www.gemeentemaasgouw.nl

- In aansluiting op de herziene Handreiking paardenhouderij en ruimtelijke ordening (VNG/Sectorraad paarden) is het bij grote aantallen paarden vrij algemeen gebruikelijk dat de mest eens per 14 dagen opgehaald wordt. Bij een stapelhoogte van 1 tot 1,5m zal circa 1m² mestplaat per paard (box) per 14 dagen nodig zijn.
- Extra natuur- en landschapsontwikkeling onder meer verbreden bestaande houtsingel en extra houtsingels tussen de twee grote weilanden en achter de kleine weilanden.

Algemeen dient nog gesteld te worden om het bouwblok niet groter te maken dan noodzakelijk is voor de gewenste bedrijfsvoering. Dit ook met het oog op de naastgelegen burgerwoning Mgr. Savelbergweg 95. De bestaande burgerwoning Mgr. Savelbergweg 97, die onderdeel uitmaakt van het plan, kan als bedrijfswoning aangewezen worden. Een bedrijfswoning is in het gemeentelijk handboek bestemmingsplannen namelijk gedefinieerd als: 'een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor de huisvesting (van het huishouden) van een persoon, wiens huisvesting daar, gelet op de bestemming van de grond ter plaatse van het gebouw en/of terrein noodzakelijk moet worden geacht.

In de herziene Handreiking paardenhouderij en ruimtelijke ordening (Sectorraad Paarden/VNG) wordt tevens aangegeven dat niet alle voorzieningen binnen het bouwblok behoeven te worden gerealiseerd. De buitenrijbak, mestopslag, stapmolen en longecirkel kunnen, afhankelijk van de situatie en de mogelijkheid tot overlast, ook buiten het bouwblok worden toegestaan.

• Wenselijkheid / Mogelijkheid / Randvoorwaarden

Het plan voor een professionele paardenhouderij ligt in het vigerende bestemmingsplan "Buitengebied"- gemeente Heel. Primair is er strijdigheid met het wonen én er geen sprake is van agrarische bedrijvigheid. Dit laatste aanzien er geen producten worden voortgebracht door middel van het telen van gewassen en/of houden van dieren. De ruimtelijke uitstraling, het houden van dieren in weiden, kan voor een agrarisch bedrijf en professionele paardenhouderij vergelijkbaar zijn.

Vanuit de in voorbereiding zijnde gemeentelijke Structuurvisie wordt aandacht gevraagd voor het markeren van de dorpspoort ter plaatse en een aantrekkelijke dorpsmantel.

Geconcludeerd kan worden dat het onder de navolgende randvoorwaarden wenselijk is om mee te werken aan een professionele paardenhouderij, zijnde een (semi)bedrijfsmatige productiegerichte paardenhouderij, aan de Mgr. Savelbergweg 97 te Heel:

1. Aanvrager dient op basis van een bedrijf ontwikkelingsplan (BOP) aan te tonen dat zijn bedrijf, op termijn, volwaardig is;
2. Een inpassingsplan, waarvan alle planpercelen onderdeel uitmaken, met als doelstelling kwaliteitsverbetering. Van dit inpassingsplan zullen derhalve ook alle bouwwerken en gebruik bouwwerken/gronden deel dienen uit te maken;
3. De genoemde randvoorwaarden onder de diverse aspecten.

De mogelijkheid om mee te werken aan het plan zal beoordeeld worden op grond van het in te dienen bedrijfsontwikkelplan en inpassingsplan. Hiertoe zal het plan ook aan de Provincie (Limburgs Kwaliteitsmenu, POG, Roerdalslenk) en Rijkswaterstaat (Beleidslijn grote rivieren) ter beoordeling overlegd worden.

Indien blijkt dat het wenselijk en mogelijk is om, onder het stellen van randvoorwaarden, aan het plan mee te werken dan is een bestemmingsplanherziening op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) de aangewezen weg. Hiervan zal onder andere een ontwikkelingsovereenkomst inzake borging (uitvoering, beheer en onderhoud) van het (groen)-inpassingsplan, een planschadeovereenkomst en een 'akkoordverklaring kosten en voorwaarden' (anterieure exploitatieovereenkomst) deel uitmaken. Gezien de impact van de ontwikkeling op de omgeving (onder meer overdekte rijhal, verkeersaantrekkende werking) dient aanvrager een planschaderisicoanalyse uit te voeren. In genoemde planschadeovereenkomst zal derhalve een bankgarantie worden opgenomen. De procedure van de bouwvergunning komt eerst na de planologische procedure aan de orde.

Eerstvolgende stappen:

De eerste stappen die nu gezet dienen te worden teneinde het proces te starten, zijn als volgt:

- Indienen van een concreter stedenbouwkundig plan en overleg met de Provincie (inzake Limburgs Kwaliteitsmenu, POG en Roerdalslenk) en Rijkswaterstaat (inzake Beleidslijn grote rivieren);
- Na een positieve beoordeling van het plan op haalbaarheid door Gemeente, Provincie en Rijkswaterstaat kan een plan ingediend worden bij de gemeentelijke Welstandscommissie en de Kwaliteitscommissie

• **Bestuurscentrum:**

- Raadhuisplein 1, Heel
- T 0475 85 25 00 F 0475 57 17 74
- info@gemeentemaasgouw.nl

Limburg;

- Na een positief advies van de gemeentelijke Welstandcommissie en de Kwaliteitscommissie Limburg, zal aanvrager een ontwikkelingsovereenkomst inzake een inpassings-kwaliteitsplan, een planschadeovereenkomst en een 'akkoordverklaring kosten en voorwaarden' (anterieure exploitatieovereenkomst) dienen te ondertekenen;
- Vervolgens kan de planologische procedure aangezet worden. De planologische procedure verloopt via een herziening van het bestemmingsplan ingevolge de Wro, waarbij onder meer aangetoond dient te worden dat er ten aanzien van de aspecten stedenbouw, bodem, geluid, luchtkwaliteit, externe veiligheid, milieuzonering, geurhinder en veehouderij, ecologie, archeologie, verkeer, civiel en waterhuishouding geen beperkingen ontstaan voor de omgeving;

- **Beginselbesluit en gemeenteraad**

Bij een positief beginselbesluit van uw college op een principeverzoek inzake een bestemmingsplanherziening wordt de uitgaande brief van gemeentewege aan initiatiefnemer tevens ter kennis gebracht van de gemeenteraad. De raad kan zo in zijn eerstvolgende vergadering de wenselijkheid van het initiatief ten principale ter discussie stellen. (De gemeenteraad is namelijk tevens het bestuursorgaan dat uiteindelijk van gemeentewege dient te besluiten omtrent het al dan niet vaststellen van het bestemmingsplan.)

De raad kan zo nodig, na kennisname van de onderhavige brief, ten aanzien van het college aangeven dat het initiatief om haar moverende redenen als onwenselijk wordt beschouwd. Alsdan zal initiatiefnemer hiervan in kennis worden gesteld. De in de tussentijd te nemen stappen zijn voor rekening en risico van initiatiefnemer.

- **Kosten**

Alle te maken kosten, zoals de kosten voor het bestemmingsplan, eventuele onderzoeken, ambtelijke kosten en uitvoeringskosten, alsmede de gebruikelijke leges zullen voor rekening van aanvrager komen. Hiervoor zal een 'akkoordverklaring kosten en voorwaarden' (een anterieure exploitatieovereenkomst) worden aangegaan. Een globale inschatting van de kosten is als volgt te geven:

- Opstellen bestemmingsplan: hier dient aanvrager zelf te zijner tijd offerte voor te vragen. Hiertoe is een niet-limitatieve lijst van stedenbouwkundige bureaus toegevoegd. Wij adviseren aanvrager hieruit een keuze te maken teneinde de kwaliteit te borgen en doorlooptijd van de bestemmingsplanherziening niet onnodig te vertragen.
- Eventuele nadere onderzoeken: hier dient aanvrager zelf te zijner tijd offerte voor op te vragen.
- Leges bestemmingsplanwijziging nieuwe Wro in 2010: € 3.498,50. De definitieve legeskosten zullen echter bepaald worden op grond van de geldende legesverordening ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan.
- Leges welstandsadvies en bouwvergunning: deze zijn gerelateerd aan de bouwkosten.
- Ambtelijke kosten; van aanvrager wordt een bijdrage in de ambtelijke kosten gevraagd van 4 uur à € 60,--. Achteraf zullen deze kosten verrekend worden op basis van werkelijk bestede uren (met een maximum van 8 uur).
- Kosten civieltechniek /landschap, uitvoeringskosten et cetera.
- Kosten planschade en planschaderisicoanalyse.
- Kosten die voortvloeien uit de (LKM)-ontwikkelingsovereenkomst.

- **Conclusie**

1. De gemeente wil onder voorwaarden medewerking verlenen aan het plan voor de realisatie van een bedrijfsmatige paardenhouderij aan de Mgr. Savelbergweg 97 te Heel;
2. Dat voor realisatie van dit plan een bestemmingsplanherziening op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) doorlopen dient te worden, waarbij aangetoond wordt dat er geen beperkingen ontstaan voor de omgeving;
3. De gemeente aanvaardt geen enkele aansprakelijkheid voor het niet succesvol doorlopen van de procedure tot bestemmingsplanherziening;
4. Dat met aanvrager een planschadeovereenkomst, 'akkoordverklaring kosten en voorwaarden' (anterieure exploitatieovereenkomst) en ontwikkelingsovereenkomst afgesloten dient te worden.

- **Geldigheidsduur principe-uitspraak**

Voor de goede orde attenderen wij u er hierbij op dat onze onderhavige principe-uitspraak een maximale geldigheidsduur heeft voor een periode van één jaar (vanaf de dagtekening van deze brief). Binnen voornoemd jaar kan de principe-uitspraak nog zijn geldigheid verliezen door onder meer (gewijzigd) beleid, andere of nieuwe feiten dan wel omstandigheden, veranderde inzichten et cetera.

- **Principe-uitspraak geen besluit**

Tenslotte maken wij u erop attent dat in het geval van een principe-uitspraak geen sprake is van een besluit als bedoeld in artikel 1:3 Algemene wet bestuursrecht. Daarom staan hiertegen geen rechtsmiddelen open. Een principe-uitspraak betreft namelijk enkel een mededeling over de te verwachten besluitvorming in het geval een formele aanvraag (om bijvoorbeeld bestemmingsplanherziening) zou worden ingediend.

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders,
De burgemeester

S.H.M. Strous

De secretaris

H.J.M. Coumans

i.a.a.:

- Dhr. A. Janssen - teamcoördinator Handhaving
- Dhr. I. Linssen - teamcoördinator Vergunningen en Veiligheid

- **Bestuurscentrum:**

- Raadhuisplein 1, Heel
- T 0475 85 25 00 F 0475 57 17 74
- info@gemeentemaasgouw.nl