

Aelmans Ruimte, Omgeving & Milieu B.V
t.a.v. de heer PLC Gradussen
Kerkstraat 2
6095 BE Baexem

Nieuwe Markt 55, Echt
Postbus 450, 6100 AL Echt
Tel. 0475 - 478 478
info@echt-susteren.nl
www.echt-susteren.nl
KvK 51651866
BTW (NL00)19.06.483.B01
NL86 BNGH 0285 1023 70
BIC-code BNGHNL2G

Echt, 17 januari 2018

Verzonden:

19 JAN. 2018



Uw brief van: 23-11-2017
Uw kenmerk: M172130.001/
Team: Team Beleidsontwikkeling
Onderwerp: Principeuitspraak n.a.v. verzoek
Leenderdwardsstraat 1 - 5 te Echt

Ons kenmerk: 552197
Bijlage(n):
Behandeld door: S. van Helden
Telefoonnummer: 0475 – 478 478

Geachte heer Gradussen,

Op 27 november jl. hebben wij uw principeverzoek voor uitbreiding van manege "Op de Berg" gelegen aan de Leenderdwardsstraat 1 - 5 te Echt ontvangen.

Wij hebben besloten om in principe medewerking te verlenen aan uw verzoek. Hiervoor zal te zijner tijd een bestemmingsplanprocedure ex. artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening opgestart dienen te worden. De voorwaarden waaronder wij principemedewerking verlenen, zullen in een nog te sluiten anterieure overeenkomst met u worden vastgelegd, voordat de bestemmingsplanprocedure wordt opgestart.

Aansluitend volgt een uitgebreidere toelichting op ons principebesluit.

Uw verzoek

Uw verzoek heeft betrekking op uitbreiding van manege "Op de Berg" gelegen aan de Leenderdwardsstraat 1 - 5 te Echt met een extra buitenrijbak. Daarnaast wenst u een aantal voorzieningen te legaliseren en voor de diverse jaarlijks te organiseren paardensportevenementen in het bestemmingsplan een passende regeling te laten opnemen. De voorzieningen die buiten het bouwvlak liggen zijn: enkele buitenbakken / zandpistes, een longceercirkel, een stapmolen, parkeervoorzieningen en ruimte waarop opslag en stalling van voertuigen en trailers plaatsvindt. Ten behoeve van de jaarlijks te organiseren paardensportevenementen wilt u twee percelen als tijdelijke parkeerplaats gaan gebruiken.

Bestemmingsplan

Voor de locatie Leenderdwardsstraat 1 - 5 in Echt geldt het bestemmingsplan "Buitengebied". De locatie is hierin bestemd als "Sport" met de nadere aanduiding "manege". Het omliggende gebied is bestemd als "Agrarisch met waarden – landschapswaarden". Ten behoeve van de manege is een bouwvlak opgenomen. Daarbinnen zijn gebouwen en voorzieningen voor het manegebedrijf toegestaan. Diverse bestaande voorzieningen liggen daar nu buiten.

De projectlocatie is tevens voorzien van de dubbelbestemmingen "Waarde – Archeologie 3" (hoge en/of middelhoge archeologische verwachtingswaarde) en "Waarde – Cultuurhistorisch waardevol ensemble". De locatie is gelegen in het ensemble "Marissen – 't Leen".

Het bestemmingsplan "Buitengebied" biedt geen binnenplanse afwijkings- of wijzigings-bevoegdheden waarmee medewerking kan worden verleend aan uw principeverzoek. Hierdoor is een buitenplanse ruimtelijke procedure noodzakelijk om uw ontwikkeling mogelijk te maken. Hiervoor hebben wij eerst gekeken of uw verzoek past binnen ons ruimtelijke beleid, zoals opgeschreven in onze structuurvisie. Daaruit blijkt het volgende:

Structuurvisie Echt – Susteren 2012 - 2025

Een manege wordt op grond van de gemeentelijke structuurvisie gezien als een "gebruiksgerichte paardenhouderij". Door de grotere verkeersaantrekkende werking wordt dit type paardenhouderij bij voorkeur toegestaan in een VAB in een kernrandzone, op een goed ontsloten locatie en in de nabijheid van ruiterpaden. Uw locatie aan de Leenderdwardsstraat voldoet aan deze eisen. Onder het kopje "overige aandachtspunten" wordt ingegaan op enkele relevante aandachtspunten uit de structuurvisie die gelden voor uw initiatief.

LKM / GKM

De provincie Limburg verlangt van de Limburgse gemeenten om uitwerking te geven aan het Limburgs KwaliteitsMenu (LKM). Het basisprincipe hiervan is dat bepaalde ontwikkelingen in het buitengebied ter plaatse leiden tot verlies aan omgevingskwaliteit. Dit verlies dient gecompenseerd te worden door een kwaliteitsverbeterende maatregel en/of financiële bijdrage. De gemeente Echt – Susteren heeft dit LKM vertaald in een Gemeentelijk KwaliteitsMenu (GKM).

Landschappelijke inpassing

Uitgangspunt bij ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied is dat altijd sprake dient te zijn van een goede landschappelijke inpassing. De uitbreiding van een manege wordt op dezelfde manier beoordeeld als de uitbreiding van een grondgebonden agrarisch bedrijf. Hiervoor geldt dat een ruimtelijk landschappelijke inpassing conform GKM dient te worden toegepast. Voor uitbreiding van een bouwvlak tot een oppervlakte van 2 hectare (in dit geval zal het bouwvlak ca. 1,8 tot 1,9 hectare gaan bedragen) is de Basiskwaliteit Plus met Aanvullende kwaliteitsverbetering van toepassing. Invulling van deze kwaliteitsverbetering zal in overleg met de beleidsmedewerker Groen plaatsvinden. Ten slotte dienen in dit verband voorzieningen te worden getroffen ter voorkoming van hemelwater-problematiek.

Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL) / Omgevingsverordening Limburg

De locatie aan de Leenderdwardsstraat ligt o.g.v. het POL in het buitengebied. Ter plekke is geen zilvergroene dan wel goudgroene natuurzone van toepassing. De locatie grenst aan de noordzijde wel aan een goudgroene natuurzone. Wellicht kan deze zone worden versterkt als invulling van de noodzakelijke kwaliteitsverbetering. Vanuit het provinciaal beleid zijn er geen overige aandachtspunten.

Voorwaarden:

Aan onze principemedewerking zijn de volgende voorwaarden verbonden:

- 1) U dient voor eigen rekening en risico een bestemmingsplan (inclusief alle onderzoeken) aan te leveren. Uit dit plan dient te blijken dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening;
- 2) De ontwikkeling dient op een goede manier landschappelijk te worden ingepast conform bovengenoemde verplichting. Deze inpassing dient binnen één jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan te zijn gerealiseerd. Borging vindt plaats in het bestemmingsplan (via een voorwaardelijke verplichting) en in een anterieure overeenkomst;
- 3) Voordat de planologische procedure wordt opgestart voor de gewenste ontwikkeling zullen wij met u een anterieure overeenkomst sluiten waarin deze voorwaarden worden vastgelegd.

Overige aandachtspunten:

Bij de verdere uitwerking van dit initiatief dient ook met de volgende zaken rekening te worden gehouden:

- Omgevingsdialoog: Wij adviseren u om een omgevingsdialoog te voeren. Het vooraf in gesprek gaan met omwonenden over de gewenste ruimtelijke ontwikkeling zorgt voor draagvlak en een goede verstandhouding. Hiermee kunnen conflicten tijdens de bestemmingsplanprocedure (zienswijze en beroep) worden voorkomen;
- (Milieu)onderzoeken: bij verdere uitwerking van uw initiatief is in ieder geval een akoestisch onderzoek noodzakelijk voor de onderdelen verkeer, parkeren, paardensportevenementen;
- Alle voorzieningen dienen binnen een bouwvlak in een nieuw bestemmingsvlak met de bestemming "Sport" te worden opgenomen. Binnen dit nieuwe bestemmingsvlak dienen de buitenrijbakken en/of zandpistes middels een aparte functieaanduiding te worden bestemd. Hiermee wordt voorkomen dat deze gronden kunnen worden bebouwd. De gronden die ingezet worden als tijdelijke parkeerplaats tijdens paardensportevenementen dienen ook apart te worden aangeduid. Hierbij dient tevens een bijbehorende passende regeling te worden gemaakt afgestemd op de regeling in het d.d. 14 december 2017 gewijzigd vastgestelde bestemmingsplan "Buitengebied";
- Voor de gewenste te organiseren paardensportevenementen dient een aparte verkeerskundige motivering te worden opgesteld. Daarbij dient te worden ingegaan op het aantal bezoekers, de verkeersbewegingen en de noodzakelijke parkeervoorzieningen;
- Het aanleggen van verlichting bij buitenrijbakken is in beginsel niet toegestaan vanwege de ligging in een landschappelijk waardevol gebied;
- Bij een bodemingreep met een oppervlakte groter dan 500 m² en dieper dan 0,40 meter onder maaiveld dient u een rapport te overleggen waarin de archeologische waarden van de gronden in voldoende mate zijn vastgesteld of waaruit blijkt dat de archeologische waarden door de beoogde bouwwerkzaamheden niet onevenredig worden geschaad;
- Voor het afgraven / egaliseren e.d. van de bodem t.b.v. de gewenste buitenrijbak is een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden noodzakelijk;
- De ligging binnen cultuurhistorisch waardevol ensemble Marissen – 't Leen is bij de verdere uitwerking van het initiatief een aandachtspunt;

Planschade

Voordat de ruimtelijke procedure wordt opgestart, sluiten wij met u een planschadeafwentelings-overeenkomst af. Door ondertekening van deze overeenkomst worden eventuele toe te kennen planschadeclaims op u afgewenteld. In dat geval komen de kosten voor uw rekening. De overeenkomsten zullen wij ter zijner tijd toesturen aan u, indien het initiatief verder wordt uitgewerkt.

Overige regelgeving

U dient er rekening mee te houden dat het verzoek alleen vanuit ruimtelijk oogpunt is beoordeeld en dat er, naast de regels uit het bestemmingsplan, mogelijk ook andere regelgeving van toepassing is.

Leges

Op grond van de 'Verordening op de heffing en invordering van leges 2017' wordt € 149,- bij u in rekening gebracht voor het in behandeling nemen van het ingediende principeverzoek.

Daarnaast wordt voor het opstarten van een bestemmingsplanprocedure ex. artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening t.z.t. ook leges bij u in rekening gebracht (prijsspeil 2017: € 5352,35).

Ten slotte

Voor beoordeling van dit principeverzoek is uitgegaan van de huidige omstandigheden en is getoetst aan het thans van kracht zijnde beleid en de wet- en regelgeving. Deze kunnen echter wijzigen. Wij willen u er dan ook op wijzen dat, mocht u niet binnen een halfjaar na verzending van deze brief een definitief verzoek/aanvraag hebben ingediend, wij ons het recht voorbehouden om

alsdan van dit principestandpunt af te wijken. Daarnaast kunnen te zijner tijd tegen het ontwerpbestemmingsplan zienswijzen worden ingediend en tegen het vastgestelde bestemmingsplan kan beroep worden ingesteld.

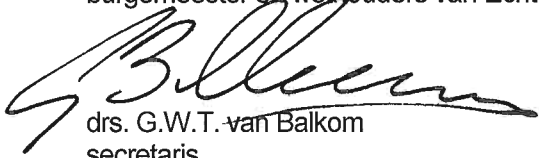
Dit principebesluit wordt niet aangemerkt als een besluit als bedoeld in artikel 1.3 van de Algemene wet bestuursrecht en is derhalve niet vatbaar voor bezwaar.

Heeft u nog vragen?

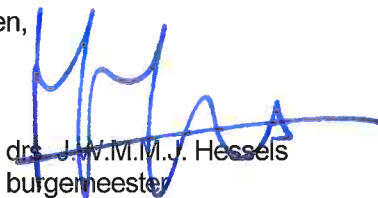
Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd. Voor vragen of nadere informatie kunt u contact met ons opnemen via de contactgegevens zoals vermeld in het briefhoofd van deze brief.

Hoogachtend,

burgemeester en wethouders van Echt - Susteren,



drs. G.W.T. van Balkom
secretaris



drs. J.W.M.M.J. Hessels
burgemeester