

Aelmans Agrarische Advisering
 t.a.v. de heer T. Crasborn
 Kerkstraat 4
 6367 JE Voerendaal

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, 20 maart 2018

Verzonden: **22 MAART 2018**



Uw brief van: 3-7-2017
Uw kenmerk: A16081.04.004/TCR
Team: Team Beleidsontwikkeling
Onderwerp: Principebesluit nieuwvestiging
 vleesveehouderij met zoogkoeien en
 fruitteeltbedrijf aan de
 Maasbrachterweg ong. te Berkelaar

Ons kenmerk: 557590
Bijlage(n):
Behandeld door: S. van Helden
Telefoonnummer: 0475 – 478 478

Geachte heer Crasborn,

Door adviesbureau Aelmans is in 2012, namens de heer G.W.M. Konings, een principeverzoek ingediend voor de nieuwvestiging van een vleesveehouderij met zoogkoeien en fruitteeltbedrijf inclusief bedrijfswoning op een bouwvlak van 1,0 hectare aan de Maasbrachterweg ong. te Berkelaar. Deze locatie is kadastraal bekend als: gemeente Echt, sectie R, nummer 426, 742, 743, 744 en 745 gedeeltelijk. Op dit verzoek heeft ons college destijds positief gereageerd. Pas afgelopen jaar is dit verzoek verder doorgezet. Omdat een principe-uitspraak slechts een halfjaar "geldig" is en er sprake is van nieuw beleid ten opzichte van 2012, hebben wij een hernieuwd principebesluit over dit verzoek genomen.

Wij hebben besloten om in principe medewerking te verlenen aan voorliggend 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 de heer Konings worden vastgelegd, voordat de bestemmingsplanprocedure wordt opgestart.

Aansluitend volgt een uitgebreidere toelichting op ons principebesluit.

Het principeverzoek

Het principeverzoek heeft betrekking op de nieuwvestiging van een vleesveehouderij met zoogkoeien en fruitteeltbedrijf inclusief bedrijfswoning op een bouwvlak van 1,0 hectare aan de Maasbrachterweg ong. te Berkelaar.

Initiatiefnemer wil hier een potstal met voorzieningen (sleufsilo, mestvaalt) bouwen waar ongeveer 50 tot 60 stuks zoogkoeien met jongvee gehouden zullen worden. Deze dieren zullen op een extensieve manier worden gehouden. In de stal zullen de dieren op stro worden gehouden in plaats van roosters. Daarnaast zal weidegang plaatsvinden. De zoogkoeien worden gehouden voor de vleesproductie en de productie van kalveren (jongvee). 35 tot 40 stuks vrouwelijk jongvee is bedoeld

ter vervanging van de koeienstapel (70%). 35 stuks jongvee (mannelijk en vrouwelijk) worden gehouden tot slachtrijpe leeftijd of worden als kalveren na een opfokperiode verplaatst naar de locatie Heiweg 1 (stierenstal). Het rundvlees dat geproduceerd wordt zal hoofdzakelijk verkocht worden in de boerderijwinkel aan de Berkelaarshof.

Initiatiefnemer wil daarnaast 15 hectare kersen en 1 hectare blauwe bessen gaan telen. Voor de opslag en sortering van dit fruit wil hij een loods realiseren binnen genoemd bouwvlak. Tevens wenst hij een nieuwe bedrijfswoning te realiseren.

Bestemmingsplan

Voor de locatie Maasbrachterweg ong. te Berkelaar geldt het bestemmingsplan "Buitengebied". De locatie is hierin bestemd als "Agrarisch". Ter plekke is geen bouwvlak opgenomen voor een grondgebonden agrarisch bedrijf. De projectlocatie is tevens voorzien van de dubbelbestemming "Waarde – Archeologie 3" (hoge en/of middelhoge archeologische verwachtingswaarde) en aan de noordzijde van de dubbelbestemming "Leiding – Hoogspanningsverbinding", ter plaatse van de aanwezige hoogspanningsleiding.

Op de projectlocatie is ook het bestemmingsplan "Cultuurhistorie Echt – Susteren" van toepassing. Op grond van dit bestemmingsplan is aan de projectlocatie de functieaanduiding "specifieke vorm van waarde – cultuurhistorisch ensemble Berkelaar" toegekend.

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

Structuurvisie Echt – Susteren 2012 - 2025

Het gewenste vleesveehouderijbedrijf in combinatie met een fruitteeltbedrijf is na afstemming met de provincie Limburg beoordeeld als een grondgebonden agrarisch bedrijf en niet als een intensieve veehouderijbedrijf. Zie kopje provinciaal beleid voor meer toelichting op dit onderdeel.

De projectlocatie is op grond van de gemeentelijke structuurvisie gelegen binnen het landschapstype "Oude Ontginningen" en vanuit provinciaal beleid aangeduid als "verwevingsgebied". De structuurvisie biedt ontwikkelingsruimte voor de nieuwvestiging van grondgebonden landbouw in dit gebied.

Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving

Deze regionale woonvisie bevat geen specifiek beleid ten aanzien van bedrijfswoningen bij agrarische bedrijven in het buitengebied. Gezien het beperkt toegestane gebruik van deze woningen (alleen t.b.v. de agrarische bedrijfsvoering) treedt geen concurrentie op met bestaande koopwoningen. De woningen sluiten ook in mindere mate aan bij de ontwikkeling van de woningbehoefte. Als voorwaarde zal wel de noodzaak voor realisatie van de gewenste bedrijfswoning door initiatiefnemer dienen te worden aangetoond.

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. Als basis voor de omvang van de gevraagde ontwikkeling geldt "Basiskwaliteit plus". Dit wil zeggen dat nieuwe én bestaande bebouwing en verharding goed ingepast moet worden. Tevens dienen voorzieningen te worden getroffen ter voorkoming van hemelwaterproblematiek. Als basis voor de omvang van de inpassing geldt dat de oppervlakte "landschappelijke inpassing" of ander groen/natuur overeenkomst met 10% van de oppervlakte van het deel van het bouwvlak waar de nieuwe bebouwing of erf komt. Daarnaast is voor deze ontwikkeling ook een Aanvullende kwaliteitsverbetering van toepassing. De omvang van de Aanvullende kwaliteitsverbetering is gekoppeld aan de Basiskwaliteit Plus en bedraagt 1 x 0,5 x de waarde van de te leveren Basiskwaliteit Plus. In dit geval komt deze aanvullende kwaliteitsverbetering neer op 5%, waardoor de totale kwaliteitsverbetering 15% van het gewenste bouwvlak van 1 hectare dient te bedragen. Dit komt overeen met 1500 m² te realiseren "groen".

Advies Omgevingscommissie

Ten behoeve van de gewenste ontwikkeling is reeds een landschappelijke inpassingsplan in combinatie met een voorstel voor kwaliteitsverbetering op een andere locatie opgesteld. Dit rapport is meerdere malen met de Omgevingscommissie besproken.

Tijdens het laatste overleg d.d. 9 januari 2018 heeft deze commissie ten aanzien van de bedrijfswoning en bedrijfsgebouwen aangegeven dat de hoofdopzet aanvaardbaar is. De commissie verzoekt wel om het plan verder in detail uit te werken en deze nogmaals ter beoordeling aan de commissie voor te leggen.

Ten aanzien van de landschappelijke inpassing heeft de commissie op 9 januari 2018 het volgende advies uitgebracht:

- De commissie is van oordeel dat het een goed plan betreft en gaat ermee akkoord. Alleen vraagt zij naar de maatvoering van enkele onderdelen (breedte infiltratiegreppel en groenstrook);
- De groenstrook (struweel) dient een substantieel karakter te krijgen (met een breedte van minimaal 10 meter);
- Gevraagd wordt de geplande noten-boomgaard aan de Oude Maasweg in Stevensweert te ontwikkelen tot natuurgebied. In plaats van notenbomen kan dit gebied worden voorzien van inheemse struikbeplanting, bestaande uit diverse soorten (wilg, eik, hazelaar, esdoorn, zwarte els, meidoorn, kleine eiken) in een plantverband van 1,50 x 1,50 meter. Dit gebied sluit dan uitstekend aan op de omgeving. De initiatiefnemer gaat staande de vergadering akkoord met het voorstel.

Omgevingsvisie Limburg 2014 / Omgevingsverordening Limburg

De projectlocatie aan de Maasbrachterweg ligt o.g.v. de geconsolideerde versie van de Omgevingsvisie Limburg 2014 in het buitengebied. Ter plekke is geen zilvergroeene dan wel goudgroeene natuurzone van toepassing. Voor de grondgebonden plantenteelt (boomteelt, fruitteelt, akkerbouw, vollegronds-tuinbouw) zijn er ruime ontwikkelingsmogelijkheden wanneer de ontwikkeling duurzaam van aard is.

De projectlocatie is daarnaast op grond van de geconsolideerde versie van de Omgevingsverordening Limburg 2014 aangeduid als "Landelijk gebied" in de regio Midden-Limburg. Er zijn geen verdere aanduidingen van toepassing. Op grond van deze verordening (artikel 2.11.1) is er voor wat betreft rundveehouderij sprake van een intensieve veehouderij bij een bedrijfsmatige tak van vleeskalveren en/of vleesstieren voor de roodvleesproductie. Het houden van deze dieren gebeurt op een intensieve manier, de dieren staan in stallen (meestal op rooster) en worden (mechanisch) gevoerd met maïs en krachtvoer (poedermelk en brokken). Deze dieren hebben geen weidegang en worden in stallen gehouden die er voor moeten zorgen dat de dieren zo snel mogelijk groeien.

In dit geval is geen sprake van de vestiging van een intensieve veehouderij, omdat de zoogkoeien met jongvee (vrouwelijk en mannelijk) worden gehouden op een extensieve manier. Zo worden de

dieren geweid en blijven de kalveren bij de koeien (moeders) om te zogen. Omdat een aantal weilanden op grotere afstand van het bedrijf zijn gelegen zullen in de zomermaanden een aantal dieren s' nachts niet op stal komen maar elders in de weilanden verblijven. Vaak worden hiervoor de graslanden gebruikt die onderdeel uitmaken van (natuur)gebieden en dijken en daarvoor gehuurd/gepacht worden van terreinbeheerders.

De provincie Limburg heeft ingestemd met bovenstaande uitleg en beschouwt dit bedrijf niet als een intensieve veehouderij.

Voorwaarden

Aan onze principemedewerking zijn de volgende voorwaarden verbonden:

- Aangetoond dient te worden dat sprake is van een volwaardig agrarisch bedrijf op de nieuwe gewenste locatie in relatie tot het bestaande bedrijf gelegen aan de Heiweg 1 te Berkelaar. Daarnaast dient de noodzaak voor realisatie van de bedrijfswoning alsmede de bedrijfsopstallen te worden aangetoond. Hiervoor zal door ons advies worden gevraagd bij de onafhankelijke Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen (AAB). De kosten van dit advies zullen wij doorberekenen aan initiatiefnemer;
- Initiatiefnemer 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;
- De ontwikkeling dient op een goede manier ruimtelijk en landschappelijk te worden ingepast conform het advies van de omgevingscommissie d.d. 9 januari 2018. Deze inpassing dient binnen één jaar na realisatie van de ruimtelijke ontwikkeling aangebracht te zijn. Als realisatie geldt hierbij de gereedmelding van de gewenste bedrijfsgebouwen. Borging vindt plaats in het bestemmingsplan (via een voorwaardelijke verplichting) en in een anterieure overeenkomst;
- Voordat de planologische procedure wordt opgestart voor de gewenste ontwikkeling zal met initiatiefnemer een anterieure overeenkomst worden gesloten, waarin bovenstaande 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 initiatiefnemer 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;
- Akoestisch onderzoek naar de geluidsbelasting vanwege de Maasbrachterweg op de gevel(s) van de bedrijfswoning is noodzakelijk;
- Archeologisch onderzoek is noodzakelijk. Geadviseerd wordt om een bureau-onderzoek in combinatie met een verkennend booronderzoek uit te voeren om de intactheid van de bodem te kunnen beoordelen;
- De functie (landbouw - natuur) zal niet wijzigen, hierdoor is vrijstelling van de bodemtoets mogelijk. Voor de gewenste bedrijfswoning is wel een bodemonderzoek noodzakelijk;
- In de ruimtelijke onderbouwing dient aandacht te worden besteed aan milieuzonering. Hierbij dient zowel het milieueffect van het nieuw te vestigen bedrijf op de omgeving als de mogelijke beperkingen die dit bedrijf oplevert voor de omgeving beschreven te worden. In de omgeving liggen o.a. een varkensbedrijf, diverse woningen, natuur, maar ook het "eigen" bedrijf aan de Heiweg 1;
- In de ruimtelijke onderbouwing dient rekening te worden gehouden met spuitzones. Hiervoor dient een richtafstand van 50 meter te worden gehanteerd;
- De projectlocatie is al jaren in gebruik als akkerland. Er zijn geen aanwijzingen dat er ter plekke wettelijk beschermde soorten voorkomen die negatieve effecten ondervinden van het plan. In de ruimtelijke onderbouwing dienen de aspecten soorten- en gebiedsbescherming echter altijd opgenomen te worden. T.a.v. gebiedsbescherming moet bekeken worden of de vestiging van (met

name de vleesveehouderij) dusdanige effecten heeft op de nabijgelegen Natura 2000 gebieden dat een melding of vergunning op grond van de Wet natuurbescherming nodig is;

- Ten noorden van de projectlocatie bevinden zich hoogspanningsleidingen. Aan weerszijden van deze leiding gelden vrijwaringszones met specifieke regels t.a.v. bouwen en gebruik. Bij de verdere uitwerking is dit een aandachtspunt;

- Voor dit initiatief kan een nieuwe inrit noodzakelijk zijn. Hiervoor dient t.z.t. een inritvergunning te worden aangevraagd;

- Externe veiligheid: De projectlocatie voldoet aan de grenswaarde voor het plaatsgebonden risico. Het groepsrisico wordt niet beïnvloed. Er dient wel advies van de Veiligheidsregio te worden gevraagd in verband met de ligging binnen het invloedsgebied van het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg (A2) en de Maas.

- De ligging binnen cultuurhistorisch waardevol ensemble Berkelaar is bij de verdere uitwerking van het initiatief een aandachtspunt.

Planschade

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

Overige regelgeving

U en initiatiefnemer dienen 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

Voor het opstarten van een bestemmingsplanprocedure ex. artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening worden t.z.t. leges bij initiatiefnemer in rekening gebracht (prijsspeil 2018: € 5448,55).

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 en initiatiefnemer er dan ook op wijzen dat, mocht initiatiefnemer 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.

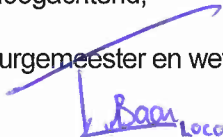
Dit principebesluit wordt niet aangemerkt als een besluit als bedoeld in artikel 1.3 van de Algemene wet bestuursrecht en is derhalve niet vatbaar voor bezwaar.

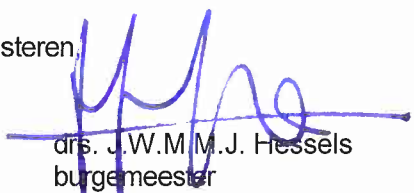
Heeft u nog vragen?

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