

Aelmans Ruimte, Omgeving & Milieu B.V
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, 20 maart 2018

Verzonden: 22 MAART 2018



Uw brief van: 2-2-2018
Uw kenmerk: M171253.007/HST
Team: Team Beleidsontwikkeling
Onderwerp: Principeverzoek nieuwvestiging
paardenhouderij Allee, Koningsbosch

Ons kenmerk: 560394
Bijlage(n): geen
Behandeld door: S. van Helden
Telefoonnummer: 0475 - 478 478

Geachte heer Steins,

Door u is namens de heer R. Janssen en zijn dochter F. Janssen (Molenweg 73 te Koningsbosch) op 6 februari 2018 een principeverzoek ingediend voor de nieuwvestiging van een productiegerichte paardenhouderij met bedrijfswoning op een onbebouwd perceel aan de Allee te Koningsbosch.

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 initiatiefnemers worden vastgelegd, voordat de bestemmingsplanprocedure wordt opgestart.

Aansluitend volgt een uitgebreidere toelichting op ons principebesluit.

Het principeverzoek

Initiatiefnemers zijn voornemens om op de projectlocatie aan de Allee te Koningsbosch, kadastraal bekend als gemeente Echt, sectie U, nrs 374 en 375 (ged.) een productiegerichte paardenhouderij te realiseren bestaande uit een paardenstal met circa 20 boxen, een kantoorruimte met natte ruimten en wasgelegenheid, een rijhal met een afmeting van circa 22 x 44 meter (in pandige rijbak van 20 x 40 meter) en een buitenbak van 20 x 60 meter. Verder komen er op het buitenterrein / erf een longecirkel en stapmolen en wenst men een bedrijfswoning te realiseren.

Bestemmingsplan

Voor de locatie Allee ong. te Koningsbosch geldt het bestemmingsplan "Buitengebied". De locatie is hierin bestemd als "Agrarisch met waarden – Natuur en landschapswaarden". Ter plekke is geen bouwvlak opgenomen voor een grondgebonden agrarisch bedrijf. Een productiegerichte paardenhouderij wordt gezien als een grondgebonden agrarisch bedrijf.

De projectlocatie is tevens voorzien van de dubbelbestemming "Waarde – Archeologie 3" (hoge en/of middelhoge archeologische verwachtingswaarde) en de gebiedsaanduidingen 'provinciale ontwikkelingszone groen', 'hamsterbiotoop' en 'reconstructiewetzone – extensiveringsgebied'.

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

Voor een productiegerichte paardenhouderij gelden in deze structuurvisie de regels voor grondgebonden agrarische bedrijven. De projectlocatie is gelegen binnen het landschapstype "Hoogterras". Binnen dit landschapstype biedt de structuurvisie ontwikkelingsruimte voor de nieuwvestiging van een grondgebonden agrarisch bedrijf, mits de locatie niet is gelegen binnen de zogenaamde "ecologische ladder".

In deze ecologische ladder zet de gemeente namelijk in op behoud en versterking van natuur- en landschapswaarden. De gemeente wil deze ladder, die bestaat uit met elkaar verbonden natuurgebieden, realiseren en aan laten sluiten op gemeentegrensoverschrijdende delen van de ladder. De hoofddelen van de ladder lopen in noord-zuid-richting en de sporten (o.a. in de vorm van beeklopen) in oost-west-richting. Tussen de stijlen en sporten van de groenblauwe ladderstructuur wordt gestreefd naar een aantrekkelijk agrarisch cultuurlandschap. In deze gebieden worden onomkeerbare kapitaalintensieve ontwikkelingen die de realisering van de ladder (op termijn) in gevaar brengen geweerd.

De projectlocatie is gelegen in de ecologische ladder. Daardoor is nieuwvestiging in beginsel niet toegestaan. Om toch medewerking te kunnen verlenen aan dit initiatief dient gemotiveerd te worden afgeweken van de structuurvisie. Om de volgende redenen is dit te rechtvaardigen:

- De locatie ligt aan de rand van de ecologische ladder en niet midden er in;
- De ecologische ladder is gebaseerd op de vroegere EHS (Ecologische Hoofdstructuur). Die gebiedsaanduiding valt gelijk met het door de provincie in het verleden (oude POL 2001) aangewezen hamsterkernleefgebied. Dit zijn gebieden met specifieke natuurwaarden en/of gewenste natuurlijke ontwikkeling. In het POL 2014 zijn deze waarden niet meer toegekend aan dit specifieke agrarische gebied. Een hamsterkernleefgebied is er ook niet gekomen;
- Veldbezoek heeft uitgewezen dat genoemde waarden in het gebied niet worden onderscheiden.

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 $1 \times 0,5 \times$ 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".

Omgevingsvisie Limburg 2014 / Omgevingsverordening Limburg

De projectlocatie aan de Allee ligt o.g.v. de geconsolideerde versie van de Omgevingsvisie Limburg 2014 in het buitengebied. Ter plekke is geen zilvergroene dan wel goudgroene natuurzone van toepassing. Op grond van deze visie is de locatie aangeduid als 'Extensiveringsgebied intensieve veehouderij'. In dit gebied is nieuwvestiging van een paardenhouderij toegestaan.

De projectlocatie is daarnaast op grond van de geconsolideerde versie van de Omgevingsverordening Limburg 2014 aangeduid als "Landelijk gebied" in de regio Midden-Limburg. Dit brengt geen verdere beperkingen met zich mee voor de gevraagde ontwikkeling.

Voorwaarden

Aan onze principemedewerking zijn de volgende voorwaarden verbonden:

- Aangehouden dient te worden dat sprake is van een volwaardig agrarisch bedrijf op de nieuwe gewenste locatie. Daarnaast dient de noodzaak voor realisatie van de bedrijfswoning alsmede de bedrijfsopstallen te worden aangehouden. 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 GKM. Het inpassingsplan zal hiertoe worden voorgelegd aan de Omgevingscommissie. De 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;
- De bedrijfsgebouwen dienen eerder of gelijktijdig met de bedrijfswoning te worden gerealiseerd. Hiermee wordt voorkomen dat initiatiefnemer alleen de woning realiseert. 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 is niet noodzakelijk, tenzij er ook evenementen / concours georganiseerd gaan worden. Daarvan is in voorliggend verzoek echter geen sprake;

- De functie (landbouw - natuur) zal niet wijzigen, hierdoor is vrijstelling van de bodemtoets mogelijk. Voor de gewenste bedrijfswoning is wel een bodemonderzoek noodzakelijk;
- Archeologisch onderzoek is noodzakelijk voor de uiteindelijk aan te vragen omgevingsvergunning voor het onderdeel bouw. Geadviseerd wordt om t.z.t. een bureau-onderzoek in combinatie met een verkennend booronderzoek uit te voeren om de intactheid van de bodem te kunnen beoordelen;
- 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 dit kader kan al worden opgemerkt dat de minimaal benodigde richtafstand ten opzichte van omliggende gevoelige functies (50 meter) ruimschoots wordt behaald;
- Bij het houden van 20 paarden is sprake van een meldingsplichtige inrichting (type B). Hiervoor is geen omgevingsvergunning beperkte milieutoets (OBM voor onderdelen fijnstof of m.e.r.) nodig;
- In de ruimtelijke onderbouwing dienen de aspecten soorten- en gebiedsbescherming te worden opgenomen;
- Voor dit initiatief is een nieuwe inrit noodzakelijk. Hiervoor dient t.z.t. een inritvergunning te worden aangevraagd. Doordat de Allee een smal wegprofiel met aan beide zijden een bomenstructuur kent, geniet het aanleggen van een nieuwe inrit direct op de Majoorweg de voorkeur;
- De woongebieden van Koningsbosch dienen zo veel mogelijk te worden ontlast wat betreft extra verkeersbewegingen. Ontsluiting van de locatie dient zodoende plaats te vinden via de Prinsenbaan (N274) – Koestraat – Majoorweg (en eventueel Allee). Via deze route worden de Molenweg en Haverterstraat (waar de meeste woningen liggen) ontlast;
- In totaliteit dienen minimaal 15 parkeerplaatsen op eigen terrein te worden gerealiseerd (2 t.b.v. de bedrijfswoning, 3 t.b.v. de kantoorfunctie (mits sprake is van personeel) en 10 parkeerplaatsen t.b.v. de paardenhouderij. Indien men verwacht dat auto's incl. trailer langdurig geparkeerd worden op het terrein, dan dient hier in het inrichtingsvoorstel rekening mee gehouden te worden;
- Externe veiligheid vormt geen belemmering voor dit plan en hoeft niet onderzocht te worden.

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.

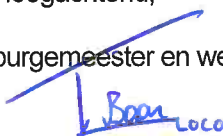
Dit principebesluit wordt niet aangemerkt als een besluit als bedoeld in artikel 1.3 van de Algemene wet bestuursrecht en is derhalve niet vatbaar voor bezwaar.

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