

Aelmans Ruimte, Omgeving en Milieu B.V.
t.a.v. de heer H.N.J.M. Steins
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, 3 juni 2019

Verzonden : - 4 JUNI 2019

Uw brief van : 11 december 2018
Onderwerp : Eindbrief vooroverleg
Afdeling : Omgevingsdienst

Ons kenmerk : Z/18/1285212
Bijlage(n) :
Behandeld door : Dienstverlening

Geachte heer Steins,

Op 11 december 2018 hebben wij uw verzoek om een vooroverleg ontvangen voor LKM plan voor het vestigen van een productiegerichte paardenhouderij aan de onbebouwd perceel aan de Allee te Koningsbosch. Uw aanvraag is geregistreerd onder nummer Z/18/1285212. Het betreft een verzoek met de volgende activiteiten uit de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo):

- bouw
- handelen in strijd met regels ro

Beoordeling conceptaanvraag/vooroverleg

Bestemmingsplan

Bestemmingsplan: "Buitengebied"

Bestemming: "Agrarisch met waarden, natuur en landschapswaarden"

Het door u ingediende plan voldoet niet aan het vigerende bestemmingsplan.

Het college van B&W van de gemeente Echt-Susteren heeft in principe besloten medewerking te verlenen aan voorliggend plan. Hiervoor zal wel 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 zal worden opgestart. 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.



* Z O 5 4 A 7 6 A 4 E 9 *

Omgevingscommissie

Het bouwplan voldoet niet aan redelijke eisen van welstand zoals door het college is vastgesteld in de lokale welstandsnota.

Inzake deze welstandsnota is het plan op 29 januari 2019 voorgelegd aan de omgevingscommissie (LKM commissie)

Het voornemen bestaat om op de locatie Allee in Koningsbosch een productiegerichte paardenhouderij te realiseren, bestaande uit een paardenstal met ongeveer 24 boxen, een kantoorruimte met natte ruimten en wasgelegenheid, een rijhal en een buitenbak. Bovendien bestaat de wens om een bedrijfswoning op te richten en op het erf een langeercirkel en stapmolen te verwezenlijken.

Om het plan te realiseren is een buitenplanse ruimtelijke procedure nodig. De gemeente heeft besloten hieraan mee te werken, maar vraagt om een goede landschappelijke inpassing. Op de vraag van de commissie naar de aard van de kwaliteitsverbetering wordt gesteld, dat deze bestaat uit een oppervlakte te realiseren "extra groen", die 10% van de oppervlakte van de landschappelijke inpassing omvat, hetgeen neerkomt op 3.500 m².

Er wordt door de commissie opgemerkt dat het hier een onaangeroerd, open landschap betreft. De inbreuk hierop door het planvoornemen wordt als groot beoordeeld. Als reactie hierop wordt gesteld, dat daarom het erf met voorgenomen voorzieningen zo compact mogelijk zal worden gehouden. Vanwege de doorzichten en openheid van het landschap zal het erf een honderdtal meter van de weg worden gesitueerd. Via een oprijlaan – gelegen tussen twee paardenweiden – zal de bedrijfslocatie bereikbaar zijn. Daarbij krijgt het erf een traditionele opzet, met de bedrijfswoning aan de voorzijde en het bedrijfsgedeelte aan de achterkant van het erf. Ontsierende elementen, zoals parkeervoorzieningen en mestplaten, worden uit het zicht gehouden.

Advies:

De commissie spreekt haar complimenten uit over het landschappelijke inpassingsplan en kan hiermee instemmen. Zij doet hierbij de volgende suggesties:

- Opteer in de toegangslaan voor lindebomen
- Trek de laan door tot aan de bedrijfsgebouwen.

Op de vraag naar de architectonische vormgeving van de gebouwen, wordt geantwoord dat deze nog dienen te worden beoordeeld door de commissie. Dit zal geschieden in een later stadium.

Leges

Voor het in behandeling nemen van een conceptaanvraag voor een omgevingsvergunning bent u leges verschuldigd tot een bedrag van € 509,00 (beoordeling LKM commissie). U ontvangt hiervoor apart een factuur.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd. Mocht u vragen hebben dan kunt u contact op nemen met het team Vergunningen.

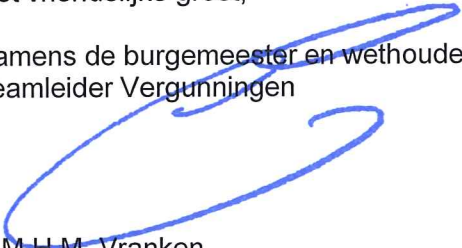
Let op

U kunt geen formele rechten ontleen aan de inhoudelijke beoordeling van dit vooroverleg. De hierboven omschreven informatie is gebaseerd op de ingediende gegevens behorende bij het vooroverleg. De informatie geeft wel een duidelijke indicatie over de haalbaarheid van uw bouwplan. Het kan voorkomen dat de aanvraag omgevingsvergunning afwijkt van het vooroverleg. In dat geval kan nieuwe beoordeling noodzakelijk zijn.

Als u nog vragen heeft, dan kunt u dagelijks van 9.00 uur tot 17.00 uur contact opnemen met onze dienstverleners via het telefoonnummer 0475-478478.

Met vriendelijke groet,

Namens de burgemeester en wethouders van de gemeente Echt-Susteren,
Teamleider Vergunningen



R.M.H.M. Vranken