

De heer J. Van den Heuvel
Diepstraat 1D
6101 AT ECHT

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, 4 november 2020

Verzonden: - 9 NOV. 2020

Onderwerp: Reactie op principeverzoek
Team: Ruimtelijk Domein


Ons kenmerk: Z20/057283-D - 66061
Bijlage(n):
Behandeld door: O. Meuwissen

Geachte heer Van den Heuvel,

U heeft per brief van 23 juli 2020 een principeverzoek ingediend voor de uitbreiding van de agrarische bouwkaavel aan de Breulderweg 6 te Echt. U wilt het bouwvlak uitbreiden zodat u de geplande buitenrijbak, stapmolen en bedrijfswoning op een andere locatie kunt bouwen dan voorzien in het oorspronkelijke bouwplan. Het gewijzigde bouwplan leidt er toe dat u de agrarische bedrijfsvoering doelmatiger kunt uitoefenen.

Principebesluit

Wij hebben besloten om onder voorwaarden principemedewerking te verlenen aan de uitbreiding van de bouwkaavel Breulderweg 6 te Echt.

Het besluit en de voorwaarden worden hier beneden nader toegelicht.

Bestemmingsplan

Bestemmingsplan 'Buitengebied'

De agrarische bedrijfslocatie aan de Breulderweg 6 te Echt ligt in het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied', vastgesteld op 14 december 2017. De uitbreiding van het bedrijf is gepland op een gedeelte van het aangrenzende perceel kadastraal bekend Echt, sectie R, nr. 148. Ter plaatse geldt de bestemming artikel 3 'Agrarisch'. De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn onder andere bestemd voor agrarisch grondgebruik zonder bebouwing. De gewenste uitbreiding is strijdig met het geldende bestemmingsplan, omdat ter plaatse het noodzakelijke bouwvlak

ontbreekt en de functieaanduiding 'gebruiksgerichte paardenhouderij'. Voor het overige geldt ter plaatse de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3'.

Bestemmingsplan 'Cultuurhistorie Echt - Susteren'

Op 22 september 2016 heeft de raad het bestemmingsplan 'Cultuurhistorie Echt-Susteren' vastgesteld. Op grond van dit plan geldt voor de gehele locatie de dubbelbestemming artikel 3 'Waarde - Cultuurhistorie' en de functieaanduiding 'specifieke vorm van waarde - cultuurhistorisch ensemble Berkelaar'. Voor nieuwe ontwikkelingen betekent dit dat de karakteristieken en waarden gerespecteerd moeten worden zoals nader bepaald in bijlage 22 van de planregels.

Uit bijlage 22 blijkt onder andere dat buiten de bebouwingsconcentratie het open veld (oude akkerland) karakteristiek is. De planlocatie ligt buiten de bebouwingsconcentratie van Berkelaar. De uitbreiding van het bouwvlak is gepland op de onbebouwde gronden tussen het bestaande bedrijf en de bebouwingsconcentratie. De uitbreiding leidt dus niet tot de aantasting van het open veld en is hiermee passend binnen het geldende bestemmingsplan.

Wijzigingsvoorwaarden

Op grond van artikel 3.9.1 van de planregels is ons college bevoegd het bestemmingsplan te wijzigen ten behoeve van het vergroten van het bouwvlak, mits aan de wijzigingsvoorwaarden wordt voldaan. Hier beneden wordt uitsluitend kort ingegaan op de voor uw plan van toepassing zijnde voorwaarden.

1. Het bouwvlak mag na vergroting niet meer bedragen dan 2 ha.

Op basis van de aangeleverde tekening bedraagt de omvang van het bouwvlak na vergroting 9.261 m².

2. Aangetoond dient te worden dat de vergroting noodzakelijk is in het kader van een doelmatige agrarische bedrijfsvoering.

U heeft een aantal redenen aangedragen waarom in het kader van een doelmatige agrarische bedrijfsvoering een noodzaak bestaat om uw bouwvlak uit te breiden. Allereerst is de bedrijfswoning in uw oorspronkelijke bouwplan gepland in de zuidoost hoek van het geldende bouwvlak. Op deze locatie kan echter geen optimaal toezicht gehouden worden op de paarden in de stal. Tevens is er geen goed zicht op de betreding van het terrein door derden. Om deze twee redenen is het wenselijk om de woning noordelijker te realiseren. Ten tweede ligt de buitenrijbak in het oorspronkelijke bouwplan ten westen van uw bedrijfswoning. Door deze ligging kunt u vanaf de buitenrijbak geen goed toezicht houden op de paarden in de stal. Door de buitenrijbak ten noorden van de stallen te situeren is dit wel mogelijk. Ten slotte heeft u in het oorspronkelijke bouwplan geen rekening gehouden met het feit dat paarden de parkeerplaats moeten doorkruisen om de buitenrijbak te bereiken. Dit levert gevaarlijke situaties op. Door de buitenrijbak te verplaatsen is hier geen sprake meer van.

3. Omliggende waarden mogen door de vergroting van het bouwvlak niet onevenredig worden aangetast. In ieder geval dient onderzoek plaats te vinden naar flora en fauna, archeologische waarden, stedenbouwkundige en landschappelijke waarden.

Op basis van een globale toets wordt in eerste instantie niet verwacht dat er sprake is van het onevenredig aantasten van de omliggende waarden.

4. *Er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden. In ieder geval dient te worden aangetoond dat wordt voldaan aan de normen inzake geur, geluid en luchtkwaliteit.*

Op basis van een globale toets wordt in eerste instantie niet verwacht dat er een onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden. In de toelichting behorende bij het wijzigingsplan dient nader onderbouwd te worden dat hier ook daadwerkelijk geen sprake van is.

Aanvullend dient u, wat betreft het aspect geur, met het volgende rekening te houden. Ondanks dat u geen veestallen wilt bouwen, ontstaat met de uitbreiding van het bouwvlak planologisch wel de mogelijkheid hiertoe. De bouw van veestallen binnen de uitbreiding van het bouwvlak is echter geen wenselijke situatie. Deze bebouwing komt namelijk te kort op de woonbebouwing te liggen, waardoor bij de betreffende woningen geen sprake is van een goed woon- en leefklimaat. **In het wijzigingsplan moet daarom de bouw van veestallen uitgesloten worden.**

5. *Aangetoond moet worden dat er geen sprake is van een onevenredige aantasting van de belangen die betrekking hebben op de waterhuishouding.*

U moet dit in de watertoets van het wijzigingsplan nader onderbouwen. Voor het bestaande bouwvlak geldt dat er reeds een wadi is aangelegd van 48 m³. Er is verder voldoende ruimte aanwezig om deze wadi te vergroten om te kunnen voldoen aan de infiltratieopgave voor de uitbreiding van het agrarische bouwvlak.

6. *Aangetoond moet worden dat de landschappelijke en ruimtelijke inpassing op een zorgvuldige wijze plaatsvindt, waarbij wordt aangetoond op welke wijze wordt voldaan aan de te leveren verbetering van de omgevingskwaliteit zoals bedoeld in artikel 37.2.2. van de planregels.*

U moet in overleg met de gemeente een landschapsplan aanleveren waar dit in aangetoond wordt. De gewijzigde invulling van de oorspronkelijke agrarische bouwvlak heeft verder tot gevolg dat het oorspronkelijke landschapsplan niet uitgevoerd kan worden. **Er dient daarom een landschapsplan aangeleverd te worden voor het gehele agrarische bouwvlak. Dit landschapsplan dient als een voorwaardelijke gebruiksbepaling in de wijzigingsregels opgenomen te worden.**

7. *Aangetoond moet worden dat er geen sprake is van een toename van de ammoniakdepositie in een Natura2000-gebied, dan wel dat de depositie geen gevolgen heeft voor de instandhoudingsdoelstelling van het Natura2000-gebied.*

U moet dit via een Aerius-berekening aantonen.

Procedure

Omdat het initiatief niet past binnen het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied' is een planologische procedure noodzakelijk. Het initiatief kan planologisch geregeld worden via de wijziging van het geldende bestemmingsplan. Hiervoor geldt de procedure zoals bedoeld in artikel 3.9a van de Wet ruimtelijke ordening en moet rekening worden gehouden met de voornoemde wijzigingsvoorwaarden.

Voor het opstarten van deze procedure moet u een aanvraag indienen. Deze aanvraag dient begeleidt te gaan met het noodzakelijke (ontwerp)wijzigingsplan (inclusief eventuele onderzoeken en digitaal bestaand).

Anterieure overeenkomst

Voordat de ruimtelijke procedure wordt opgestart, sluiten wij met u een anterieure overeenkomst af. In deze overeenkomst worden de afspraken vastgelegd met betrekking tot het landschapsplan. Tevens wordt in deze overeenkomst de planschade geregeld. Door ondertekening van de overeenkomst worden eventuele toe te kennen planschadeclaims op u afgewenteld. Deze komen dus voor uw rekening. Zodra u een aanvraag heeft ingediend wordt deze overeenkomst aan u toegezonden.

Overleg omwonenden

Alvorens wij de ruimtelijke procedure opstarten, moet u de omwonenden informeren over uw plannen. Het informeren van de omwonenden kan namelijk zienswijzen op uw plan voorkomen, waardoor de planologische procedure sneller doorlopen wordt.

Leges

De leges voor het opstarten van de procedure die volgt uit artikel 3.9a van de Wet ruimtelijke ordening bedragen op grond van de "Verordening op de heffing en invordering van leges 2020" € 3.720,-. Verder worden voor het in behandeling nemen van uw principeverzoek legeskosten in rekening gebracht. Deze bedragen € 159,15. Hiervoor ontvangt u binnenkort een aparte factuur.

Ten slotte

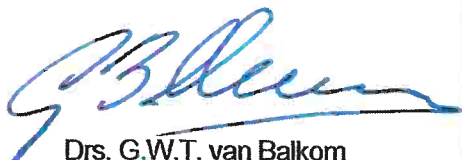
Voor de beoordeling van uw principeverzoek is uitgegaan van de huidige omstandigheden en is getoetst aan het nu van kracht zijnde beleid en de wet- en regelgeving. Deze kunnen echter wijzigen. Vandaar dat wij u er op wijzen dat, mocht u niet binnen een halfjaar na verzenddatum van deze brief, een definitieve aanvraag hebben ingediend, wij ons het recht voorbehouden om alsdan van dit principestandpunt af te wijken.

Dit principestandpunt is geen besluit als bedoeld in artikel 1:3 van de Algemene wet bestuursrecht en hiertegen kan dan ook geen bezwaar of beroep worden ingesteld.

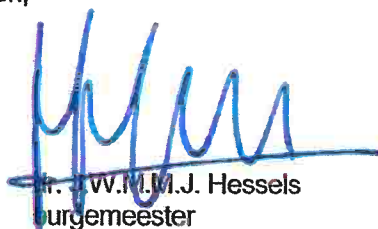
Mochten er verder nog vragen zijn dan kunt u via telefoonnummer 0475 – 478 478 of per e-mail: o.meuwissen@echt-susteren.nl contact opnemen met Orelia Meuwissen van het team Ruimtelijk Domein.

Hoogachtend,

burgemeester en wethouders gemeente Echt- Susteren,



Drs. G.W.T. van Balkom
secretaris



H. J.W.M.M.J. Hessels
burgemeester

