INGEKOMEN - 7 MEI 2021
M203658

Gemeente Echt-Susteren

Aelmans Agrarische Advisering
t.a.v. [redacted]
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

- 6 MEI 2021

Echt, 5 mei 2021

Verzonden:

Onderwerp: Principeverzoek uitbreiding bouwvlak Prinsenbaan 46 Koningsbosch
Ons kenmerk: Z21/076188-D - 81660
Team: Ruimtelijk domein
Bijlage(n):
Uw brief van: 13 januari 2021
Behandeld door: [redacted]

Geachte [redacted],

Op 13 januari 2021 heeft u – namens [redacted] – een principeverzoek ingediend voor het vergroten van het bouwvlak op de agrarische bedrijfslocatie aan de Prinsenbaan 46 Koningsbosch. Op 25 maart 2021 heeft u op ons verzoek een aanvulling op het principepverzoek ingediend.

Wij hebben besloten om:
Principemedewerking te verlenen aan uw verzoek voor het vergroten van het bouwvlak op de locatie Prinsenbaan 46 te Koningsbosch. Aan de vergroting van het bouwvlak kan medewerking worden verleend middels toepassing van de wijzigingsbevoegdheid die is opgenomen in artikel 4.9.1 van het ter plaatse vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied'. Hiertoe dient een procedure conform artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening te worden doorlopen.

In deze brief leggen wij uit waarom en onder welke voorwaarden wij principemedewerking verlenen.

Principeverzoek
Het door u ingediende principeverzoek heeft betrekking op het vergroten van het bouwvlak, enerzijds voor het realiseren van een nieuwe overkapping aan de achterzijde van de bestaande bedrijfsloods en anderzijds voor het realiseren van een nieuwe bedrijfsloods, op een afstand van circa 25 meter ten noorden van de bestaande loods.

In de eerste fase wordt beoogd de nieuwe overkapping, aangrenzend aan de bestaande bedrijfsloods, te realiseren. De beoogde overkapping is geprojecteerd over de volledige lengte van de bestaande loods (circa 37,5 meter) en heeft een diepte van circa 10 meter. Hiermee wordt aangesloten bij de bestaande bouwmasse van de loods.

In een later stadium (fase 2) is het de bedoeling een nieuwe bedrijfsloods te realiseren, op circa 25 meter ten noorden van de bestaande loods. De beoogde nieuwe loods heeft een oppervlakte van circa 600 m² (40 x 15 meter). Voor wat betreft de goot- en bouwhoogte dient te worden aangesloten bij de bouwregels uit de bestemming 'Agrarisch met waarden –

Landschapswaarden' uit het ter plaatse vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied'. Op de tekening die bij de aanvulling op het principeverzoek is ingediend is een beukenhaag ingetekend ten behoeve van de landschappelijke inpassing.

Tot slot geeft u in het principeverzoek aan dat de beoogde uitbreiding van de bebouwing benodigd is in verband met de toegenomen klandizie van de boerderijwinkel behorende bij het agrarische bedrijf. Deze boerderijwinkel wordt grotendeels bevoorraad door het eigen agrarische bedrijf. Hiertoe dient de agrarische bedrijfsvoering te worden geïntensiveerd. Doordat er in de toekomst meer geproduceerd zal worden, dient de opslagcapaciteit van het agrarische bedrijf te worden uitgebreid.

Bestemmingsplan 'Buitengebied'
De locatie Prinsenbaan 46 is gelegen in het ter plaatse vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied' (vastgesteld d.d. 14.12.2017). Het agrarische bedrijf is in dit bestemmingsplan bestemd tot 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden'. De boerderijwinkel is bestemd tot 'Detailhandel'. De gronden waarop de nieuwe overkapping en de nieuwe loods zijn geprojecteerd zijn bestemd tot 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden'. De bestemming 'Detailhandel' is verder niet relevant voor de beoordeling van het principeverzoek.

Enkelbestemming 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden'
In artikel 4.1, sub d. van het bestemmingsplan is bepaald dat de uitoefening van een grondgebonden agrarisch bedrijf binnen de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden' is toegestaan. Het principeverzoek is derhalve in overeenstemming met de gebruiksregels behorende bij deze bestemming.

In artikel 4.2 zijn de bouwregels behorende bij de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden' vastgelegd. Hierbij is een splitsing gemaakt in bouwwerken die uitsluitend zijn toegestaan binnen de bouwvlakken en bouwwerken die binnen het gehele bestemmingsvlak zijn toegestaan. in artikel 4.2.1 is bepaald welke bouwwerken uitsluitend binnen de aangegeven bouwvlakken mogen worden gebouwd. Onder sub a. van dit artikel is bepaald dat de bij één agrarisch bedrijf behorende bedrijfsgebouwen uitsluitend binnen het bouwvlak mogen worden gebouwd, met dien verstande dat uitsluitend de bestaande veestallen zijn toegestaan.

In artikel 4.2.2 is vastgelegd welke bouwwerken binnen het gehele bestemmingsvlak (dus ook buiten de bouwvlakken) mogen worden gebouwd. Het gaat hierbij om de volgende bouwwerken:

- bestaande schuilgelegenheden, met dien verstande dat de schuilgelegenheden op een legale wijze tot stand zijn gekomen;
- bestaande bebouwing, met dien verstande dat de bestaande bebouwing op een legale wijze tot stand is gekomen;
- gebouwen van openbaar nut, zoals trafo's, abri's, schakelstations, meet- en regelstations;
- teeltondersteunende voorzieningen, uitsluitend in de vorm van afdekfolie en minitunnels;
- bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals paardenbakken, mestplaten, sleufsilo's, kuilvoeropslag e.d., ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – bouwwerken, geen gebouwen zijnde';
- andere bouwwerken, niet zijnde de bouwwerken ten behoeve van deze bestemming, zoals bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van het recreatief medegebruik (zoals zitbanken en wegwijzers), bouwwerken van openbaar nut en verkeersgeleiding, niet zijnde bouwwerken zoals bedoeld in artikel 4.2.1, sub d. van het bestemmingsplan.

Uit het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat zowel de overkapping als de nieuwe loods uitsluitend zijn toegestaan binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak. Op de tekeningen behorende bij het principeverzoek zijn beiden buiten het bouwvlak geprojecteerd. De overkapping bestaat uit meer dan één wand en wordt derhalve als een gebouw aangemerkt. Hierdoor is het principeverzoek strijdig met de bouwregels behorende bij de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden', zoals vastgelegd in het bestemmingsplan 'Buitengebied'.

In artikel 4.9.1 van het bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarmee een vergroting van het bouwvlak gerealiseerd kan worden. Deze wijzigingsbevoegdheid wordt in het navolgende toegelicht.

Wijzigingsbevoegdheid voor het vergroten van het bouwvlak
Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen ten behoeve van het vergroten van het bouwvlak, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

a) het bouwvlak voor grondgebonden agrarische bedrijven mag na vergroting niet meer bedragen dan 1,5 hectare;
b) het bouwvlak voor intensieve veehouderijen mag uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone – landbouwontwikkelingsgebied' worden vergroot, met dien verstande dat het bouwvlak na vergroting niet meer mag bedragen dan 2 hectare;
c) er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de EHS ter plaatse van de aanduiding 'ecologische hoofdstructuur';
d) aangetoond is dat de vergroting van de oppervlakte van het bouwvlak noodzakelijk is in het kader van de een doelmatige agrarische bedrijfsvoering;
e) omliggende waarden worden door de vergroting van de oppervlakte van het bouwvlak niet onevenredig aangetast, waartoe in ieder geval onderzoek dient plaats te vinden naar flora en fauna, archeologische waarden, stedenbouwkundige en landschappelijke waarden;
f) er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden, waartoe in ieder geval dient te worden aangetoond dat wordt voldaan aan de normen inzake geur, geluid en luchtkwaliteit;
g) er dient aangetoond te zijn dat er geen sprake is van een onevenredige aantasting van de belangen die betrekking hebben op de waterhuishouding;
h) aangetoond is 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 het bestemmingsplan;
i) aangetoond is dat er geen sprake is van een toename van ammoniakdepositie in een Natura2000-gebied, dan wel dat de depositie geen gevolgen heeft voor de instandhoudingsdoelstellingen van het Natura2000-gebied.

Aan de voorwaarde onder sub a. wordt voldaan. Het huidige bouwvlak heeft een oppervlakte van circa 2.300 m². In de toekomstige situatie wordt het bestaande bouwvlak vergroot met circa 375 m² voor de realisering van de overkapping en tevens wordt een nieuw bouwvlak met een oppervlakte van circa 600 m² toegevoegd voor de realisering van een nieuwe loods. Hiermee komt de totale oppervlakte aan bouwvlak op het perceel op circa 3.300 m². Aan de voorwaarden onder sub b. wordt eveneens voldaan, aangezien er geen sprake is van een intensieve veehouderij. Of aan de voorwaarde onder sub c. wordt voldaan dient te worden aangetoond middels onderzoek en/of een motivering in de toelichting behorende bij het wijzigingsplan. Onder sub d. is een voorwaarde opgenomen met betrekking tot de noodzaak van de vergroting van het bouwvlak, in het kader van een doelmatige bedrijfsvoering. In de aanvulling op het principeverzoek van 25 maart 2021 is hiervoor een eerste aanzet gegeven. De (bedrijfseconomische/ruimtelijke) noodzaak dient in de toelichting behorende bij het wijzigingsplan nader onderbouwd te worden. Voor de voorwaarden genoemd onder sub e. tot en met i. geldt eveneens dat dit dient te worden aangetoond/gemotiveerd in de toelichting behorende bij het wijzigingsplan. Het uitvoeren van (milieukundige) onderzoeken is hierbij aan de orde.

<u>Overige vigerende bestemmingsplannen</u>
Voorts zijn op de onderhavige locatie het bestemmingsplan 'Cultuurhistorie Echt-Susteren' en het facetbestemmingplan 'Deregulering' van toepassing. Deze bestemmingsplannen zijn voor de beoordeling van het door u ingediende principeverzoek niet relevant.

Structuurvisie Echt-Susteren 2012-2025
Het onderhavige principeverzoek voorziet in de uitbreiding van een bestaand grondgebonden agrarisch bedrijf in het buitengebied. In het buitengebied willen wij de agrarische sector de ruimte geven, behalve in de gebieden die zijn gelegen binnen de 'ecologische ladder' of andere plekken waar het landschap geen te grote agrarische ontwikkelingen kan dragen. In die gebieden wordt ingezet op het behoud en de versterking van natuur- en landschapswaarden. De gemeente Echt-Susteren werkt volgens het adagium 'het juiste bedrijf op de juiste plek': grootschalig en intensief agrarisch ondernemen is de gemeente Echt-Susteren mogelijk in de twee daarvoor aangewezen landbouwontwikkelingsgebieden. De onderhavige locatie aan de Prinsenbaan 46 te Koningsbosch is niet gesitueerd binnen een van deze gebieden. In extensiveringsgebieden daarentegen hebben (natuur)waarden voorrang op het landbouwbelang. In het tussengelegen 'verwevingsgebied' zijn er ook nog ontwikkelingsmogelijkheden voor de landbouw. De onderhavige locatie is gelegen in dit verwevingsgebied. Binnen een verwevingsgebied is op het merendeel van de plekken zowel uitbreiding als nieuwvestiging van grondgebonden agrarische bedrijven mogelijk, mits wordt aangesloten bij een bestaand lint of bebouwingscluster. De precieze uitbreidingsmogelijkheid is afhankelijk van de natuur- en landschapswaarden.

De onderhavige locatie is conform de kaart 'Functionele zonering buitengebied' behorende bij de structuurvisie, gelegen in het landschapstype 'Hoogterras'. In dit landschapstype biedt de structuurvisie ontwikkelingsruimte voor zowel nieuwvestiging als uitbreiding van grondgebonden agrarische bedrijven, mits de locatie niet is gelegen binnen de 'ecologische ladder'. Dit laatste is in de onderhavige situatie niet het geval. In het beleid wordt onderscheid gemaakt tussen grondgebonden bedrijven en niet-grondgebonden bedrijven. Bij elke ontwikkeling is inpassing in het omliggende landschap vereist. De wijze waarop invulling dient te worden gegeven aan de landschappelijke inpassing komt in het navolgende aan bod.

Gemeentelijk Kwaliteitsmenu (GKM)
De provincie Limburg verlangt van de Limburgse gemeenten om uitwerking te geven aan het Limburgs Kwaliteitsmenu (LKM). Het basisprincipe van het LKM is dat bepaalde ontwikkelingen in het buitengebied ter plaatse leiden tot verlies van omgevingskwaliteit. Dit verlies dient gecompenseerd te worden door kwaliteitsverbeterende maatregelen en/of een financiële bijdrage. De gemeente Echt-Susteren heeft het LKM vertaald in een Gemeentelijk Kwaliteitsmenu (GKM). Het GKM is van toepassing op vanuit ruimtelijk-functioneel oogpunt gezien niet-onaanvaardbare ruimtelijke ontwikkelingen die via een projectafwijking, wijziging of herziening van het bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt. In het onderhavig geval is sprake van een ruimtelijke ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt via een wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan. Agrarische bedrijven horen in beginsel thuis in het buitengebied. Derhalve wordt op basis van de Structuurvisie Echt-Susteren 2012-2025 geen financiële bijdrage geëist bij de nieuwvestiging van een agrarisch bedrijf of de uitbreiding van een bestaand agrarisch bedrijf, waarvan in het onderhavige geval sprake is. Voor deze ontwikkeling is wel een ruimtelijke kwaliteitsverbetering aan de orde, in de vorm van een landschappelijke inpassing.

Landschappelijke inpassing
Zoals in het voorgaande reeds aangegeven dient de vergroting van het bouwvlak gepaard te gaan met een zorgvuldige landschappelijke inpassing. In artikel 4.9.1, sub h. is bepaald dat voor wat betreft de landschappelijke inpassing dient te worden voldaan aan het bepaalde in artikel 37.2.2 van het bestemmingsplan 'Buitengebied'. In dit artikel is bepaald dat bij zowel uitbreiding van bebouwing binnen het bestaand agrarisch bouwvlak als bij een vergroting van het agrarisch bouwvlak het kwaliteitspakket 'Basiskwaliteit Plus' van toepassing is. Dit betekent dat zowel de bestaande als de nieuwe bebouwing en verharding zorgvuldig landschappelijk ingepast dienen te worden, waarbij 10% van de totale oppervlakte van het agrarisch bouwvlak na uitbreiding dient te worden benut voor landschappelijke inpassing. Deze landschappelijke inpassing dient te worden uitgewerkt in een landschappelijk inpassingsplan, waarbij rekening dient te worden gehouden met de specifieke kenmerken van het landschap, zoals omschreven in bijlage 3 bij de regels van het bestemmingsplan 'Buitengebied' ('Bijlage 3: Landschapstypen en -kenmerken'). Daarnaast dienen voorzieningen te worden getroffen ter voorkoming van hemelwaterproblematiek. Het

landschappelijk inrichtingsplan dient ter advisering te worden voorgelegd aan de Kwaliteitscommissie.

Wijzigingsplan
De voorwaarden waaraan moet worden voldaan zijn bij u en uw cliënt reeds bekend. In het principeverzoek worden deze voorwaarden immers vermeld. Om de wijzigingsbevoegdheid te effectueren dient door de initiatiefnemer een wijzigingsplan te worden ingediend. Op de verbeelding behorende bij het wijzigingsplan dient de vergroting van het bouwvlak te worden vastgelegd, conform het door de initiatiefnemer beoogde bouwplan. Dit betekent dat het bestaande bouwvlak aan de noordzijde van de bestaande loods wordt uitgebreid met circa 375 m² ten behoeve van de realisering van de beoogde overkapping. Circa 25 meter ten noorden van de bestaande loods dient een nieuw bouwvlak te worden opgenomen, met een oppervlakte van circa 600 m² ten behoeve van de nieuwe loods. In de toelichting behorende bij het wijzigingsplan dient te worden gemotiveerd op welke wijze wordt voldaan aan de overige voorwaarden. Hiertoe dient een aantal onderzoeken te worden uitgevoerd, zoals aangegeven in artikel 4.9.1 van het bestemmingsplan 'Buitengebied'.

Voor de vaststelling van het wijzigingsplan dient de procedure conform artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) te worden doorlopen. Op deze procedure is de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing. Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd tot het vaststellen van het wijzigingsplan.

Conclusie
Wij zijn bereid principemedewerking te verlenen aan het ingediende principeverzoek voor de vergroting van het bouwvlak ter plaatse van het agrarische bedrijf aan de Prinsenbaan 46 te Koningsbosch. Aan de vergroting van het bouwvlak kan medewerking worden verleend middels toepassing van de wijzigingsbevoegdheid die in artikel 4.9.1 van het bestemmingsplan 'Buitengebied' is vastgelegd. Om deze wijzigingsbevoegdheid te effectueren dient de initiatiefnemer een wijzigingsplan in te dienen waarmee de beoogde ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt. In (de toelichting behorende bij) het wijzigingsplan dient te worden aangetoond dat aan de voorwaarden zoals genoemd in artikel 4.9.1 van het bestemmingsplan wordt voldaan. De benodigde onderzoeken dienen eveneens door de initiatiefnemer te worden aangeleverd.

Voorts wordt aan de principemedewerking een aantal andere voorwaarden verbonden, waarmee wordt voorkomen dat de bebouwingsruimte die mogelijk gemaakt middels de uitbreiding van het bouwvlak langere tijd onbenut blijft en/of op een later tijdstip wordt ingevuld op een wijze die zich niet verhoudt tot de omstandigheden en uitgangspunten die bij de beoordeling van het principeverzoek in overweging zijn genomen.

Derhalve worden, aanvullend op de voorwaarden die zijn vastgelegd in artikel 4.9.1 van het bestemmingsplan 'Buitengebied', de volgende voorwaarden verbonden aan deze principemedewerking:

- de landschappelijke inpassing van de nieuwe bebouwing dient te worden vastgelegd in een landschappelijk inpassingsplan, dat als bijlage bij de regels van het wijzigingsplan wordt opgenomen. Het landschappelijk inpassingsplan wordt ter advisering voorgelegd aan de Kwaliteitscommissie. Middels een voorwaardelijke verplichting in de regels van het wijzigingsplan wordt vastgelegd dat het gebruik van de nieuwe agrarische bebouwing slechts is toegestaan indien binnen een termijn van maximaal drie jaar na het onherroepelijk worden van het wijzigingsplan uitvoering is gegeven aan het landschappelijk inpassingsplan;
- binnen een termijn van zes maanden na verzending van deze brief met principemedewerking dient de initiatiefnemer een concept-wijzigingsplan te hebben ingediend;
- in het wijzigingsplan dient een wijzigingsbevoegdheid te worden opgenomen, waarmee het college van burgemeester en wethouders bevoegd is het bouwvlak voor de nieuwe

loods te schrappen, indien de beoogde loods binnen een periode van maximaal drie jaar na het onherroepelijk worden van het wijzigingsplan niet is gerealiseerd;
- de initiatiefnemer dient het plan op te (laten) stellen in overeenstemming met de ruimtelijke en beleidsmatige uitgangspunten die door de gemeente Echt-Susteren worden gehanteerd;
- de initiatiefnemer wordt gewezen op de noodzaak tot het voeren van een omgevingsdialoog. Het vooraf in gesprek gaan met omwonenden en belanghebbenden over de beoogde ruimtelijke ontwikkeling kan een bijdrage leveren aan het draagvlak voor het initiatief. Deze dialoog kan ook verbeterpunten voor het plan opleveren. Tevens kunnen conflicten tijdens de procedure worden voorkomen;
- voorafgaand aan het opstarten van de procedure tot de vaststelling van het wijzigingsplan wordt met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst gesloten waarin de bovengenoemde voorwaarden alsmede afspraken omtrent het planschadeverhaal worden vastgelegd.

Overige regelgeving
Wij hebben uw principeverzoek alleen vanuit ruimtelijk oogpunt beoordeeld. Het kan zijn dat er, naast de regels die in deze brief aan bod zijn gekomen, ook andere regelgeving van toepassing is. Bij de beoordeling van uw principeverzoek zijn wij uitgegaan van de huidige omstandigheden en is getoetst aan het nu geldende beleid en de huidige wet- en regelgeving. Dit kan wijzigen. Mocht u niet binnen een half jaar na verzending van deze brief een concept-wijzigingsplan hebben ingediend, heeft het college het recht om van dit principestandpunt af te wijken.

Dit principestandpunt wordt niet aangemerkt als een besluit als bedoeld in artikel 1:3 van de Algemene wet bestuursrecht en is derhalve niet vatbaar voor bezwaar.

Leges
Voor het opstarten van de procedure tot vaststelling van het wijzigingsplan wordt conform de Verordening op de heffing en invordering van leges 2021 van de gemeente Echt-Susteren € 3.782,45 in rekening gebracht. Voor het in behandeling nemen van het principeverzoek brengen wij daarnaast € 161,80 in rekening. Hiervoor ontvangt u een aparte factuur.

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

Hoogachtend,

burgemeester en wethouders van Echt-Susteren,

[redacted] [redacted]

secretaris burgemeester