

College van burgemeester en wethouders
van de gemeente Margraten
T.a.v. dhrn. Beijers en Kusters
Postbus 10
6269 ZG MARGRATEN

Dossiernummer : 20100009/RS
Inzake : Melk- en tuinbouwbedrijf Steinbusch / principeverzoek wijziging melkveehouderijtak
Uw referentie : ---

22 oktober 2013

Geachte college,

Namens de maatschap Steinbusch, Eindstraat 30 te (6265 AD) Sint-Geertruid (hierna: de maatschap) vragen wij uw aandacht voor het volgende.

De maatschap is voornemens een nieuwe melkvee- en jongveestal te realiseren en het aantal melkkoeien uit te breiden naar 120 stuks en 80 stuks jongvee. De huidige melkveestal is zowel technisch als economisch afgeschreven, voldoet niet meer aan de eisen van deze tijd en is bovendien gelegen te dicht op hindergevoelige bebouwing. Daarenboven is het jongvee in diverse verouderde stallen gehuisvest. Aanvankelijk wilde de maatschap een nieuw melkveehouderijbedrijf realiseren ten westen van de Eijsderweg op ruime afstand van de bebouwing. Deze locatie zou het bovendien mogelijk maken om weidegang te blijven toepassen.

In het kader van het vooroverleg is op aandringen van de gemeente de beoogde nieuwbouwlocatie losgelaten. Voorliggend plan gaat uit van een uitplaatsing van het melkveehouderijgedeelte naar het weiland ten oosten van de Eijsderweg, op het kadastrale perceel gemeente Margraten, sectie R, nummer 22, plaatselijk bekend als Eijsderweg ongenummerd. Dit perceel grenst aan de huidige bouwkaavel en is eigendom van de maatschap.

U heeft ons verzocht een principeverzoek voor deze locatie uit te werken. In dit principeverzoek komen de volgende items aan de orde:

- bedrijfsbeschrijving;
- motivatie uitplaatsing melkveehouderijtak;
- beschrijving uitbreiding bedrijf en herinrichten huidige locatie;
- overleg met derden;
- toets aan rijks- en provinciaal planologisch beleid;
- toets aan gemeentelijk (planologisch) beleid;
- conclusie.

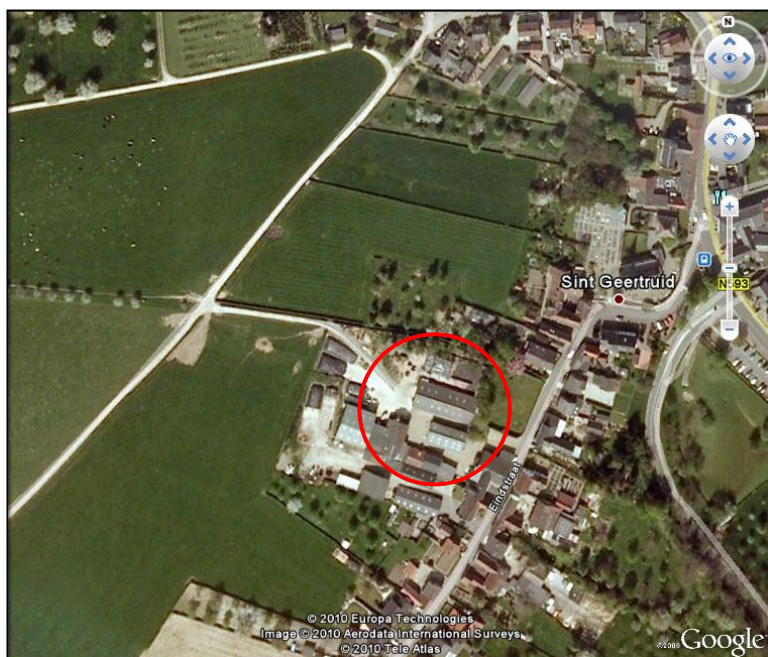
Bedrijfsbeschrijving

De maatschap bestaat uit Steinbusch senior met echtgenote en hun twee zonen, Jos (32 jaar) en Michel (34 jaar). De partner van Michel, Rebecca (34 jaar), werkt mee in het agrarische bedrijf. Jos en Michel zijn de beoogde bedrijfsopvolgers; zij zullen het bedrijf overnemen. Rebecca verzorgt hand- en spandiensten op administratief/boekhoudkundig vlak. Als zelfstandig ondernemster organiseert ze onder de naam “Lacro-i-Agro Boerderijrecreatie&educatie” rondleidingen, speurtochten en overige activiteiten op en rondom de boerderij van de maatschap. De continuïteit is de komende decennis gewaarborgd.

De maatschap exploiteert een gemengd grondgebonden agrarisch bedrijf aan de Eindstraat 30 te Sint-Geertruid (zie afbeelding 1). De melkveehouderijtak heeft een vergunde veestapel van 92 stuks melkvee en 42 stuks jongvee in een traditionele ligboxenstal. 27 hectare van het totale areaal landbouwgrond is in gebruik als grasland en circa 12 hectare is in gebruik voor de teelt van maïs. Bovendien beschikt de maatschap over 23 hectare appels en peren en verbouwt zij 4 hectare wintergranen. Voor de (tijdelijke) opslag van het fruit is een loods met koelcel aanwezig. Gelet op het arbeidsintensieve karakter ligt uitbreiding van het areaal fruit niet voor de hand.

Het areaal landbouwgrond dat de maatschap in gebruik heeft bedraagt circa 66 hectare. Daarvan is 48,73 hectare in eigendom, 13,38 hectare in gebruik via reguliere pacht en 4,18 hectare in gebruik op grond van mondelinge pacht en grondgebruikersverklaringen. Ook voor wat betreft het areaal grond kan gesteld worden dat de continuïteit van het bedrijf verzekerd is.

Het bedrijf is circa 3 keer volwaardig en mede doordat de continuïteit in voldoende mate verzekerd is, kan niet anders dan geconcludeerd worden dat de maatschap een perspectiefvol toekomstgericht agrarisch bedrijf exploiteert.



Afbeelding 1: Huidige bedrijfslocatie - zie rode cirkel - aan de Eindstraat 30 te Sint-Geertruid.

Motivatie uitplaatsing melkveehouderijtak

De maatschap wil haar bedrijf voorbereiden op de toekomst waarin de twee broers en meewerkende echtgenote het gemengd agrarisch bedrijf gaan overnemen. Beoogd wordt de bedrijfsvoering te optimaliseren, mechaniseren en toch kleinschalig te houden, passend binnen de landelijke omgeving. Voorts sluit de maatschap niet haar ogen voor de maatschappelijke ontwikkeling waarin duurzaam en maatschappelijk verantwoord ondernemen en licence to produce centraal staan. Naar de mening van de maatschap ontkomt de agrarische sector niet aan deze ontwikkeling.

Traditie - familiebedrijf

Familie Steinbusch exploiteert al sinds 75 jaar een gemengd agrarisch bedrijf op de huidige locatie en wil deze traditie ook voortzetten. De zonen zijn gepassioneerde agrariërs die genieten van de afwisselende werkzaamheden op het gemengd agrarisch bedrijf met fruitteelt en melkvee.

Melkveebedrijf

De nieuwbouw in combinatie met uitbreiding van de veestapel is vooral ingegeven door de ouderdom van de ligboxenstal; de huidige melkveestal is technisch afgeschreven. De stal voldoet niet meer aan de huidige eisen voor wat betreft huisvesting, welzijn en diergezondheid. Bovendien is de melkput sterk verouderd en niet berekend op het melken van meer dan 90 koeien. Zou onder de huidige omstandigheden 120 koeien gemolken moeten worden, dan zou de maatschap per dag circa 6 uur bezig zijn alleen met het melken van de koeien.

Nieuwbouw zonder groeimogelijkheden is geen reële optie gelet op de omvang van de investeringen. Echter, nieuwbouw in combinatie met uitbreiding is op de huidige locatie gelet op de beperkte afstand tot de burgerwoningen en de te beperkte fysieke ruimte niet mogelijk. De gewenste verdere uitbreiding naar 120 stuks melkvee en circa 80 stuks jongvee is alleen mogelijk met realisatie van een nieuwe melkvee en jongveestal op voldoende afstand van de hindergevoelige bebouwing. De nieuwbouw zal derhalve ten oosten van de Eijssderweg plaatsvinden tussen voornoemde weg en de huidige aanwezige bedrijfsgebouwen.

Bovendien zijn in de huidige situatie versnipperd over het bedrijf in diverse kleinere ruimtes de drachtige koeien en het jongvee gehuisvest. In deze ruimtes kan het vee niet machinaal worden gevoerd en vindt uitmesten van de stallen voornamelijk handmatig plaats. Op een modern melkveebedrijf is het jongvee en melkvee in één of twee stallen gehuisvest, waar het vee machinaal kan worden gevoerd en het uitmesten eveneens machinaal kan plaatsvinden. Op een modern melkveebedrijf kan één arbeidskracht circa 120 stuks melkvee met bijbehorend jongvee verzorgen. Bij de maatschap is dit onder de huidige omstandigheden niet mogelijk.

Het duurzaam en maatschappelijk verantwoord ondernemen wil de maatschap tot uiting laten komen door ruime aandacht voor de welzijnseisen van het vee, toepassing van emissie-arme staltechnieken, gebruik van duurzame materialen en het nader tot elkaar brengen van burger en boer (zorgdragen voor transparantie).

Fruitteeltbedrijf

De maatschap wil haar fruitteeltbedrijf aan de Eindstraat 30 in de huidige omvang handhaven. Het areaal fruit, circa 23 hectare, wordt in deze omvang gehandhaafd.

Verbrede landbouw – boerderijrecreatie & -educatie

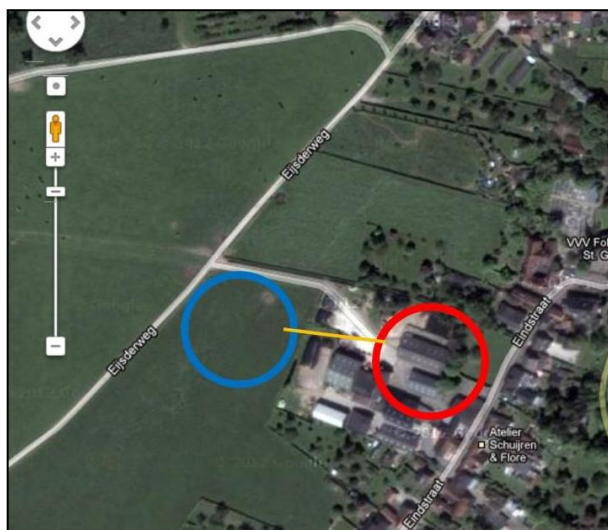
Door de nieuwbouw van de melkvee- en jongveestal ontstaat ruimte in de oude agrarische bedrijfsgebouwen aan de Eindstraat 30. Een of meerdere van deze vrijkomende gebouwen zullen voor de agrotouristische en educatieve activiteiten worden ingericht. Ook bij de nieuwbouw van de nieuwe melkveestal zal rekening worden gehouden met de agrotouristische en educatieve activiteiten door het gebruik van doorkijkramen en aanpassingen waardoor door derden het melkproces kan worden gevolgd.

Onder agrotouristische en –educatieve activiteiten wordt in beginsel verstaan het organiseren van rondleidingen, speurtochten en andere activiteiten op en rondom het agrarisch bedrijf, tevens verzorgt Lacro-i-Agro lessen op de basisscholen. Voor meer informatie zie: www.lacro-i-agro.nl

Naar de mening van de maatschap draagt deze ontwikkeling ook bij aan maatschappelijk verantwoord ondernemen. De maatschap ziet het als haar taak om de agrarische sector op een juiste manier te promoten - om een brug te slaan tussen boer en burger - en de burger kennis te laten maken met de eerlijke en duurzame productie van voedsel.

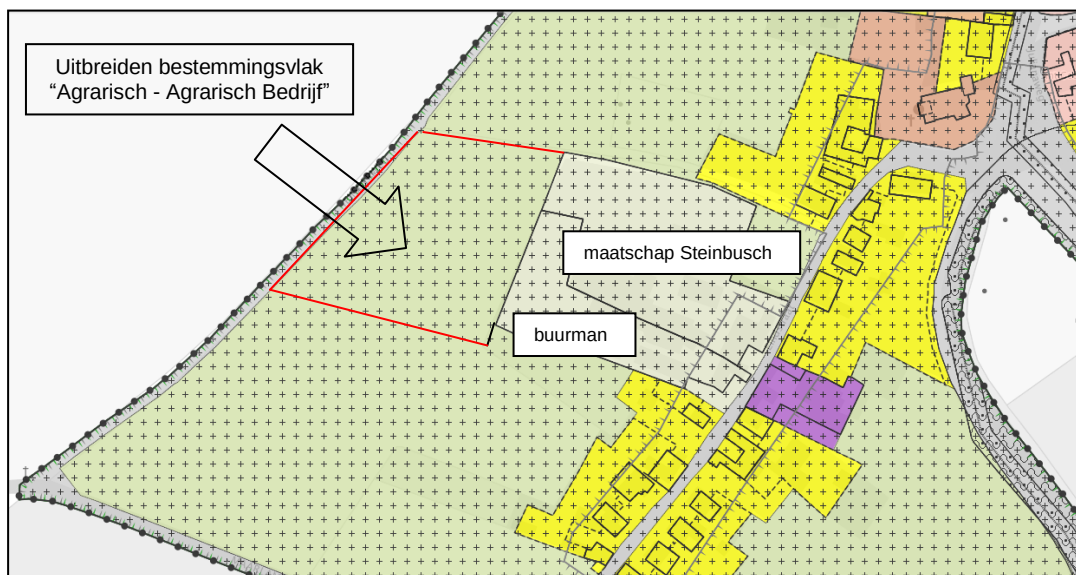
Beschrijving nieuwe melkvee- en jongveestal en herinrichten huidige bedrijfslocatie

De huidige ligboxenstal en huisvesting van het overige vee is ingesloten tussen de bestaande bebouwing aan de Eindstraat 30. Vanwege de beperkte grondpositie ter plaatse (zie afbeelding 2, rode cirkel) en de te geringe afstand tussen de geurgevoelige bebouwing en de melkveestal wil de maatschap haar melkveehouderij-activiteiten uitplaatsen in westelijke richting naar de huisweide die grenst aan de huidige bouwkvavel (zie afbeelding 2 blauwe cirkel).



Afbeelding 2: Uitplaatsing huidige melkveehouderij-activiteiten (zie rode cirkel) naar beoogde nieuwe locatie (blauwe cirkel).

Deze ontwikkeling wordt mogelijk gemaakt door het bestaande bestemmingsvlak "Agrarisch - Agrarisch Bedrijf" en het bouwvlak te verruimen in westelijke richting tot aan de Eijsderweg (zie afbeelding 3 rood omlijnd vlak).



Afbeelding 3: Kaartuitsnede bestemmingsplan Sint Geertruid - 2013

Binnen de beoogde uitbreiding van het bestemmingsvlak Agrarisch-Agrarisch-Bedrijf met de aanduiding de bouwvlak wordt een nieuwe melkveestal voor 120 stuks melkvee, 4 sleufsilos, een kuilplaat, een betonnen bak ten behoeve van vaste mestopslag en erfverharding gerealiseerd.

Na uitbreiding van het bestemmingsvlak Agrarisch-Agrarisch Bedrijf met de aanduiding bouwvlak zijn op deze bestemming de volgende bouwwerken aanwezig (zie afbeelding 4):

- melkveestal;
- jongveestal op huidige bouwkael;
- 3 sleufsilos, en een betonnen vaste mestopslag;
- fruitloods;
- bedrijfswoning met recreatie-/educatieruimte in een van de bestaande gebouwen.

Nadat de nieuwbouw van de melkveestal is voltooid zal de huidige ligboxenstal met uitloop en kuilplaat, gelegen op het noordoostelijke gedeelte van het bouwvlak, worden gesloopt en zal in gebruik worden genomen als weiland voor het weiden van het jongvee en de zieke of drachtige koeien. Ter plaatse zal de bestemming "Agrarisch-Agrarisch Bedrijf" worden gewijzigd in de bestemming "Agrarisch met waarden". Dit neemt niet weg dat per saldo de omvang van het bestemmingsvlak "Agrarisch-Agrarisch Bedrijf" met de aanduiding bouwvlak zal toenemen.

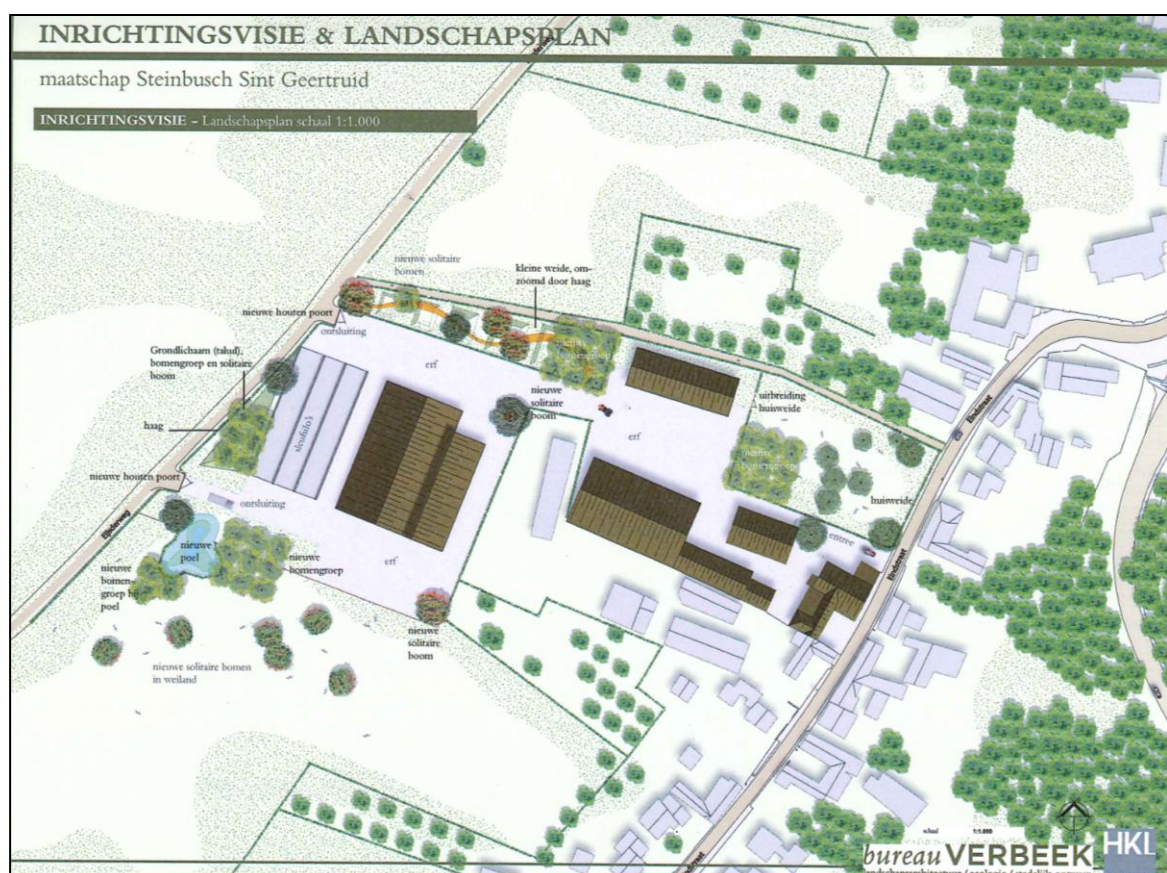
De maatschap realiseert de sleufsilos tussen de nieuwe melkveestal en (ten oosten van) de Eijsderweg. De reden hiervoor is dat dit de grootst mogelijke afstand is tot de burgerwoningen, waardoor eventuele geurhinder wordt voorkomen. Bovendien wordt hiermee vanaf de Eijsderweg

een geleidelijke en natuurlijke opbouw verkregen naar de hoogte van de melkveestal. Dit is tevens de meest geschikte manier om de bouwwerken op het uitgebreide bestemmingsvlak "Agrarisch - Agrarisch Bedrijf" in te passen in het landschap ter plaatse.

Het bestemmingsvlak "Agrarisch - Agrarisch Bedrijf" met aanduiding bouwvlak heeft in de huidige situatie een omvang van circa 6.500 m². Na uitbreiding van het bestemmingsvlak met circa 10.500 m² en het wijzigen van de bestemming "Agrarisch - Agrarisch Bedrijf" in de bestemming "Agrarisch met waarden" met een omvang van circa 2.000 m² heeft het bestemmingsvlak Agrarisch - Agrarisch - Bedrijf in de nieuwe situatie een oppervlakte van circa 15.000 m².

Hoewel vorenstaande ontwikkeling voor de maatschap "the second best" oplossing is, meent zij met de onderhavig plan in ruime mate tegemoet te komen aan de visie en het beleid van andere betrokken actoren. Het traditioneel gemengd agrarisch bedrijf kan worden behouden waarbij de maatschap met respect voor natuur en omgeving ruimte krijgt voor de ontwikkeling van het bedrijf.

In de beoogde nieuwe opzet vindt de verkeersafwikkeling van en naar het bedrijf aan de Eindstraat te Sint-Geertruid plaats over zowel de Eindstraat als de Eijsderweg. Hierdoor vindt een spreiding van de verkeersafwikkeling plaats, waardoor verkeershinder kan worden voorkomen.



Afbeelding 4: Plattegrond van bedrijfssituatie na nieuwbouw en wijziging bedrijfsvoering melkveehouderijactiviteiten

Overleg met derden

Sinds 2008 is de maatschap bezig met de planvorming en het uitwerken van de beoogde bedrijfsontwikkeling voor uitbreiding van de veetsapel, vervanging van de oude melkveestal en nieuwbouw van een jongveestal. Diverse plannen zijn in het verleden al de revu gepasseerd.

Aanvankelijk was de maatschap voornemens haar gehele melkveehouderijtak naar de kavel aan de westzijde van de Eijdsderweg te verplaatsen. Voor deze beoogde ontwikkeling was aanvankelijk zowel toestemming van de voormalige gemeente Margraten alsmede de rayonplanologe van de provincie Limburg. Door het uitblijven van duidelijkheid over het toetsingskader met betrekking tot de in de nabijheid gelegen Natura 2000-gebieden lag het proces van planvorming geruime tijd stil. Vanwege deze onduidelijkheid kon geen Natuurbeschermingswetvergunning worden aangevraagd en verleend.

Vanwege gewijzigde inzichten bij diverse betrokken instanties heeft de maatschap in 2012 haar initiële plan tot uitplaatsing van de melkveehouderijtak naar de westzijde van de Eijdsderweg, in het open veld, laten varen. Doordat de bedrijfsontwikkeling veel vertraging heeft opgelopen en de noodzaak voor nieuwbouw steeds nijpender is geworden, heeft de maatschap deelgenomen aan het door de provincie Limburg ondersteunde project “Niet vinken, maar vonken!”. De opzet van dit project was dat de ondernemers in kwestie vrij moesten gaan denken over wat zij willen. Hierbij moest niet gedacht worden in bedreigingen en belemmeringen, maar in kansen en uitdagingen. Uiteindelijk heeft dit project geresulteerd in diverse scenario's. Vanuit deze scenario's is vervolgens een keuze gemaakt voor het meest reële scenario en dat is vervolgens verder uitgewerkt met inachtnaam van wet- en regelgeving en de maatschappelijke ontwikkelingen.

Onderdeel van het project “Niet vinken, maar vonken!” is dat de maatschap de afgelopen periode in gesprek is geweest met diverse partijen, waaronder de leden van de projectgroep “Niet vinken, maar vonken!”, maar ook Staatsbosbeheer (zie bijlage 2), agrarische adviseurs en deskundigen, de LLTB, IKL (zie bijlage 3), de gemeente Eijdsen-Margraten (burgemeester en wethouders en diverse ambtenaren), plattelandsarchitecten, architecten en direct omwonenden (zie bijlage 1). Doel van deze consultaties was om van de betrokkenen input te krijgen voor de beoogde bedrijfsontwikkeling en met deze input rekening te houden in de verdere planvorming. Zie de bijlagen 1, 2 en 3 voor de verslagen van de gesprekken met omwonenden, Staatsbosbeheer en IKL.

Het resultaat van de gesprekken was dat de maatschap voldoende draagvlak heeft bij de direct betrokken derden en dat voor deze ontwikkeling voldoende steun is bij alle betrokken derden.

Rijks- en provinciaal planologisch beleid

Rijksplanologisch beleid: Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Met inwerkingtreding van de structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is de Nota Ruimte komen te vervallen. Het Rijk beperkt zich tot 13 nationale belangen. Voor die belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben de decentrale

overheden beleidsvrijheid. De verantwoordelijkheid voor de afstemming tussen verstedelijking en groene ruimte op regionale schaal laat het Rijk over aan de provincies. Daartoe schaft het Rijk het landschapsbeleid af en beperkt het rijksregimes in het natuurdomein. Het beleid ten aanzien van landschap op het land is niet langer een rijksverantwoordelijkheid.

In internationaal verband heeft Nederland zich met het biodiversiteitsverdrag en de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn (Natura 2000) gecommitteerd aan afspraken over soorten (flora en fauna) en leefgebieden van soorten (habitats).

Conclusie: Rijksplanologische beleid legt de verantwoordelijkheid van de beoogde ontwikkeling door de maatschap neer bij de decentrale overheden; de provincie en de gemeente. Enkel voor zover deze ontwikkeling significante effecten heeft op de soorten en de habitats dan is dit wel een verantwoordelijkheid van het Rijk.

Provinciaal planologisch beleid: Provinciaal omgevingsplan Limburg (POL)

Het POL deelt voor wat betreft de kwaliteiten en ontwikkelingsmogelijkheden Limburg in op basis van perspectieven. De nieuwe bedrijfslocatie is gelegen in perspectief 4 'Vitaal landelijk gebied'. De inrichting en ruimtelijke ontwikkeling in deze gebieden wordt in belangrijke mate bepaald door de landbouw. Via de systematiek van het Limburgs Kwaliteitsmenu 2012 (LKM) kan door ontwikkeling van functies gepaard gaan met respect voor cultuurhistorische en landschappelijke kwaliteiten en versterking van de omgevingskwaliteiten de nieuwe ontwikkeling worden toegestaan (zie hierna voor een uitgebreide toelichting op het LKM en de toepassing hiervan in onderhavige situatie).

Conclusie: met toepassing van het LKM lijkt het provinciaal ruimtelijk beleid de realisatie van een melkveebedrijf met sleufsilo's en erfverharding op de voorgestelde locatie niet in de weg te staan.

Grondwaterbeschermingsgebied "De Dommel" en Bodembeschermingsgebied Mergelland

De nieuwe bedrijfslocatie is gelegen op ruime afstand van het waterwingebied "De Dommel", maar is wel gelegen binnen het bijbehorend grondwaterbeschermingsgebied. In een dergelijk gebied is het niet verboden een melkveebedrijf op te richten, uit te breiden of in werking te hebben.

Uitbreiding van agrarische bedrijven in zowel het Freatisch grondwaterbeschermingsgebied alsmede Bodembeschermingsgebied is op grond van de Omgevingsverordening Limburg toegestaan.

Conclusie: de ligging van het nieuwe melkveebedrijf in het grondwaterbeschermingsgebied is geen belemmering voor realisatie ervan.

Limburgs Kwaliteitsmenu 2012

Doe van het Limburgs Kwaliteitsmenu is om gemeenten en Provincie een instrumentarium in handen te geven om noodzakelijke of wenselijke ontwikkelingen in het buitengebied te kunnen combineren met gewenste kwaliteitsverbetering van datzelfde buitengebied.

Het kwaliteitsmenu is van toepassing op ontwikkelingen buiten de contour die middels bestemmingsplanwijziging mogelijk worden gemaakt. Kenmerkend voor de beoogde ontwikkeling is dat het nieuwe functies zijn die een nieuw ruimtebeslag leggen op het “maagdelijke” buitengebied en/of met versterking gepaard gaan. Hierbij kan gedacht worden aan uitbreiding van agrarische bedrijven.

Nieuwvestiging en uitbreiding van agrarische bedrijven is alleen toegestaan na een positieve ruimtelijke afweging en onder voorwaarde dat de agrarische bedrijven een bijdrage leveren aan de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving middels inpassing en kwaliteitsverbetering. Als basis geldt voor elke ontwikkeling met betrekking tot bouwen, bouwwerken en verharding van agrarische bedrijven:

- de ontwikkeling wordt ingepast op basis van een inrichtingsplan;
- bij de nieuwe ontwikkeling worden voorzieningen getroffen voor de afkoppeling van hemelwater.

In geval van:

- nieuwvestiging;
- overschrijding van de referentiemaat of;
- ontwikkeling in gebieden met méér dan alleen agrarische waarde volgens het bestemmingsplan,

geldt naast de basis ook een aanvullende kwaliteitsverbetering. Onderdeel van deze kwaliteitsverbetering is bijvoorbeeld sloop van bebouwing, aanleg van nieuwe natuur of landschap.

In onderhavige situatie zal de nieuwbouw van de melkveestall, de realisatie van de sleufsilo's en de erfverharding plaatsvinden in een gebied met de bestemming “Agrarisch met waarden”. In dat geval is naast een inpassing tevens een kwaliteitsverbetering vereist.

De maatschap heeft in overleg met Bureau Verbeek landschapsarchitectuur / ecologie / stedelijk ontwerp en HKL architecten een Inrichtingsvisie & landschapsplan opgesteld.¹ Dit plan maakt integraal onderdeel uit van dit verzoek (zie bijlage 4). Op basis van dit plan is naast inpassing en afkoppeling van hemelwater ook rekening gehouden met een aanvullende kwaliteitsverbetering.

Gemeentelijk (planologisch) beleid

Bestemmingsplan Sint Geertruid 2013

De melkveehouderijactiviteiten zijn gepland op grond met de bestemming ‘Agrarisch met waarden’, zoals vastgelegd in artikel 4 van het bestemmingsplan Sint Geertruid 2013 (hierna: het plan)². Op gronden met deze bestemming mag niet worden gebouwd, aldus artikel 4.2.1 van het plan. In dit plan, artikel 4.4, wordt burgemeester en wethouders de mogelijkheid geboden om met een

¹ Inrichtingsvisie & landschapsplan locatie maatschap Steinbusch, Sint Geertruid, bureau Verbeek landschapsarchitectuur / ecologie / stedelijk ontwerp en HKL architecten, Gulpen/Sittard, 10 oktober 2013.

² Bestemmingsplan Sint Geertruid 2013, vastgesteld op 2013-02-05, met IMRO-code: NL.IMRO.1903.BPLKOM09001-VG01.

wijzigingsbevoegdheid de bestemming te wijzigen van “Agrarisch met waarden” in “Agrarisch – Agrarisch bedrijf”, met dien verstande dat voldaan wordt aan de navolgende voorwaarden:

- a. na wijziging wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 3;
- b. de noodzaak tot wijziging vanuit de bedrijfsvoering is aangetoond;
- c. landschappelijke en cultuurhistorische waarden worden niet onevenredig aangetast;
- d. de ruimtelijke inpassing in het landschap c.q. het stedenbouwkundig beeld is door afschermende beplanting of door clustering van bebouwing verzekerd;
- e. er is voldaan aan de eisen die zijn gesteld in het Limburgs Kwaliteitsmenu dan wel Gemeentelijk Kwaliteitsmenu.

Ad. a.

Artikel 3 van het plan heeft betrekking op de bestemming “Agrarisch – Agrarisch Bedrijf”. Deze gronden zijn – op grond van artikel 3.1 - bestemd voor onder andere:

- a. een agrarisch bedrijf met een in hoofdzaak grondgebonden agrarische bedrijfsvoering;
- e. wegen en paden;
- f. tuinen, erven en verhardingen;
- g. groenvoorzieningen;
- h. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Uit afbeelding 4 en bijlage 4 alsmede de hierboven gegeven toelichting volgt dat de nieuwe bestemming “Agrarisch – Agrarisch Bedrijf” gebruikt zal gaan worden voor grondgebonden agrarische bedrijfsvoering, wegen en paden, verhardingen, groenvoorzieningen en water en waterhuishoudkundige voorzieningen. Kortom, het plan past binnen de doeleindenomschrijving van artikel 3.1 van de planregels.

Op grond van de bouwregels – opgenomen in artikel 3.2 van de planregels – mogen gebouwen, slechts één bedrijfswoning, en andere daarbij passende bouwwerken worden gerealiseerd. Er wordt een nieuwe melkveestal, jongveestal, sleufsilos en erfverharding gerealiseerd. Dit zijn bouwwerken die passen binnen de bestemming “Agrarisch – Agrarisch Bedrijf”. De plannen van de maatschap voorzien niet in een toevoeging van een nieuwe of tweede bedrijfswoning.

Alle bouwwerken/gebouwen zullen binnen het bouwvlak gerealiseerd worden en voldoen aan de maximale goothoogte van 7,0 meter en de maximale bouwhoogte van 10,0 meter. Hoewel het bouwvlak volledig bebouwd mag worden, zal hiervan geen gebruik worden gemaakt. De inhoud van de vaste mestopslag blijft ruim beneden de maximaal toegestane hoeveelheid van 2.500 m³. De maximale bouwhoogte van andere bouwwerken bedraagt niet meer dan 8,0 meter.

Voord educatieve en toeristische recreatieve activiteiten, die ten opzichte van de agrarische activiteiten slechts ondergeschikt zijn, kan op grond van artikel 3.5.3 van de planregels afgeweken worden van het plan, indien de agrarische functie in overwegende mate gehandhaafd blijft, hetgeen het geval is. Bovendien mogen de aangrenzende waarden en belangen niet onevenredig worden geschaad. Gelet op de kleinschaligheid van voornoemde activiteiten en vanwege het feit dat deze in hoofdzaak in de melkveestal en/of andere bestaande gebouwen zullen plaatsvinden en de maatschap op haar bedrijfsterrein voldoende parkeermogelijkheden heeft, worden de

aangrenzende waarden en belangen niet onevenredig geschaad. Ten slotte zal de aanwezige infrastructuur niet onevenredig worden belast als gevolg van de verkeersafwikkeling. Tal van activiteiten vinden niet plaats op het bedrijf en die activiteiten die wel plaatsvinden op het agrarisch bedrijf hebben slechts een zeer beperkte verkeersaantrekkende werking, waardoor van een onevenredige belasting van de infrastructuur geen sprake zal zijn.

Ad. b.

De noodzaak tot wijziging vanuit de bedrijfsvoering is hierboven reeds uitvoerig aan bod gekomen. De melkveestal is sterk verouderd en voldoet niet meer aan de huidige technische eisen, dierwelzijnseisen en klimatologische eisen. Daarenboven kan na nieuwbouw machinaal worden gevoerd en machinaal de stallen worden uitgemest. Bovendien biedt de nieuwe stal de mogelijkheid om te groeien in de veestapel, hetgeen op de huidige locatie zowel fysiek als vanuit geurhinder niet mogelijk is, en kan de toeristisch-recreatieve en educatieve activiteiten geïntegreerd worden in de nieuwe stal. Ten slotte is de melkput sterk verouderd en niet uitgerust voor een groei naar 120 stuks melkvee.

Kortom, de maatschap meent genoegzaam te hebben aangetoond dat de voorgestane wijziging van de bestemming vanuit de bedrijfsvoering noodzakelijk is.

Ad. c.

Met betrekking tot de “Waarde – Archeologie” (artikel 16 van de planregels) kan gesteld worden dat de maatschap te zijner tijd een verkennend archeologisch bodemonderzoek zal laten uitvoeren. Dit onderzoek zal uitwijzen of er waardevolle elementen in de bodem te verwachten zijn dan wel aanwezig zullen zijn. In ieder geval zal de maatschap rekening houden met de uitkomsten van dit onderzoek in haar planvorming.

In het kader van de bescherming van het beschermd dorpsgezicht – zie artikel 17 van de planregels - heeft de maatschap ervoor gekozen om de groots mogelijk afstand in acht te nemen tot de aanwezige karakteristieke bebouwing. De maatschap zal het bouwplan vooraf laten toetsen door de monumentencommissie. Eventuele aanvullende opmerkingen zullen meegenomen worden in de planvorming.

Op voorhand lijken de artikelen 16 en 17 van de planregels geen belemmering te vormen voor de bedrijfsontwikkeling van de maatschap.

Ad. d/e.

Integraal onderdeel van dit verzoek is de “Inrichtingsvisie & landschapsplan locatie maatschap Steinbusch”, opgesteld door bureau Verbeek landschapsarchitectuur / ecologie / stedelijk ontwerp in samenwerking met HKL architecten (zie bijlage 4). In deze visie wordt uitvoerig ingegaan op de ruimtelijke inpassing in het landschap en het stedenbouwkundig beeld. Voorts is in deze visie voldoende rekening gehouden met de inpassing en kwaliteitsverbetering voor de omgeving als gevolg van de door de maatschap gewenste bedrijfsontwikkeling.

Resumerend kan gesteld worden dat de beoogde bedrijfsontwikkeling van de maatschap voldoet aan de eisen zoals gesteld in artikel 4.4 van de planregels.

Eindconclusie

De herinrichting van het melkveebedrijf en de daaraan verbonden uitbreiding van het bestemmingsvlak “Agrarisch – Agrarisch bedrijf” met bouwvlak in westelijke richting (ten oosten van de Eijsderweg) is niet in strijd met het rijksbeleid. Op grond van het provinciale beleid moet de beoogde ontwikkeling hand in hand gaan met een inpassing en kwaliteitsverbetering voor de omgeving. Hieraan wordt door de maatschap middels de inrichtingsvisie en het landschapsplan in voldoende mate invulling aan gegeven.

Voorts past de bedrijfsontwikkeling binnen de eisen van artikel 4.4 van de planregels, de wijzigingsbevoegdheid. Voor de toeristisch-recreatieve en educatieve activiteiten is een omgevingsvergunning noodzakelijk, maar ook deze activiteit past binnen de eisen gesteld in artikel 3.5.3. Hiervoor zou derhalve een omgevingsvergunning kunnen worden verleend.

De maatschap verzoekt u zo spoedig mogelijk een principestandpunt in te nemen met betrekking tot de herinrichting van de melkrundveehouderijactiviteiten van de maatschap Steinbusch te Sint-Geertruid.

Heeft u naar aanleiding van dit principeverzoek vragen, dan zijn de maatschap en/of ondergetekenden te allen tijde bereid een toelichting te geven op dit verzoek.

Met vriendelijke groet,
namens de maatschap Steinbusch,

mevr. R. Steinbusch-Lacroix
R.P.H. Sangers