

ONTVANGEN 02 AUG 2012 *7ug*



Aelmans Agrarische Advisering
De heer mr. P.H.J. Soogeleer
Kerkstraat 4
6367 JE VOERENDAAL

Bezoekadres Eijsden:

Breusterstraat 27
6245 EH Eijsden

Bezoekadres Margraten:

Amerikaplein 1
6269 DA Margraten

Postadres:

Postbus 10
6269 ZG Margraten

tel.: 043 - 458 84 88

fax: 043 - 458 84 00

info@eijsden-margraten.nl

www.eijsden-margraten.nl

BNG: 28.51.48.680

Eijsden-Margraten: **01 AUG. 2012**

Onderwerp: Principeverzoek Terlinden 2 Noorbeek

Geachte heer Soogeleer,

Op 21 maart 2012 heb ik uw principeverzoek, namens de maatschap Lemlijn-Jaminon, ontvangen voor de ontwikkeling van het perceel kadastraal bekend als Margraten, sectie V, nummers 54 (hierna: perceel 54) en 155 (hierna: perceel 155) en plaatselijk bekend als Terlinden 2 te Noorbeek.

Het plan

De maatschap beschikt met hun zoon over een bedrijfsopvolger en om in de toekomst een goed inkomen te kunnen blijven genereren, wil de maatschap het bestaande bedrijf (melkrundveebedrijf met ca. 90 stuks melkrundvee en bijhorend jongvee) ter plekke uitbreiden naar ca. 150 stuks melkrundvee.

De locatie is in zijn huidige vorm te klein om mee te groeien met deze ambitie. Tractoren en machines worden groter en hoger en ook de vrachtauto's van leveranciers worden groter. Daarom wil het bedrijf grotere en ook hogere stallen realiseren en ook de manoeuvreerruimte voor vrachtauto's op het terrein zelf vergroten.

Ik kan u nu als volgt berichten.

Bestemmingsplan

Beide percelen zijn gelegen in het bestemmingsplan "Buitengebied 2009 inclusief eerste herziening". Perceel 54 betreft de bestaande bedrijfskavel en heeft de bestemming "Agrarisch-Bedrijf".

De uitbreiding van het bedrijf is deels op dit perceel gepland en deels op perceel 155 dat de bestemming "Agrarisch" heeft. Op percelen met de bestemming "Agrarisch" mag niet worden gebouwd. Derhalve is de aanvraag op dit punt in strijd met het bestemmingsplan.

Behandeld door : Dhr. A.J.B. Smeets
Bijlage(n) : **1**



Uw brief van : 21 maart 2012
Uw kenmerk : 12/00535/V/M/PO
Ons kenmerk : 12U0005261



.banholt
.bemelen
.cadier en keer
.eckelrade
.eijdsen
.gronsveld
.margraten
.mariadorp
.mesch
.mheer
.noorbeek
.oost-maerland
.rijckholt
.scheulder
.st. geertruid

BLOESEM VAN HET ZUIDEN

Het principeverzoek wordt gezien als een verzoek om af te wijken van het bestemmingsplan. Bij afwijkingen van de geldende bestemmingsplanregeling zal bekeken dienen te worden of maatwerk geleverd kan worden. Dit betekent dat het initiatief enerzijds beoordeeld zal worden op haar stedenbouwkundig/planologische inpassing en aanvaardbaarheid in relatie tot de locatie en zijn omgeving en anderzijds bezien zal worden in het licht van een goede ruimtelijke ordening.

Mogelijkheid

Het bestemmingsplan biedt in artikel 3.8.1 de mogelijkheid om de bestemming "Agrarisch" te wijzigen in de bestemming "Agrarisch-Bedrijf"

Artikel 3.8.1 luidt:

Burgemeester en Wethouders kunnen de bestemming wijzigen in de bestemming 'agrarisch-bedrijf' (...), ten behoeve van:

- *de vestiging van nieuwe grondgebonden agrarische bedrijven (...);*
- *de vergroting van bestaande grondgebonden agrarische bedrijven (...);*
- *de vergroting van bestaande niet grondgebonden agrarische bedrijven,*
mits:
 - *het betreft een volwaardig agrarisch bedrijf (...), dan wel een bedrijf dat zich overtuigend in de richting van volwaardigheid ontwikkelt;*
 - *de wijziging niet leidt tot aantasting van de kernkwaliteiten van het Nationaal Landschap;*
 - *uit de noodzakelijke (milieu)onderzoeken blijkt dat de gronden geschikt zijn voor het beoogde gebruik;*
 - *de effecten op de waterhuishouding in beeld zijn gebracht (watertoets);*
 - *er is voldaan aan de eisen die zijn gesteld in de POL-uitwerking BOM+;*
 - *de bedrijfseconomische noodzaak is aangetoond,*
met dien verstande dat:
 1. *de maximale oppervlakte van de nieuwe bouwkaavel in beginsel 1,5 ha mag bedragen;*
 2. *bij de wijziging voldaan wordt aan het bepaalde in artikel 4 respectievelijk 5 van deze regels.*

Om te bepalen of het plan voldoet of kan voldoen aan de gestelde voorwaarden zijn ook de volgende aandachtspunten, die voortkomende uit de integrale toetsing van het plan, van belang:

Water

Eventueel afvalwater afkomstig van de nieuwe voorzieningen moeten worden aangesloten op het gemeentelijk riool in de openbare weg, eventueel met tussenkomst van een afscheider. Het hemelwater dient te worden opgevangen op eigen terrein. Opdrachtgever heeft inmiddels laten weten het hemelwater te willen gebruiken als drinkwater voor het vee. Hier zijn geen bezwaren tegen.

Groen en cultuur

Beoogde uitbreiding lijkt, gelet op omvang huidige veestapel en bedrijfsopvolging logisch. Uitbreiding is beperkt omdat slechts een relatief klein gedeelte buiten de bestaande agrarische bouwkaavel wordt gerealiseerd. Een deugdelijke landschappelijke inpassing vanuit het Limburgs kwaliteitsmenu is noodzakelijk.



.banholt
.bemelen
.cadier en keer
.eckelrade
.eijssden
.gronsveld
.margraten
.mariadorp
.mesch
.mheer
.noorbeek
.oost-maerland
.rijckholt
.scheulder
.st. geertruid

BLOESEM VAN HET ZUIDEN

Grondzaken

In het kader van een bestemmingsplan dient het kostenverhaal verzekerd te zijn. Dit kan middels een anterieure (realisatie)overeenkomst, dan wel een exploitatieplan. De gemeente heeft een voorkeur voor het afsluiten van de anterieure overeenkomst. Deze overeenkomst moet voor het vaststellen van het wijzigingsplan worden afgesloten. U wordt gedurende de procedure hierover nader geïnformeerd.

Wet milieubeheer/BOR

Er is sprake van een inrichting die valt onder de werkingssfeer van het besluit landbouw milieubeheer. De geplande uitbreiding van het bedrijf met vee kan met melding besluit landbouw indien kan worden voldaan aan de voorwaarden van het besluit. U kunt daarbij gebruik maken van het bijgevoegde formulier.

(Wordt niet voldaan aan de voorwaarden van het besluit, dan is een vergunning in het kader van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: wabo) voor het onderdeel 'veranderen van een inrichting' noodzakelijk. Een dergelijk vergunningonderdeel kan enkel worden verleend als onder andere wordt voldaan aan de Wet geurhinder en veehouderij en de Geurverordening (Terlinden wordt aangemerkt als "buiten de bebouwde kom") en wet ammoniak en veehouderij. Voor dit laatste aspect dient vooraf een vergunning in het kader van de natuurbeschermingswet te worden aangevraagd bij de provincie (dit dient ook als enkele een melding besluit landbouw noodzakelijk is). Geadviseerd wordt deze natuurbeschermingsvergunning bij de provincie aan te vragen vóórdat een eventuele omgevingsvergunning bij de gemeente wordt aangevraagd. Gebeurt dit niet dan zal deze aanvraag natuurbeschermingsvergunning moeten worden aangehaakt bij de omgevingsvergunning, hetgeen tot een vertraging kan leiden bij de afhandeling van de wabo-vergunning).

Milieubelemmeringen

Er is sprake van een bestaande veehouderij die wordt uitgebreid richting buitengebied. Uitbreiding van de veestapel is mogelijk als wordt voldaan aan onder andere bovengenoemde voorwaarden die een uitbreiding eventueel in de weg kunnen staan.

Wet geluidhinder

Deze wet is niet van toepassing omdat het niet handelt om een geluidgevoelig object in de zin van de Wet geluidhinder.

Wet luchtkwaliteit

Deze wet is van toepassing en zal in het kader van de Wet milieubeheer/Wabo-vergunning aan de orde komen.

Overige milieuzones

De meest dichtbij gelegen woning van derden bevindt zich op een afstand van ca 70 m. Daarbij wordt ervan uitgegaan dat de uitbreiding van de veestapel plaats vindt in de achter geplande nieuwbouwstal. Getoetst aan de verordening geurhinder veehouderijen wordt er voldaan aan de minimaal in acht te nemen afstand van 50 m.

Bodem

De uitbreiding van agrarisch naar agrarisch bouwblok bedraagt ca. 600 m². Deze is tot op heden altijd als weiland in gebruik geweest en zal in de toekomst gaan dienen als sleufsilo en gedeeltelijk ligboxenstal. Er is geen sprake van uitbreiding van verblijfsruimten. Bij de gemeente zijn geen gegevens bekend waaruit kan blijken dat sprake is van een verdachte locatie (aangezien dit altijd als weiland heeft gefungeerd). Uit de bodemkwaliteitskaart van het Heuvelland blijkt daarnaast dat de kwaliteit van de



.banholt
.bemelen
.cadier en keer
.eckelrade
.eijssden
.gronsveld
.margraten
.mariadorp
.mesch
.mheer
.noorbeek
.oost-maarland
.rijckholt
.scheulder
.st. geertruid

BLOESEM VAN HET ZUIDEN

bodem als schoon kan worden betiteld. Op basis hiervan is het niet noodzakelijk om een bodemonderzoek uit te voeren voor het wijzigingsplan.

Externe veiligheid

Geen belemmeringen.

Standpunt Provincie

Omdat de uitbreiding voor een gedeelte in het Nationale Landschap valt, is de provincie geïnformeerd over dit plan. Op 31 mei 2012 heeft een locatiebezoek plaatsgevonden in aanwezigheid van de rayonplanoloog van de provincie. Daarbij is geconstateerd dat de impact van het plan op het buitengebied kleiner is dan vooraf werd gevreesd. De provincie heeft dan ook geen bezwaar tegen het plan, mits er een goede landschappelijke inpassing plaatsvindt.

Ruimtelijke afweging

De uitbreiding vindt voor het grootste gedeelte plaats binnen de bestemming "Agrarisch-Bedrijf" en binnen de reeds bestaande agrarische bouwkel. Een relatief klein gedeelte wordt vervolgens buiten de agrarische bouwkel gerealiseerd. De impact op het buitengebied is relatief klein, hetgeen door de provincie is bevestigd.

In het bestemmingsplan is rekening ermee gehouden dat bestaande bedrijven – onder voorwaarden - kunnen uitbreiden op eventueel aangrenzende agrarische kavels.

Conclusie

Gelet op al het voorgaande ben ik bereid in principe medewerking te verlenen aan het plan om het agrarisch bedrijf op het adres Terlinden 2 te Noorbeek uit te breiden.

Vervolg

U kunt uw opdrachtgever informeren dat hij thans kan overgaan tot het indienen van een wijzigingsplan, dat voldoet aan de gestelde voorwaarden en waarbij rekening wordt gehouden met alle genoemde aandachtspunten. Ik adviseer hiervoor een op de materie gespecialiseerd bureau in te schakelen.

Zodra het wijzigingsplan is ontvangen, zal dit ambtelijk worden getoetst. Zodra akkoord, wordt het college verzocht het plan in procedure te brengen, te beginnen met een ter inzage legging voor een periode van zes weken.

Na deze termijn en het behandelen van eventuele zienswijzen tegen het plan, zal het college het plan vaststellen, uiteraard nadat gebleken is dat eventuele zienswijzen ongegrond zijn.

Daarna wordt het plan wederom ter inzage gelegd voor een periode van zes weken, met de mogelijkheid voor het instellen van beroep c.q. indienen van een verzoek tot voorlopige voorziening bij de Raad van State.

Uitgaande van geen gegronde beroepen, wordt het plan hierna onherroepelijk en kan de opdrachtgever de aanvraag omgevingsvergunning doen voor het realiseren van de bedrijfsgebouwen.

Leges

Inzake de verschuldigde leges voor het in behandeling nemen van uw principeverzoek, ontvangt u binnenkort nog een factuur met een bedrag van 192,00 euro.



.banholt
.bemelen
.cadier en keer
.eckelrade
.eijsden
.gronsveld
.margraten
.mariadorp
.mesch
.mheer
.noorbeek
.oost-maarland
.rijckholt
.scheulder
.st. geertruid

BLOESEM VAN HET ZUIDEN

Tot slot

Deze principetoezegging geldt voor de periode van één jaar en is geen garantie voor verlening van de ontheffing.

Ik maak u er voorts op attent dat momenteel nog geen sprake is van een besluit als bedoeld in artikel 1:3 van de Algemene Wet bestuursrecht. Dientengevolge is het op dit moment nog niet mogelijk om een bezwaarschrift in te dienen. Het betreft hier een mededeling omtrent de te verwachten beslissing voor het geval dat een concrete aanvraag zou worden ingediend.

Mocht u naar aanleiding van bovenstaande nog vragen of opmerkingen hebben, kunt u contact opnemen met de behandelend ambtenaar, de heer A. Smeets. Hij is te bereiken via telefoonnummer (043) 45 88 488.

Met vriendelijke groet,

Burgemeester en wethouders van Eijsden-Margraten,
Namens dezen,

Drs. H.J.M. van Dijk
Gemeentesecretaris