

Algemeen

Extern zaaknummer	Z/21/032638
Initiatiefnemer	
Locatie	Lactariaweg 40 in Stevensbeek
Verzoek	het herbestemmen van de locatie en te ontwikkelen naar een paardenhouderij

Het voornemen strekt tot het omzetten van een bestaande melkveehouderij naar een paardenhouderij en –fokkerij. Daarbij worden de bestaande stallen gebruikt, maar ook nieuwe stallen gebouwd. Een van deze stallen – de grootste - is gepland buiten het huidige bestemmingsvlak “Agrarisch – Melkrundveehouderij”.

De activiteiten omvatten:

- Fokken van paarden, met eigen fokmerries
- Africhten van paarden, met eigen paarden en paarden van derden als nevenactiviteit
- Stallen van paarden, voornamelijk opfokpaarden van derden
- Behandelen van paarden, zowel eigen paarden als paarden van derden, zowel ter plaatse, alsook bij derden op locatie.

Het is nadrukkelijk niet de bedoeling dat klanten veelvuldig de locatie bezoeken en ter plaatse rijden met hun paard; er is dus geen sprake van een manege.

Totaal worden in de gewenste situatie ter plaatse 344 paarden gehuisvest (12+52 merries met evt. veulens, 200 opfokpaarden zowel eigen als van derden). In termen van het bestemmingsplan “Buitengebied Sint Anthonis 2013” is er sprake van een mengvorm van ‘paardenfokkerij’ (art. 1.142) met een ‘paardenhouderij’ (art. 1.143), waarbij de nadruk zal liggen op de paardenfokkerij.

Hiertoe dient een vlak ten oosten (richting A73) en een vlak ten zuiden van het bestaande bouwvlak mede omgezet te worden naar “Agrarisch - Paardenhouderij”.

Ruimtelijk beleid

Gemeentelijk beleid

Wat zegt de structuurvisie Buitengebied Sint Anthonis of ander ruimtelijk beleid over de beoogde ontwikkeling?

De locatie ligt voor de **Structuurvisie Buitengebied Sint Anthonis** in deelgebied 3 (“Dynamisch areaal”). Binnen dit gebied is omschakeling van een (niet-)grondgebonden melkrundveehouderij naar een productiegerichte paardenhouderij mogelijk. De voorwaarden staan genoemd in de structuurvisie. De verwachting is dat aan deze eisen kan worden voldaan.

De **Structuurvisie Werken aan Ruimtelijke Kwaliteit** koppelt een bepaalde landschappelijke inpassing aan ruimtelijke ontwikkelingen. De omvang van de landschappelijke inpassing wordt bepaald aan de impact van de ontwikkeling en ingedeeld in categorieën. Volgens een eerste beoordeling is er sprake van een vergroting van het agrarisch bouwvlak tot 1,5 ha, met daaraan ondergeschikt een omschakeling van de agrarische bedrijfsvoering, wat maakt dat het een cat. 2-ontwikkeling is. Aan de hand van het uiteindelijke plan en/of het vooroverleg met de provincie zal moeten blijken of de ontwikkeling definitief binnen categorie 2 valt. Voor ontwikkelingen van categorie 2 is een goede landschappelijke inpassing nodig, maar hoeft geen berekende investering aan de ruimtelijke kwaliteit te worden gedaan.

Voorwaarde hierbij is wel dat het bouwvlak maximaal 1,5 ha groot is. In de huidige plannen lijkt het bouwvlak, inclusief bedrijfswoning, langeercirkel en rijbak – die ook binnen het bouwvlak gerealiseerd – moeten worden, ca. 1,8 ha groot te worden. Deze schatting is echter gedaan aan de hand van de situatieschets, die niet op schaal was. Uit de toelichting valt wel een omvang van 1,5 ha af te leiden, uit de tekening lijkt eerder een groter bouwvlak te ontstaan. In de verdere planuitwerking dient een tekening op schaal hier duidelijkheid over te geven.

Provinciaal beleid

Wat zegt de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant (IOV) over de beoogde ontwikkeling?

Voor de Interim Omgevingsverordening ligt het plangebied in “gemengd landelijk gebied”.

Afhankelijk van het zwaartepunt van de bedrijfsvoering, is er sprake van een “overig agrarisch bedrijf” (bij een nadruk op opfokken voor eigen bedrijf) of van een “agrarisch verwant bedrijf” (bij het huisvesten van paarden van derden). Vooralsnog lijkt de nadruk te liggen op het opfokken en zal er dus sprake zijn van een “overig agrarisch bedrijf”.

De te herinrichten en te renoveren, alsook de nieuwe stallen dienen te voldoen aan de eisen zoals gesteld in Afd. 2.7 IOV.

Het houden van paarden valt niet onder ‘veehouderij’ en daarmee ook niet onder ‘hokdierhouderij’; wel valt het onder de noemer ‘overig-agrarisch bedrijf’ (zie begripsbepaling in art. 1.1). Hierdoor hoeft het plan niet te voldoen aan de eisen voor ‘zorgvuldige veehouderij’ (art. 2.73) en niet voor de eisen voor ‘staldieren’ (art. 2.74). Hier worden geen knelpunten verwacht.

Het bouwvlak mag volgens art. 3.58 slechts 1,5 ha groot zijn, waarbij in principe ook de bedrijfswoning, de rijbak en langeercirkel binnen dit bouwvlak gerealiseerd moeten worden. Mogelijk kan ter plaatse van de bedrijfswoning een specifieke functieaanduiding (bijv. ‘bedrijfswoning’) worden opgenomen, waardoor de gronden die daadwerkelijk functioneel ingericht worden voor de paardenhouderij/paardenfokkerij de 1,5 ha niet overschrijden. Van deze beperking in oppervlak bestaat geen uitzondering in de regels van de IOV.

Uit de toelichting valt wel af te leiden dat het vlak niet groter wordt dan 1,5 ha; uit de tekening lijkt eerder een groter bouwvlak te ontstaan. In de verdere planuitwerking dient een tekening op schaal hier duidelijkheid over te geven.

Kwaliteitsverbetering van het landschap

Een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied moet gepaard gaan met een (fysieke) verbetering van de kwaliteiten van het landschap. Welke bijdrage dient geleverd te worden?

Volgens een eerste beoordeling is er sprake van een categorie 2-ontwikkeling, waarvoor een landschappelijke inpassing is vereist (zie verder onder ‘Gemeentelijk beleid – Structuurvisie Werken aan Ruimtelijke Kwaliteit’). Er hoeft geen berekende investering in de ruimtelijke kwaliteit te worden gedaan.

Een landschappelijk inpassingsplan moet nog worden aangeleverd. De verwachting is niet dat dit een knelpunt wordt.

Meerwaarde

Is de beoogde ontwikkeling een (innovatieve, duurzame, economische, etc) meerwaarde voor het algemeen belang van Sint Anthonis?

De ontwikkeling heeft geen uitgesproken meerwaarde, maar ook geen verwachte nadelen voor het algemeen belang van Sint Anthonis.

Volkshuisvesting

Voldoet de beoogde ontwikkeling aan het volkshuisvestingsbeleid op gemeentelijk en regionaal niveau?

Er blijft een bedrijfswoning bestaan. Geen knelpunten verwacht.

Handhaving

Loopt er ten aanzien van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling een handhavingstraject en zo ja, wat is de stand van zaken?

Geen handhavingstraject bekend

Omgevingsaspecten

Geur

Zijn er ten aanzien van het aspect geur op voorhand knelpunten te verwachten? Moet er bij de uitwerking van het plan een geuronderzoek worden gedaan?

Volgens de VNG richtafstanden geldt voor paardenfokkerijen (SBI-2008: 0143-1) een richtafstand voor geur van 50m. De afstand tot de dichtstbijzijnde Woonbestemming (Lactariaweg 32) bedraagt ca. 270m. De dichtstbijzijnde bedrijfswoning ligt op 230m afstand (Radioweg 18, Vortum-Mullem, gem. Boxmeer). Er worden geen knelpunten verwacht voor de uitstraling van dit bedrijf op de omgeving.

Andersom, de achtergrondbelasting voor geur ligt ter plaatse van de bedrijfswoning tussen 13 en 20 ouE/m³, wat kan worden gezien als voldoende voor een (bedrijfs)woning in het buitengebied.

Geen knelpunten verwacht. Wel dient dit punt bij de verdere uitwerking van het plan nader te worden onderbouwd.

Ligt het de ruimtelijke ontwikkeling in een mogelijk urgentiegebied?

N.v.t.

Geluid

Zijn er ten aanzien van het aspect geluid op voorhand knelpunten te verwachten? Moet er bij de uitwerking van het plan een akoestisch onderzoek worden gedaan?

Volgens de VNG richtafstanden geldt voor paardenfokkerijen (SBI-2008: 0143-1) een richtafstand voor geluid van 30m. De dichtstbijzijnde gevoelige functie (bedrijfswoning, Radioweg 18, Vortum-Mullem) bedraagt ca. 230m.

Wellicht is vanuit milieuvergunningverlening wel akoestisch onderzoek benodigd. Geen knelpunten verwacht.

Luchtkwaliteit

Zijn er ten aanzien van het aspect luchtkwaliteit op voorhand knelpunten te verwachten? Moet er bij de uitwerking van het plan een onderzoek naar luchtkwaliteit worden gedaan?

Op basis van de grootschalige concentratiekaart van het RIVM blijkt dat de achtergrondconcentratie voor fijnstof 18-20 µg PM10/m³ bevat. Gelet op het grote aantal veehouderijen in de directe omgeving moet dit punt bij verdere uitwerking van het plan nader worden beschouwd. Op voorhand is dit aspect niet belemmerend omdat aan de grenswaarde wordt voldaan.

Andersom, de invloed van het bedrijf op de luchtkwaliteit in de omgeving is nog niet nader toegelicht. Dit moet in verdere planuitwerking nader worden gemotiveerd.

Volksgezondheid

Zijn er ten aanzien van het aspect volksgezondheid op voorhand knelpunten te verwachten? Moet er bij de uitwerking van het plan een gezondheidsanalyse worden gemaakt?

Varkens- en pluimveehouderijen

Op basis van het 'Endotoxine toetsingskader 1.0' kan worden beoordeeld of sprake is van een verhoogd volksgezondheidsrisico ten aanzien van varkenshouderijen en pluimveehouderijen. Het plangebied ligt buiten de richtafstanden die aangehouden moeten worden rondom de varkens- en pluimveehouderijen in de omgeving. Er vindt in de praktijk ook geen wijziging van de situatie plaats: de bedrijfswoning bij een melkrundveehouderij wordt een bedrijfswoning bij een paardenfokkerij.

Geitenhouderijen

Uit het VGO-2 onderzoek is gebleken dat zich in een straal van circa 2 km rond geitenbedrijven een verhoogd aantal gevallen van longontsteking voordoet. Binnen 2 km van het plangebied liggen geen geitenhouderijen. Met betrekking tot geitenhouderijen is geen sprake van een verhoogd volksgezondheidsrisico.

Externe veiligheid

Zijn er ten aanzien van het aspect externe veiligheid op voorhand knelpunten te verwachten? Moet er bij de uitwerking van het plan een risicoanalyse worden uitgevoerd?

Op de locatie is een bedrijfswoning aanwezig die in gebruik blijft als bedrijfswoning. Bestaande en nieuwe gebouwen vervullen functies waarmee mogelijk langer dan 2 uur mensen in de gebouwen verblijven. In een ruimtelijke procedure moet het aspect externe veiligheid wel opnieuw worden gemotiveerd en afgewogen.

De nabijheid van de A73 (hoofdtransportroute) maakt wellicht dat er aanvullende risico's voor de externe veiligheid zijn. Deze moeten in kaart worden gebracht.

Milieu-effectrapportage

Is er sprake van een plan-MER of besluit-MER-plichtige activiteit?

Aanvrager geeft aan dat er totaal 344 paarden kunnen worden gehouden. Uit Bijlage A (Cat. D.14 sub 12) bij het Besluit m.e.r. volgt dat het voornemen mer-beoordelingsplichtig kan zijn *'in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op meer dan 100 paarden of pony's'*. Belangrijk is daarbij op te merken dat het *'aantal bijbehorende dieren in opfok jonger dan 3 jaar niet wordt meegeteld'*.

Dit aantal van 344 is opgebouwd uit 200 opfokpaarden (tellen niet mee voor mer-beoordeling), 64 grote paarden (tellen wel mee) en 58 pasgeboren veulens (tellen niet mee) en 11 bevallingsstallen voor 11 merries (tellen wel mee) en 11 veulens (tellen niet mee). Vooralsnog tellen enkel de 64 grote paarden en 11 merries mee, totaal 75 paarden. Bovendien is dat de maximale bezetting. Daarmee blijft het voornemen onder de grens voor een mer-beoordelingsplicht.

Afhankelijk van de leeftijd van de te houden opfokpaarden kan het aantal paarden ouder dan 3 jaar oplopen tot meer dan 100. Het is moeilijk te controleren of de 200 opfokpaarden daadwerkelijk voor hun 3^e levensjaar niet meer op de paardenfokkerij aanwezig zijn. Op basis van de huidige informatie is er echter nog geen sprake van een mer-beoordelingsplicht. Het is daarom ook niet opgenomen als voorwaarde voor medewerking. Uit nieuwe informatie kan evenwel blijken dat een mer-beoordeling toch nodig kan zijn.

De aanvrager dient bij verdere planuitwerking aan te geven hoe het aantal dieren ouder dan 3 jaar onder 100 blijft. Als dit niet het geval is, dient de aanvrager de verwachte milieueffecten aan te geven. Deze rapportage is vormvrij, maar daarbij moeten wel de criteria uit Bijlage III van de Europese richtlijn m.e.r. te worden meegenomen.

Bodem

Zijn er ten aanzien van het aspect bodem op voorhand knelpunten te verwachten? Moet er bij de uitwerking van het plan een bodemonderzoek worden uitgevoerd?

De bestemming blijft agrarisch. Wel is het zo dat er ruimtes worden gecreëerd waar regelmatig gedurende minimaal 2 uur per dag mensen aanwezig zijn, bijvoorbeeld in de rijhal en de stallen. Aangeraden wordt reeds bij het bestemmingsplan een (verkennd) bodemonderzoek te overleggen, aangezien deze ook nodig is bij latere omgevingsvergunningen. Er worden geen knelpunten verwacht.

Archeologie

Zijn er ten aanzien van het aspect archeologie op voorhand knelpunten te verwachten? Moet er bij de uitwerking van het plan een archeologisch onderzoek worden uitgevoerd?

Er is geen archeologische bestemming van toepassing. Binnen de archeologische beleidskaart is categorie 6 van toepassing. Dat wil zeggen dat er geen onderzoeksplicht is. Geen knelpunten verwacht.

Natuurbescherming

Zijn er ten aanzien van het aspect natuurbescherming op voorhand knelpunten te verwachten? Is voor de ruimtelijke ontwikkeling een vergunning op basis van de Natuurbeschermingswet vereist?

Het dichtstbij gelegen Natuurnetwerk Nederland-gebied ligt op een afstand van ongeveer 4km (Maasheggen); het voornemen is dus gelegen binnen 10 km van een Natura 2000- of NNN-gebied. Door middel van een Aerius-berekening moet worden aangetoond dat het voornemen niet leidt tot een toename van emissie en depositie van ammoniak en stikstof ten opzicht van de huidige vergunde situatie. Mogelijk is voor het salderen van stikstof- en ammoniakemissie en -depositie een natuurvergunning nodig. Op voorhand worden hier geen belemmeringen verwacht, maar dit moet bij uitwerking van het plan nader worden onderbouwd.

Soortenbescherming kan relevant zijn bij de sloop van stallen. Aangezien er geen stallen worden gesloopt, worden hier geen belemmeringen verwacht.

Inpassingsaspecten

Monumenten

Vindt de ruimtelijke ontwikkeling plaats in of in de directe nabijheid van een monument?

Nee

Openbare ruimte

Welke eisen en/of risico's ten aanzien van de openbare ruimte worden op voorhand meegegeven?

Geen verwachte wijzigingen voor openbare ruimte

Verkeer

Welke eisen en/of risico's ten aanzien van het aspect verkeer worden op voorhand meegegeven?

Nadere uitleg van verkeersbewegingen (bijv. brengen/halen en bezoeken van paarden door derden) is nodig. Directe knelpunten worden niet verwacht.

Waterhuishouding

Welke eisen en/of risico's ten aanzien van het aspect waterhuishouding worden op voorhand meegegeven?

Alle hemelwater dient op eigen terrein te worden geïnfiltreerd. In het plan moet worden aangegeven hoe en waar dit gerealiseerd wordt. Middels een berekening moet worden aangetoond dat er voldoende capaciteit is.

Landschap

Zijn er ten aanzien van het aspect landschap op voorhand knelpunten te verwachten? Moet er bij de uitwerking van het plan een ecologisch onderzoek (flora- en fauna) worden uitgevoerd? Dient er een landschappelijk inpassingsplan te worden uitgevoerd?

Een landschappelijk inpassingsplan is noodzakelijk. Daarbij worden op voorhand geen knelpunten verwacht.

Uitvoering

Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Zijn er ten aanzien van de maatschappelijke uitvoerbaarheid op voorhand knelpunten te verwachten?

Op voorhand zijn er niet direct knelpunten te verwachten. Wel kan de omvang van het bedrijf (meer dan 300 paarden) mogelijk tot zorgen leiden in de omgeving. Daarom stellen we als vereiste dat er een omgevingsdialoog wordt gevoerd met belanghebbenden (zowel burgerwoningen, als bedrijfswoningen en andere bedrijfslocaties) in een straal van 750m rond het plangebied. In deze dialoog kan worden onderzocht welke zorgen er mogelijk leven in de buurt en in welke mate daar in het planfase al rekening mee kan worden gehouden. In het verslag van de dialoog wordt het volgende besproken: 1) met wie is er gesproken, 2) welke onderwerpen zijn besproken, 3) welke opmerkingen zijn er gemaakt en 4) wat is er met die opmerkingen gedaan. Dit verslag wordt – geanonimiseerd – onderdeel van de bestemmingsplanprocedure.

Vergunningen

Welke vergunningen en/of meldingen zijn nodig om de beoogde ruimtelijke ontwikkeling uit te voeren?

Naar verwachting zijnde volgende vergunningen/meldingen in ieder geval nodig:

- Sloopmelding (met asbestinventarisatie)
- M.e.r.-beoordeling, bij aanvraag omgevingsvergunning
- Omgevingsvergunning bouwen, aan te vragen na inwerkingtreding bestemmingsplan
- Milieu: oprichtingsvergunning
- Mogelijk omgevingsvergunning kappen
- Mogelijk vergunning o.b.v. Wet natuurbescherming

De aanvrager kan ervoor kiezen een vooroverleg in te dienen als het bestemmingsplan bijna rond is. De kosten voor een vooroverleg worden in mindering gebracht op de aanvraag omgevingsvergunning.

Grondexploitatie

Zijn er ten aanzien van het aspect grondexploitatie op voorhand knelpunten te verwachten? Moeten er in de anterieure overeenkomst bijzonderheden worden opgenomen?

Geen knelpunten verwacht.

Overige aandachtspunten

1) Locatie in verhouding tot de Structuurvisie

Deelgebied 3 is, zoals bekend, bedoeld voor een mix van agrarische bedrijven en verbrede landbouw en is, anders dan deelgebied 1, niet bedoeld voor een doorontwikkeling van de agrarische sector.

Nu is er op deze locatie, Lactariaweg 40, echter geen sprake van een overlastsituatie – zoals een varkenshouderij met hoge geurbelasting – die met een bepaalde ontwikkeling moeten worden opgelost. De locatie ligt relatief afgelegen: binnen een straal van ca. 200m zijn er geen gevoelige objecten. Een ontwikkeling waarbij de locatie kan blijven voortbestaan in zijn huidige vorm als melkruondveehouderij of soortgelijke zwaarte, zou planologisch op weinig bezwaren stuiten. Voor zover het gemeentebestuur daar grip op heeft, zou het, strategisch gezien, een gemiste kans kunnen zijn om een in vergelijking lichtere bestemming als de paardenfokkerij hier te plaatsen. Op dit punt is ruimte voor een bestuurlijke afweging.

Dat betekent overigens niet dat de quickscan niet voorwaardelijk positief beoordeeld kan worden. Vanuit onze eigen en provinciale beleidskaders is er afgezien van enkele kanttekeningen geen reden om de paardenfokkerij op deze locatie niet toe te staan. De paardenfokkerij is simpelweg planologisch inpasbaar; de uitkomst van de quickscan is dus voorwaardelijk positief.

2) Voldoende binnen- en buitenruimte voor paarden

In de planvorming is nog niet toegelicht hoe groot de binnen- en uitloopruidtes voor de paarden zijn. Er valt dus niet met zekerheid te beoordelen dat deze ruimte volstaat binnen de kaders van de Brabantse Zorgvuldigheidsscore Veehouderij. Een eerste inschatting, op basis van het oppervlak van de gebouwen (dus niet van de individuele boxen/stallen) geeft dat er genoeg ruimte lijkt te zijn.

Onduidelijk is of er aangrenzend aan of dicht bij het bedrijf (voldoende) gronden aanwezig zijn om de paarden eventueel weidegang te bieden. Dit dient in het kader van zorgvuldige veehouderij in een later

stadium te worden toegelicht. Wanneer er geen nabijgelegen gronden zijn voorzien, dient te worden onderbouwd waarom deze niet nodig zijn.

In het geval van een eventuele bestemmingsplanwijziging, volgend op deze quickscan, zal bij de beoordeling een agrarische adviescommissie (bijv. Stichting Advisering Agrarische Bouwaanvragen) betrokken worden.

3) Afstemming met Rijkswaterstaat

Ter plaatse van de geplande rijbak en langeercirkel geldt de aanduiding “vrijwaringszone – weg 2” (zie art. 39.20 van het plan uit 2013) waarin niet mag worden gebouwd, behalve d.m.v. omgevingsvergunning, waarbij ook de wegbeheerder (i.c. Rijkswaterstaat) moet worden gehoord. Een bouwwerk is een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden (1.54, plan 2013). De rijbak en de langeercirkel moeten daarmee worden gezien als bouwwerken. Vooroverleg door de aanvrager met Rijkswaterstaat over de planvorming wordt aangeraden. In de uiteindelijke bestemmingsplanprocedure is dat sowieso noodzakelijk.

Bestuurlijke grondhouding

Voorstel grondhouding/Grondhouding

Het college neemt een positieve grondhouding aan, onder voorwaarde dat:

- Het bouwvlak niet groter wordt dan 1,5 ha; en
- Er een omgevingsdialoog wordt gevoerd met belanghebbenden (burgerwoningen, bedrijfswoningen en andere bedrijfslocaties) binnen een straal van 750m.