

30 JAN. 2015

Bezoekadres: Eijsden-Margraten:

Amerikaplein 1
6269 DA Margraten

Servicepunt:
Broesterhof 2
6245 EL Eijsden

Postadres:

Postbus 10
6269 DD Margraten

tel.: 14043

of: +31 (0)43 458 8488

fax: +31 (0)43 458 8400

info@eijsden-margraten.nl

www.eijsden-margraten.nl

IBAN BNC

NL46BNC0285148680

BIC BNCN21

Eijsden-Margraten:

Zaak:

het slopen van de bestaande melkveebedrijfsgebouwen en het vestigen van een paardenhouderij Bergenhuizen 22, 6255 NK Noorbeek

Onderwerp:

Reactie principeverzoek

Geachte heer Raeven,

Op donderdag 6 november 2014 is uw verzoek om principemedewerking ontvangen voor het slopen van de bestaande melkveebedrijfsgebouwen en het vestigen van een paardenhouderij op het perceel Bergenhuizen 22, 6255 NK Noorbeek, kenmerk Z-RO_PV-2014-001593. In deze brief ontvangt u mijn reactie op uw verzoek.

Reden principeverzoek

In verband met de aankoop van het betreffende perceel wilt u graag uitsluitel of aan voorgenoemd plan planologisch gezien principemedewerking wordt verleend.

Het plan voorziet in de sloop van de aanwezige bestaande bebouwing van het voormalige melkveebedrijf en de daarbij horende bedrijfswoning en het realiseren van een hoogwaardige paardenhouderij waarbij op hoog niveau sportpaarden worden gefokt en afgericht. Hiervoor wordt een geheel bedrijfscomplex gerealiseerd met de volgende bebouwing:

- een bedrijfswoning en gastenverblijf (in carrévorm);
- paardenstallen in een L-vormig stallen complex voor maximaal 50 paarden;
- longeerbak;
- een overdekte rijhal;
- paardenrijbak (buiten);
- materiaalstalling;
- opslag ruimte voor hooi en stro.

Reactie principeverzoek

Het college van burgemeester en wethouders heeft op 16 december 2014 besloten om principemedewerking te verlenen ten aanzien van het vestigen van een paardenhouderij:

- aan E.G.J.H. Raeven, Bergenhuizen 22, 6255 NK Noorbeek;
- voor het slopen van de bestaande melkveebedrijfsgebouwen en het vestigen van een paardenhouderij;

Behandeld door : F.A.J.S. Lambriks

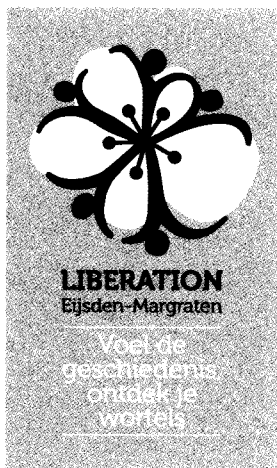
Bijlage(n) : 1

Documentnr. : 1

Uw brief van :

Uw Kenmerk :

Ons Kenmerk : 15SQ00165





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

BLOESEM VAN HET ZUIDEN

- op het perceel kadastraal bekend als gemeente Margraten Sectie W nummer 275, 432 (ged), 351 (ged) en 276;
- plaatselijk bekend als Bergenhuizen 22, 6255 NK te Noorbeek.

Voor een nadere toelichting van de overwegingen wil ik verwijzen naar de bijlage bij deze brief.

Voorwaarden

Voor het uitvoeren van het slopen van de bestaande melkveebedrijfsgebouwen en het vestigen van een paardenhouderij geldt de volgende specifieke voorwaarden:

- in de toelichting van het op te stellen bestemmingsplan zal verantwoord dienen te worden hoe de ontwikkelingen voor de paardenhouderij zich verhoudt tot de genoemde dubbelbestemmingen en dat dit de aanwezige waarden niet aantast;
- het totale oppervlak van het nieuwe bouwvlak (aantal m²) gelijk blijft ten opzichte van het huidige bouwvlak en geen bouwwerken in of direct nabij de buitenrijbak gerealiseerd worden.

Principe medewerking wordt verleend op basis van de volgende ingediende en gewaarmerkte stukken:

1. Formulier principeverzoek, d.d. 6-11-2014;
2. Begeleidend schrijven Aelmans Ruimte, Omgeving & Milieu BV, 5-11-2014;
3. Luchtfoto's bestaande situatie met beoogd bouwvlak;
4. Schets nieuwe toestand;
5. Projectie gevels en doorsnede nieuwe toestand.

Verdere procedure

Het plan is in strijd met een bestemmingplan (artikel 2.1 lid 1 onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)). Dit betekent dat in beginsel geen medewerking kan worden verleend aan het principeverzoek tenzij het plan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Medewerking kan worden verleend door het vaststellen van een nieuw bestemmingsplan (postzegelplan) of een omgevingsvergunning voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing (artikel 2.12 lid 1 onder a onder 3 Wabo). U heeft in het begeleidend schrijven aangegeven te kiezen voor het opstellen van een nieuw bestemmingsplan.

Het conceptbestemmingsplan kunt u ter beoordeling voorleggen. Het plan zal worden getoetst. Eventueel ontbrekende gegevens worden vervolgens aan u opgevraagd.

U dient rekening er mee te houden dat een historisch bodemonderzoek en archeologisch onderzoek bij de vervolprocedure dienen te worden uitgevoerd.

Verder dient het plan ter beoordeling worden voorgelegd aan de Dorpsbouwmeester. Het plan is op d.d. 12 januari formeel voorgelegd aan de Dorpsbouwmeester (zie bijlage onderdeel welstand).

Rechtszekerheid

De reactie op uw verzoek geldt voor de periode van één jaar en is gebaseerd op huidige wet- en regelgeving en bestuurlijke inzichten. Daarnaast is hier geen sprake 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.

Leges

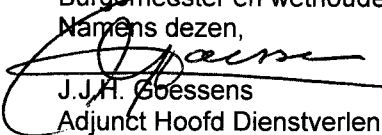
Voor het in behandeling nemen van een verzoek om principemedewerking bent u ingevolge de legesverordening van de gemeente Eijsden-Margraten 2015 leges verschuldigd. In de bijlage vindt u nadere informatie over de legeskosten voor het vervolgtraject.

Nadere informatie

Mocht u nog vragen hebben naar aanleiding van dit schrijven dan kunt u contact opnemen met mevrouw F.A.J.S. Lambriks, telefoonnummer 043-4588488.

Met vriendelijke groet,

Burgemeester en wethouders van Eijsden-Margraten,
Namens dezen,


J.J.H. Goessens
Adjunct Hoofd Dienstverlening

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

BLOESEM VAN HET ZUIDEN

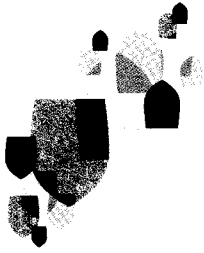
Leges

Voor het in behandeling nemen van uw principeverzoek bent u ingevolge de "Legesverordening Eijsden-Margraten 2015" leges verschuldigd.

De verschuldigde leges bedragen:

Omschrijving	Artikel	Bedrag in €
Leges principeverzoek	Hfst 2 art.2	196,00
Totaal te betalen		196,00

Voor deze leges ontvangt u separaat een factuur van de **BsGW** (Belasting Samenwerking gemeenten en waterschappen).



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

BLOESEM VAN HET ZUIDEN

Bijlage: nadere toelichting van de overwegingen

Ruimtelijke afweging

Planopzet

Het plan voorziet in de sloop van de aanwezige bestaande bebouwing van het voormalige melkveebedrijf en de daarbij horende bedrijfswoning en het realiseren van een hoogwaardige paardenhouderij waarbij op hoog niveau sportpaarden worden gefokt en afgericht. Hiervoor wordt een geheel bedrijfscomplex gerealiseerd met de volgende bebouwing:

- een bedrijfswoning en gastenverblijf (in carrévorm);
- paardenstallen in een L-vormig stallen complex voor maximaal 50 paarden;
- longeerbak;
- een overdekte rijhal;
- paardenrijbak (buiten);
- materiaalstalling;
- opslag ruimte voor hooi en stro.

Bestemmingsplan

Het perceel Bergenhuizen 22 is gelegen binnen het bestemmingsplan "Buitengebied 2009 inclusief 1^e herziening 2010 met de bestemming "Agrarisch bedrijf". Tevens heeft het perceel (gedeeltelijk) de dubbelbestemming "Waarde Ecologie", de dubbelbestemming "Waarde Archeologie", "Waterstaat Erosie" en "Waarde Landschapselement". Het plan is in strijd met dit bestemmingsplan aangezien een paardenhouderij niet rechtstreeks is toegestaan binnen de bestemming "Agrarisch bedrijf".

In artikel 4.7.2 van het bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestemming "Agrarisch-Bedrijf" te wijzigen in de bestemming "Agrarisch-Paardenhouderij" met een aanduiding voor een productiegerichte paardenhouderij. Hierbij dient voldaan te worden aan de voorwaarden zoals in het bestemmingsplan opgenomen.

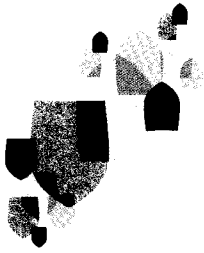
Los van bovenstaande voorwaarden kan aan dit initiatief geen medewerking verleend worden met een wijzigingsbevoegdheid omdat de geprojecteerde rijhal en de nieuwe bedrijfswoning met gastenverblijf gedeeltelijk buiten het bouwvlak zijn gesitueerd.

Dit betekent dat in beginsel geen medewerking kan worden verleend aan het principeverzoek tenzij het plan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

Medewerking kan dan worden verleend middels een nieuw bestemmingsplan of een omgevingsvergunning met planafwijking voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing (artikel 2.12 lid 1 onder a onder 3 Wabo). In het begeleidend schrijven d.d. 5 november d.d. is aangegeven de voorkeur te geven aan het opstellen van een nieuw bestemmingsplan.

Ruimtelijke afweging

Bij afwijkingen van de geldende bestemmingsplanregeling wordt bekeken of maatwerk geleverd kan worden. Dit betekent dat het initiatief enerzijds beoordeeld zal worden op haar stedenbouwkundige/planologische inpassing en aanvaardbaarheid tot de locatie en zijn omgeving en anderzijds bezien zal worden in het licht van een goede ruimtelijke ordening.



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

BLOESEM VAN HET ZUIDEN

Ruimtelijke Kwaliteit

Centraal staat bij de ruimtelijke afweging of er sprake is van het toevoegen van ruimtelijke kwaliteit. Door alle aanwezig bestaande bebouwing die deels nooit volledig is afgebouwd en weinig samenhang kent te slopen en nieuwe bebouwing op te richten ten behoeve van een paardenfokkerij is het initiatief kansrijk om de ruimtelijke kwaliteit en uitstraling op deze locatie te vergroten. Het initiatief omvat een hoogwaardige paardenhouderij waarbij op hoog niveau sportpaarden worden gefokt en afgericht. In het principeverzoek wordt hierbij aangegeven dat er kwalitatief hoogwaardige bedrijfsgebouwen worden gerealiseerd.

Hierbij zal aansluiting moeten worden gezocht bij de aanwezige lintbebouwing en de bestaande bebouwing, het karakter van Bergenhuizen en het direct aangrenzende landschap.

In de toelichting van het bestemmingsplan zal daarom dan ook de nodige aandacht besteed moet worden hoe hier vorm en inhoud aan gegeven gaat worden.

Bouwen buiten het bouwvlak/ verzoek aanpassing bouwvlak

Zoals aangegeven wordt de beoogde rijhal (60 bij 20 meter) gedeeltelijk buiten het huidige bouwvlak gebouwd. Een overschrijding van 5 meter aan de voorzijde en 5 meter aan de achter zijde. Deels wordt ook een klein gedeelte van de carrévormige bebouwing ten behoeve van de bedrijfswoning met gastenverblijf buiten (een inham) het huidige bouwvlak gebouwd. In het principeverzoek wordt gevraagd het bouwvlak aan te passen zodanig dat alle bebouwing binnen het bouwvlak gesitueerd kan worden. Dit door het bouwvak te enigszins te verdraaien en van vorm te veranderen. De totale oppervlakte van het nieuwe bouwvlak zou dan gelijk blijven. Met de beoogde vormverandering wordt ingestemd onder de voorwaarde dat inderdaad de totale oppervlakte van het nieuwe bouwvlak gelijk blijft aan het huidige bouwvlak.

Bedrijfswoning met gastenverblijf

Op de locatie Bergenhuizen 22 is op grond van het vigerende bestemmingsplan 1 bedrijfswoning toegestaan. Het plan voorziet in de terugbouw van 1 nieuwe bedrijfswoning met gastenverblijf. Het gebruik van het gastenverblijf behorende bij de woning mag niet leiden tot een zelfstandige wooneenheid. Horeca exploitatie van het gastenverblijf is niet toegestaan.

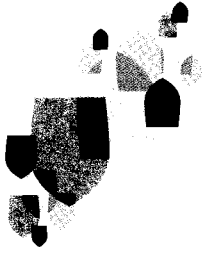
Daar er per saldo geen toename is van het aantal woningen heeft dit geen invloed op de woningvoorraad. Eveneens is de d.d. 12 december 2014 vastgestelde provinciale Omgevingsverordening Verordening Limburg 2014 niet van toepassing.

In het bestemmingsplan is aangegeven dat de inhoud van een bedrijfswoning maximaal 800 m³ mag bedragen. Het plan voorziet in een bedrijfswoning met een inhoud van 1070 m³. Dit is exclusief kantooruimte, overdekte terrassen, het binnen zwembad en het gastenverblijf.

Bij de uitwerking van het plan zal aangegeven dienen te worden of het bouwvolume van de bedrijfswoning terug wordt gebracht tot 800 m³ of dat gemotiveerd wordt onderbouwd waarom een bouwvolume van 1070 m³ voor de bedrijfswoning noodzakelijk is.

Paardenrijbak

Het initiatief voorziet in een paardenrijbak (buiten). Deze is voor een deels geprojecteerd binnen de bestemming Agrarisch-Bedrijf binnen het huidige bouwvlak en deels geprojecteerd binnen de bestemming Agrarisch met waarden. In de nieuwe situatie wordt de paardenrijbak geheel buiten het aangepaste bouwvlak gerealiseerd. In het



.banholt

.bemelen

.cadier en keer

.eckelrade

.eijsden

.gronsveld

.margraten

.mariadorp

.mesch

.mheer

.noorbeek

.oost-maarland

.rijckholt

.scheulder

.st. geertruid

BLOESEM VAN HET ZUIDEN

principeverzoek wordt verzocht om de paardenrijbak geheel binnen de bestemming Agrarisch met waarden te laten vallen en een aanduiding voor de paardenrijbak op te nemen om zo planologisch te regelen dat de aanleg en het gebruik van de buitenbak is toegestaan.

Binnen de bestemming Agrarisch met waarden mag niet worden gebouwd. Omdat de paardenbak zonder omheining wordt uitgevoerd, alleen een natuurlijke afscheiding in de vorm van een meidoornhaag, is er geen sprake van een bouwwerk. Er worden regels verbonden aan het plan die waarborgen dat ook in toekomst geen ongewenste bouwwerken in of nabij de paardenrijbak gerealiseerd kunnen worden (bijvoorbeeld lichtmasten).

Dubbelbestemmingen

De locatie is (gedeeltelijk) gelegen binnen de dubbelbestemmingen Waarde Ecologie, Waarde Archeologie, Waarde landschapselement en Waterstaat Erosie. In de toelichting van het bestemmingsplan zal verantwoord moeten worden hoe de ontwikkelingen voor de paardenhouderij zich verhoudt tot de genoemde dubbelbestemmingen en dat de aanwezige waarden niet worden aangetast.

Ten aanzien van de dubbelbestemming Archeologie dient conform artikel 16.2, 16.3.3, 16.4 en 16.6 een archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd.

Gemeentelijk kwaliteitsmenu (GKM)

De locatie Bergenhuizen is gelegen buiten de 'rode contour'. Dit betekent dat in beginsel op de beoogde ruimtelijke ontwikkeling het GKM van toepassing is. Echter omdat het nieuwe bouwvlak niet groter wordt dan het bestaande, er alleen sprake is van een verdraaiing en een vormaanpassing en de nieuwe bebouwing (rode ontwikkeling) geheel binnen het bouwvlak kan worden gerealiseerd kan toepassing van het GKM achterwege blijven. Uiteraard blijft belangrijk de inpassing van het bouwplan in de omgeving en de onderbouw dat door de nieuwe ontwikkeling er sprake is van een kwaliteitsvolle invulling van deze locatie.

Milieuzonering

VNG bedrijven en milieuzonering geeft een richtafstand van richtafstand van 50 meter wat betreft geur. Door de ligging binnen het omgevingstype gemengd gebied (lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarisch en andere bedrijvigheid mag de afstand met 1 stap worden gereduceerd tot 30 meter. De gemeente Eijsden Margraten heeft echter een geurverordening waarin voor vaste afstand dieren in het buitengebied een afstand geldt van 25 meter vanaf de gevel van de stallen en emissiepunt tot woningen van derden. Aan deze afstand kan ruim worden voldaan. Ook de buitenbak voldoet aan de afstand van 30 meter. Dus hier is geen sprake van mogelijke milieubelemmeringen.

Wat betreft stofhinder geeft de VNG een richtafstand van 30 meter. Door de ligging binnen het omgevingstype gemengd gebied (lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarisch en andere bedrijvigheid) mag de afstand met 1 stap worden gereduceerd tot 10 meter. De ligging van de buitenrijbak is op een afstand van ca 30 meter tot de gebouwen van de naastgelegen woning, Bergenhuizen 20 gelegen. Dus aan de VNG afstand wordt voldaan.

De gemeentelijke beleidsnotitie voor paardenbakken is hier niet van toepassing omdat er sprake is van professioneel gebruik.



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

BLOESEM VAN HET ZUIDEN

Op basis van de plaatselijke verordening Geurhinder en Veehouderij wordt voldaan aan een vereiste minimale afstand van 25 m tussen nieuwe stallen en woningen van derden.

Ammoniakrechten

Gelet op de aanwezige ammoniakrechten is het mogelijk een gedeelte van de rechten te verkopen. Ik adviseer u om hiervoor contact op te nemen met uw adviseur.

Duurzaam bouwen

Ten aanzien van het aspect Duurzaamheid en energie in Eijsden-Margraten verwijs ik u naar de site

<http://www.eijsden-margraten.nl/inwoners/bouwen-en-verbouwen/duurzaam-bouwen/>

Melding activiteitenbesluit

Bij het houden van maximaal 50 paarden is sprake van een inrichting die valt onder de werkingssfeer van het Activiteitenbesluit. Gelijktijdig met het indienen van de aanvraag omgevingsvergunning dien een melding Activiteitenbesluit milieubeheer te worden ingediend via www.aim.vrom.nl.

Overige Ruimtelijke Aspecten

Naast bovengenoemde ruimtelijke milieuaspecten dient bij het opstellen van het bestemmingsplan in ieder geval ingegaan moeten worden op de relatie met het geldende bestemmingsplan en er moet gemotiveerd worden waarom het te realiseren project past binnen de toekomstige bestemming van het gebied c.q. daar niet strijdig mee is. Daarbij zal aandacht besteed moeten worden aan de volgende aspecten:

- a. een beschrijving van het project(gebied);
- b. de geldende planologische situatie;
- c. de toetsing aan rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid;
- d. de toetsing aan eventueel bestaande of potentiële belemmeringen als gevolg van omstandigheden in de omgeving van het plan, o.a. onderzoeken op het gebied van milieu (bodem, geluid), luchtkwaliteit, externe veiligheid, natuur, landschap, waterhuishouding, archeologie en monumenten.
- e. duurzame stedenbouw/ duurzaam bouwen
- f. een integrale afweging van alle bij het project betrokken belangen;
- g. de ruimtelijke effecten van het project op de omgeving;
- h. een verantwoording van de economische uitvoerbaarheid (i.c. eigendom, ontsluiting, aansluiting op nutsvoorzieningen, planschade-analyse, onderzoeken);
- i. bereikbaarheid en parkeren;
- j. water: bij ruimtelijke plannen dient aangegeven te worden hoe er rekening wordt gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding (waterparagraaf);
- k. duurzaamheid.

De behandeling van deze aspecten hoeft niet in alle gevallen even omvangrijk te zijn.

Een historisch bodem- en archeologisch onderzoek dienen, ter motivering van de ruimtelijke aspecten bodem en archeologie, onderdeel uit te maken van het op te stellen bestemmingsplan

De oppervlakte-uitbreiding van de bebouwing op het perceel Bergenhuizen 22 wordt aan de hand van het schetsplan berekend op circa 600 m² ter plaatse van waarde archeologie 3 en



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

BLOESEM VAN HET ZUIDEN

circa 1000 m2 ter plaatse van waarde archeologie 4. Conform de artikelen 16.2, 16.3.3, 16.4, 16.6 van het bestemmingsplan is daarmee een archeologisch onderzoek vereist.

Met betrekking tot het gestelde onder h. wordt opgemerkt dat in beginsel op basis van genoemde planschaderisicoanalyse tussen gemeente en initiatiefnemer voorafgaand aan de te verlenen ontheffing een zogenaamde planschadeovereenkomst wordt gesloten.

Welstand

De dorpsbouwmeester waardeert en ondersteunt het initiatief om op deze plek bestaande bebouwing te slopen en tot een nieuwe invulling te komen. De dorpsbouwmeester is er echter niet van overtuigd dat de gekozen bouwstructuur voldoende in samenhang is ontworpen met de omgeving. Er ontbreekt een analyse van hoe gebouwd wordt in de omgeving en hoe hierop gereageerd en aangesloten wordt. Gezamenlijk met de architect en de Dorpsbouwmeester is bovenstaande nader besproken en toegelicht.

Leges

Voor het vervoltraject worden voor de behandeling van het bestemmingsplan en de hierop volgende procedure voor een omgevingsvergunning conform de Legesverordening Eijsden-Margraten 2015 onder andere, de volgende legeskosten in rekening gebracht:

- behandeling buitenplanse afwijking (artikel 2.12 eerste lid, onder a, onder 3 van de Wabo): € 2.669,00;
- behandeling voor de aanvraag voor een omgevingsvergunning: € 4.519,00 vermeerderd met € 17,10 per € 1.000,- bouwkosten, voor elke € 1.000,00 aan bouwkosten meer dan € 200.000;
- behandeling voor de aanvraag voor het maken, hebben, veranderen van een uitweg: € 119,00
- de beoordeling van een archeologisch bodemonderzoek exclusief nader onderzoek: € 301,00;
- de beoordeling van een bodemrapport: € 135,00;
- de behandeling van de aanvraag door de Dorpsbouwmeester: € 135,00 per behandeling).

De vermelde legeskosten zijn niet limitatief aangezien de definitieve kosten worden bepaald aan de hand van de aanvraag omgevingsvergunning.

Daarnaast dienen er legeskosten in rekening te worden gebracht indien advies van een externe organisatie benodigd is. Hierbij worden de werkelijke kosten die door het aangewezen bestuursorgaan of andere instantie hiervoor in rekening gebracht, doorbelast bij de aanvrager.

Aan de behandeling van de melding Activiteitenbesluit zijn geen legeskosten verbonden.

De legesverordening kunt u inzien via de site www.overheid.nl. Als u onder 'lokale wet- en regelgeving' zoekt op 'locatie' (postcode) en 'in de titel' (leges) vindt u de Legesverordening Eijsden-Margraten 2015. In bijlage 1 is de bijbehorende tarieventabel opgenomen.