

gemeente

HORST A/D MAAS

VERZONDEN 14 MAART 2013

Arvalis
De heer J. Hoebink
Postbus 5043
5800 GA VENRAY



datum: 11 maart 2013
uw brief van: 4 april 2012
doorkiesnr.: 077-4779560
Bijlage: advies CAV

ons kenmerk: 12/0196707
uw kenmerk: 20120329/jh/5627130
behandeld door: Wim Gossens

Wabo kenmerk: WABO-2012-0365

onderwerp: principeverzoek vestiging nieuw blauwe bessenbedrijf aan de Dijkerheideweg e.o.

Geachte heer Hoebink,

U hebt een principeverzoek bij ons ingediend om de vestiging (mede) mogelijk te maken van een nieuw blauwe bessenbedrijf aan de Dijkerheideweg (op de percelen T709 en T710) en aan de Reulsweg (op perceel C2906) in Horst. Deze percelen hebben een omvang van ongeveer 8 hectare en een agrarische bestemming. Initiatiefnemer, de heer P. Eijking, is eigenaar van die percelen en wil een overstap maken van medewerker van een blauwe bessenbedrijf naar zelfstandig ondernemer. Het is zijn wens en bedoeling om 7,5 ha aan te planten met blauwe bessenstruiken en op het overig deel een loods en bedrijfswooning te bouwen. Bij het verzoek heeft u een bedrijfsontwikkelplan gevoegd, waarin aanleiding en motivatie zijn beschreven voor de beoogde plannen en de soort bedrijvigheid.

Standpunt

Wij hebben op basis van de door u verschaft informatie, op grond van ingewonnen adviezen, en op basis van regelgeving het volgende principe-standpunt ingenomen.

1. Wij kunnen in principe instemmen met nieuwvestiging van een blauwe bessenbedrijf, onder voorwaarden over verbetering van de omgevingskwaliteit (ruimtelijke kwaliteit/landschapskwaliteit, milieukwaliteit en duurzaamheid), en met expliciete uitzondering van de gevraagde bedrijfswooning.
2. In verband met het uitsluiten van een bedrijfswooning kan geen toepassing worden gegeven aan de in het bestemmingsplan opgenomen wijzigingsbevoegdheid. Wel zijn de in de planregels voor wijzigingsbevoegdheid opgenomen voorwaarden materieel als kader aan medewerking verbonden.

Wij zijn tot dit standpunt gekomen op basis van de volgende argumenten.

Nieuwvestiging van een blauwe bessenbedrijf past functioneel binnen het kader van de structuurvisie K4.

De structuurvisie Klavertje 4-gebied, die op 11 september 2012 door de gemeenteraad is vastgesteld, geeft het ruimtelijke beleid voor het Klavertje 4-gebied, dat specifiek is afgestemd op de gebiedsontwikkeling Klavertje 4/Greenport Venlo.

Wij hebben in samenspraak met het ontwikkelbedrijf van Greenport Venlo DCGV (Development Company Greenport Venlo) geconcludeerd dat nieuwvestiging van een blauwe bessenbedrijf functioneel past binnen het

kader van de structuurvisie K4. Boordeling van het initiatiefplan aan de structuurvisie heeft geresulteerd in de hierna genoemde hoofdpunten die van belang zijn voor medewerking.

- Nieuwvestiging kan alleen als de omgevingskwaliteit verbetert (ruimtelijke kwaliteit/landschapskwaliteit, milieukwaliteit en duurzaamheid). Wij adviseren u om het initiatief in het vervolgproces verder uit te werken op deze onderwerpen.
- De structuurvisie K4 is leidend voor de toepassing van het Limburgs/gemeentelijk Kwaliteitsmenu. Het hanteren van de ontwerpprincipes uit het Landschapsplan Klavertje 4 vormt in dit kader een centraal thema in de uitwerking van het initiatief. Gemeente en DCGV willen vroegtijdig worden betrokken bij de wijze waarop het initiatief landschappelijk wordt ingepast.

Een korte toelichting op deze hoofdpunten is hierna opgenomen.

Verbetering van de omgevingskwaliteit

Nieuwvestiging van agrarische functies kan alleen plaatsvinden als de omgevingskwaliteit verbetert. Het initiatief zal daarvoor in ieder geval 'goed' moeten scoren op de volgende aspecten:

- Ruimtelijke kwaliteit/landschapskwaliteit: het initiatief is landschappelijk ingepast en past binnen de ontwerpprincipes van het Landschapsplan Klavertje 4.
- Milieukwaliteit: de geur en stikstofemissie is lager dan de huidige situatie. Milieuwetgeving en regelgeving zijn minimaal het uitgangspunt.
- Duurzaamheid: in het initiatief wordt maximaal uitvoering gegeven aan duurzame oplossingen en combinaties, onder andere op het vlak van energieopwekking en -uitwisseling, hergebruik en uitwisseling van afvalstoffen, water (water neutrale ontwikkelingen).

Volgens ons is er op dit moment en op basis van de nu bekende informatie geen reden om aan te nemen dat er op de genoemde aspecten geen meerwaarde is te realiseren. Wij stellen daarom voor om het initiatief op die aspecten door initiatiefnemer, en eerst in goed overleg met gemeente en DCGV, verder uit te laten werken.

Beekdallandschap

De kavel aan de Reulsweg (C2906) ligt in een gebied dat in de structuurvisie is aangewezen als 'beekdallandschap'. Versterking van aanwezige natuur- en landschapswaarden staat hier centraal. Wij attenderen u erop dat in verband met de hoge natuurwaarden en de aanwezigheid van wild (das) eventuele teeltondersteunende voorzieningen en omheiningen/afrasteringen hier kunnen niet worden toegestaan.

Het bestemmingsplan geeft een wijzigingsbevoegdheid voor nieuwvestiging van een grondgebonden bedrijf

De opzet is om op perceel T 710 een loods/ bedrijfsschuur, parkeerruimte/erf, bedrijfswoning met tuin en ontsluiting te realiseren. Dit perceel is opgenomen in het vastgestelde bestemmingsplan Buitengebied Horst aan de Maas (deelgebied 2) en heeft de bestemming "Agrarische doeleinden met landschappelijke- en natuurwaarden". Volgens de planregels van het vigerende bestemmingsplan zijn er mogelijkheden om hier een grondgebonden agrarische onderneming te vestigen. Deze zijn opgenomen in artikel 4.7.1 van de "Regels bestemmingsplan deel 2" zoals vastgesteld door de raad op 6 oktober 2009. Wij merken in dit verband op dat het bestemmingsplan "Herziening regels bestemmingsplan Buitengebied 2011" dat in de loop van 2012 in werking is.

getreden intussen in beroep is vernietigd; hierdoor gelden de in 2009 vastgestelde regels opnieuw. De in artikel 4.7.1 genoemde regels dienen samen met de structuurvisie K4 als kader voor medewerking.

De CAV heeft positief geadviseerd

De Commissie Agrarische Vestigingen (CAV) heeft positief geadviseerd. De CAV is van oordeel dat de continuïteit van het te sichten bedrijf voldoende is aangetoond, dat het bedrijf op termijn (4 jaar na aanplant) meer dan volwaardig wordt en dat de noodzaak voor de bouw van de bedrijfsruimte, en in een latere fase de bouw van de bedrijfswoning, voldoende is aangetoond. Kopie van het aan ons gerichte advies is ter informatie bijgevoegd.

De elsen van het LKM/GKM worden 'overruled' door de structuurvisie Klavertje 4

De elsen van het Limburgs Kwaliteitsmenu (LKM) c.q. het (binnenkort vast te stellen) Gemeentelijke Kwaliteitsmenu (GKM) worden 'overruled' door de structuurvisie Klavertje 4-gebied en de uitwerking(en) daarvan. Die structuurvisie biedt voldoende aansluitpunten om het plan te kunnen realiseren.

Vestiging belemmert andere bedrijvigheid in de omgeving niet

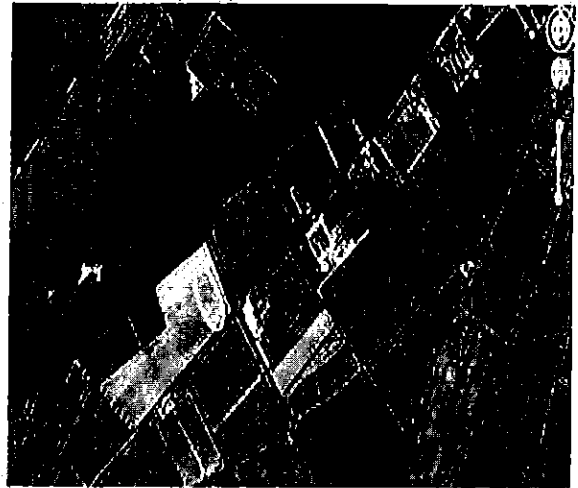
Uit een grofmazige (want juiste projectie bebouwing is nog niet duidelijk) milieutoets volgen geen belemmeringen voor nabijgelegen bedrijven (m.n. veehouderijen).

Het bestemmingsplan kent voor de aan te planten percelen een positieve bestemming

Het bestemmingsplan laat voor de aan te planten (rood omliggende) percelen duurzaam agrarisch (bedrijfsmatig) grondgebruik toe. Ook de voor een deel geldende aanduidingen 'ontwikkelzone groen' en 'visuele bufferzone' staan daaraan niet in de weg.

De bestaande infrastructuur is geschikt

Uit een verkeerskundige beoordeling is gebleken dat het profiel en de kwaliteit van de Dijkherheldeweg, de lage verkeersintensiteit in aanmerking genomen, nu en op middellange termijn geen aanleiding geeft voor zorgen over verkeersafwikkeling, verkeersveiligheid en voor extra onderhoudskosten.



Nieuwe woningbouw is ongewenst aan zuldzijde van gebied Reulsberg

De gemeenteraad heeft in het kader van de voorgestane ontwikkeling van het Klavertje 4-gebied in 2009 een aantal vertrekpunten voor die ontwikkeling vastgesteld. Een van de relevante vertrekpunten is het zeer terughoudend omgaan met woningbouw in de groene zones rond de dorpen Horst, Grubbenvorst en Sevenum. Wij willen in het verlengde daarvan nu geen verdere versterking van het gebied aan zuldzijde van het bosgebied de Reulsberg. Wij zien in de door u aangeleverde onderbouwing met betrekking tot een noodzaak van een bedrijfswoning en in het positieve advies van de Commissie Agrarische Vestigingen over een bedrijfswoning geen aanleiding om van dit principe af te wijken. Onze medewerking sluit een bedrijfswoning daarom expliciet uit.

Bestemmingsplan of omgevingsvergunning in plaats van een wijzigingsplan

Een direct gevolg van dit gemeentelijke standpunt is dat de weg voor medewerking met een wijzigingsplan niet kan worden gevolgd omdat die weg een bouwtitel voor een bedrijfswoning geeft en dit nu juist moet worden uitgesloten.

Om een en ander correct te formaliseren dient daarom een procedure voor een omgevingsvergunning met ruimtelijke component dan wel een bestemmingsplanprocedure te worden doorlopen.

De keuze voor wat betreft de procedure is aan initiatiefnemer. Bij een omgevingsvergunning verandert de onderliggende bestemming niet, maar krijgt aanvrager alleen een vergunning voor de door u (nu) aangevraagde activiteiten. Mocht in de toekomst een andere activiteit wenselijk zijn, of is een verbouwing nodig die vergunningplichtig is, dan zal dit opnieuw moeten worden aangevraagd en zal opnieuw een uitgebreide procedure moeten worden doorlopen of moet dan eerst alsnog een bestemmingsplan worden opgesteld. De legeskosten voor de buitenplanse afwijking (voor planologisch strijdig gebruik) in het proces van een uitgebreide omgevingsvergunningprocedure bedragen € 2.537,50.

Medewerking via een omgevingsvergunning met ruimtelijke component (voor het afwijken van het bestemmingsplan) heeft als bijkomend voordeel dat meteen ook de vergunning voor bouwen wordt meegenomen.

Een bestemmingsplan is in de voorbereiding vaak duurder, want bij de aanvraag dient naast een ruimtelijke onderbouwing (lees toelichting bij het bestemmingsplan) ook een set regels en een plankaart/verbeelding te worden opgesteld. Daarnaast dient een bestemmingsplan te worden vastgesteld door de gemeenteraad en duurt dit proces daarom vaak enkele weken/maanden langer dan een omgevingsvergunning. De onderliggende bestemming wijzigt echter, zodat bij vervolgvragen wellicht een eenvoudige omgevingsvergunning met de reguliere procedure kan worden doorlopen. Het tarief voor het in behandeling nemen van een aanvraag voor het vaststellen van een bestemmingsplan bedraagt € 3.113,50!

Voor verdere uiteenzetting van de verschillen tussen een bestemmingsplan en een omgevingsvergunning verwijzen wij u –voor zover nodig- naar een ruimtelijk adviesbureau. Bij beide procedures zal in het algemeen ondersteuning van een dergelijk bureau noodzakelijk zijn voor het opstellen van de aanvraag.

Wij wijzen erop dat de legesverordening aanvullende verhogingen kent voor het beoordelen van diverse rapporten die aan een project ten grondslag (moeten) liggen.

Overige vereiste vergunningen

Naast bovengenoemde omgevingsvergunning, dan wel bestemmingswijziging kan het zijn dat nog een andere vergunning noodzakelijk is.

Planschadeverhaalsovereenkomst, landschappelijke inpassing en garantie-overeenkomst

De gemeente stelt sinds een aantal jaren bij alle verzoeken waarbij afwijking van het bestemmingsplan aan de orde is, of het opstellen van een wijzigingsplan of een nieuw bestemmingsplan, als eis het sluiten van een planschadeverhaalsovereenkomst. Daarmee vrijwaren initiatiefnemers de gemeente voor aanspraken van eventuele planschadeclaims.

Daarnaast is bij elke planafwijking of bestemmingswijziging een landschappelijk inpassingsplan verplicht. Een inpassingsplan waarmee de gemeente instemt wordt vervolgens geborgd in een met initiatiefnemer te sluiten garantieovereenkomst waarin wordt vastgelegd dat het landschappelijke inpassingsplan door deze ook daadwerkelijk gerealiseerd en in stand gehouden wordt.

Deze overeenkomsten moeten er liggen voordat een ontwerpbesluit wordt vastgesteld.

Hoe verder?

Voordat initiatiefnemer start met de uitwerking van het project in de vorm van de voorbereiding van een aanvraag omgevingsvergunning of voor een bestemmingsplan stellen wij voor om in overleg met DCGV de belangrijke uitgangspunten over de te bereiken kwaliteit te bespreken. Het gaat daarbij onder meer om projectie, ontsluiting, materialisering, en landschappelijke inpassing.

Kosten

Naast de hierboven beschreven kosten voor het doorlopen van de vereiste procedure, bent u voor deze vooroverlegprocedure ook legeskosten verschuldigd. De legesnota ontvangt u in een aparte brief.

Status vooroverleg

Deze brief strekt ter informatie en is geen besluit.

Wij willen u erop wijzen dat een antwoord op een verzoek tot vooroverleg omgevingsvergunning niet openstaat voor bezwaar en beroep. Het betreft hier namelijk geen formeel besluit in het kader van de Algemene wet bestuursrecht. Een formeel besluit kan slechts worden genomen op een aanvraag om omgevingsvergunning of een verzoek om af te wijken van het bestemmingsplan.

Daarnaast willen wij u erop wijzen dat dit oordeel tot stand is gekomen op basis van de ons bekende gegevens, de huidige wet- en regelgeving en het nu geldende beleid.

Informatie

Verdere informatie is te verkrijgen bij de heer W. Gossens, telefoonnummer: 077-4779560, mailadres: w.gossens@horstaandemaas.nl.

Kopie van deze brief is ter informatie gestuurd aan de heer P. Eijking, Dijkerheideweg 8 in 5961 NC Horst en aan DCGV.

Met vriendelijke groet,

Namens burgemeester en wethouders van Horst aan de Maas,

De wnd. teammanager Vergunningen,

Cindy in 't Zandt