

Plantenkwekerij "De Kemp" B.V.
t.a.v. de heer [REDACTED]
Kempweg 15 [REDACTED]
5964 ND METERIK



datum: 21 april 2016

ons kenmerk: 16-0433986

Wabo kenmerk: WABO-2015-0341

uw brief van:

uw kenmerk:

doorkiesnr.: (077) 47 79 574

behandeld door: [REDACTED]

Bijlage:

onderwerp: vooroverleg omgevingsvergunning

Geachte heer Litjens,

U heeft een verzoek om vooroverleg ingediend. Uw verzoek is ontvangen op 22 juni 2015 en geregistreerd onder nummer WABO-2015-0341. In het principeverzoek verzoekt u om op de locatie Kempweg 15 te Meterik, kadastraal bekend gemeente Horst, sectie O, nummers 1308 en 1462 (ged.) het bedrijf uit te breiden zowel binnen als buiten het bebouwde en onbebouwde bouwblok. Dit betreft mede het legaliseren van een gedeelte van het trayveld en een waterbassin dat nu buiten het bouwblok is gelegen. Tevens wordt het vergroten van het bouwblok (gemeente Horst, sectie O nummer 1306) en nieuwbouw van een loods op de hoofdlocatie (Kempweg 15) aangevraagd.

Tevens heeft u nog 4 andere opties kenbaar gemaakt om de inrichting uit te breiden met trayvelden en bijbehorende waterbassin.

Locatie 1: Gemeente Horst, sectie O nr. 848 (circa 2,6 hectare);

Locatie 2: Gemeente Horst, sectie O nrs. 299, 300 en 3,1 (gezamenlijk circa 7 hectare);

Locatie 3: Gemeente Horst, sectie O nrs. 690 en 691 (gezamenlijk circa 7 hectare);

Locatie 4: Gemeente horst, sectie M nr. 533 (circa 3,5 hectare).

Op uw verzoek hebben wij uw aanvraag vooroverleg alleen getoetst aan het bestemmingsplan. De uitkomst leest u in deze brief.

Principestandpunt

Wij verlenen in principe medewerking aan het uitbreiden van de bedrijfslocatie (hoofdlocatie) Kempweg 15 te Meterik, voor wat betreft het gedeelte ten zuiden van de beek, onder de volgende voorwaarden:

- De invulling van het beekdal moet voldoende robuust zijn om ook daadwerkelijk zijn functie te kunnen vervullen. Wellicht kunnen er extra waterbergende functies op een natuurlijke wijze worden ingepast. De minimale breedte van groene invulling bedraagt ongeveer 10-15 meter gemeten vanuit de grens van het kadastrale perceel sectie O, nummer 376. Via een landschappelijk inpassingsplan kan invulling gegeven worden aan het ontwerp.

Wij verlenen in principe medewerking aan het uitbreiden met locatie 2, onder de volgende voorwaarden:

- Er zijn alleen trayvelden toegestaan zonder teeltondersteunende voorzieningen (denk bijvoorbeeld aan lage boogkassen stellingen hagelnetten etc.) waarbij de teelt zelf niet hoger wordt dan 1,5 meter boven maaiveld.
- Het noodzakelijke waterbassin mag niet hoger worden dan 1,5 meter.
- De landschappelijke inpassing dient rekening te worden gehouden met de openheid van het gebied, deze dient behouden te blijven.

Om uw plan te realiseren doorloopt u een uitgebreide omgevingsvergunning- of een bestemmingsplanprocedure. Houdt u rekening met een doorlooptijd van minimaal een half jaar voor beide procedures. Beide procedures worden door een - door uzelf in te schakelen - ruimtelijk adviesbureau begeleid. Verderop in deze brief vindt u nadere uitleg over het verschil tussen beide procedures en de in te dienen stukken.

Overwegingen

Uw plan is getoetst aan het geldende beleid van de gemeente. Dit betekent in uw geval dat het plan is getoetst aan het bestemmingsplan en de gemeentelijke structuurvisie. Onderstaand vindt u de conclusies van de toetsingen.

Bestemmingsplan hoofdlocatie

In het vigerende bestemmingsplan is een aanduiding "agrarische bouwkaavel" ter grootte van circa 19.700 m² opgenomen, evenals een aanduiding "onbebouwde bouwkaavel" ter grootte van circa 17.700 m². Daarnaast ligt over dit gebied de aanduiding "potentieel beekdal". Op de ontwikkelingskaart behorend bij het bestemmingsplan is ter hoogte van het bestaande agrarische bedrijf een zone variërend tussen de circa 5 en 63 meter langs de Kempweg aangeduid als "landbouwontwikkelingsgebied". Het grootste deel van de percelen behorend bij het bedrijf aan de Kempweg ligt echter binnen het gebied aangeduid als "verwevingsgebied met bovengrens bouwkaavel". De locatie ligt ook in een gebied waar archeologische waarden verwacht kunnen worden. Het gebied waarop het verzoek betrekking heeft, is ongeveer voor de helft aangewezen als gebied met een hoge archeologische verwachting (categorie 3) en voor de andere helft met een lage archeologische verwachtingswaarde (categorie 5).

De uitbreiding van het bebouwde agrarische bouwkaavel is bedoeld voor het legaliseren van de reeds aangelegde containervelden en het waterbassin, de bouw van een machineloods en de opslag van o.a. kisten, machines, tractoren, wagens. Deze uitbreiding kan niet met de in het bestemmingsplan opgenomen wijzigingsbevoegdheid en afwijkingbevoegdheid worden gerealiseerd.

De uitbreiding op de hoofdlocatie sluit aan op bestaande bebouwing/ containervelden en wordt als clustering gezien.

De hoofdlocatie is gelegen binnen het landschapstype velden. Inzoomend op de locatie aan de Kempweg, kan geconstateerd worden dat de locatie zich aan de rand van het veldenlandschap bevindt aan de zuidzijde van de beek. De zuidzijde van de beek wordt gekenmerkt door agrarische bedrijfskavels en de bedrijfsmatige activiteiten (randzone). De beek vormt bij de afweging een cruciaal element en tevens een 'harde' begrenzing. Bij het

landschappelijk inrichten van beekdal wordt een natuurlijke grens opgericht die tevens als 'harde' scheiding dient tussen enerzijds het aantrekkelijk veldenlandschap en anderzijds intensieve niet grondgebonden activiteiten.

De hoofdlocatie is de meest geschikte locatie voor de ontwikkeling van trayvelden. Het ligt aan de rand van een veldenlandschap, waarbij een nieuwe 'harde' grens (de beek) ingericht kan worden. Gezien de geringe impact van de landschappelijke kwaliteit is de hoofdlocatie geschikt mits invulling wordt gegeven aan een nog nader te bepalen landschappelijke invulling.

Structuurvisie hoofdlocatie

De gemeente werkt met een zogenoemde Structuurvisie Horst aan de Maas om uitspraken te doen over de wenselijkheid van ruimtelijke ontwikkelingen die niet passen in het bestemmingsplan.

De hoofdlocatie ligt in het gebied dat in de Structuurvisie is aangeduid als "3A – Agrarisch gebied tussen Horst en Park de Peelbergen". In de Structuurvisie is geen Module opgenomen voor bedrijven die in hoofdzaak trayvelden hebben (niet- grondgebonden agrarische bedrijven).

Om te beoordelen of medewerking kan worden verleend is in dit geval aansluiting gezocht bij de module glastuinbouw. Qua aard zijn ze namelijk vergelijkbaar, de containerteelt en glastuinbouw (intensieve vormen van teelt, die geen open grond nodig hebben). Voor de effecten wordt vervolgens aangesloten bij de module uitbreiding grondgebonden agrarisch bedrijf. Hier is dus sprake van maatwerk. Binnen gebied 3A geldt van uitbreiding van 'glastuinbouwbedrijven' een meedenkende grondhouding. Hierop voortbordurend kan ook voor containerteelt een meedenkende grondhouding worden ingenomen.

Voor plannen die niet rechtstreeks passen in het bestemmingsplan is een kwaliteitsverbeterende maatregel verplicht. In praktijk betekent dit dat oude gebouwen in het buitengebied worden gesloopt, dan wel een financiële afdracht wordt gedaan om het kwaliteitsverlies te compenseren. In de structuurvisie zijn voor het bepalen van het af te dragen bedrag verschillende modules uitgewerkt. Voor uw initiatief sluiten wij voor wat betreft de effecten aan bij de module uitbreiding grondgebonden agrarisch bedrijf. Dit betekent dat de ontwikkeling moet worden ingepast op basis van een inpassingsplan, dat is afgestemd op de specifieke omgevingskenmerken (landschappelijke en ruimtelijke inpassing) en dat er voorzieningen worden getroffen voor de afkoppeling van het hemelwater. Omdat de referentiemaat voor de agrarische bouwkavel wordt overschreden, geldt ook een aanvullende kwaliteitsverbetering. Dit kan zijn de sloop van bebouwing, de aanleg van nieuwe natuur of landschap en andere kwaliteitsverbeterende maatregelen. Ook dient, vanwege de overschrijding van de referentiemaat, de volledige kavel te worden ingepast.

Bestemmingsplan locatie 2

Locatie 2 ligt aangrenzend aan het "Ontwikkelingsgebied glas" aan de Kempweg en dus op afstand tot de hoofdlocatie (kortste afstand circa 240 meter). De locatie is bestemd als "Agrarisch gebied" met de aanduiding "open akkercomplex". De locatie ligt voor een minimaal deel binnen de molenbiotoop. Op de ontwikkelingskaart behorend bij het bestemmingsplan, is deze locatie volledig aangeduid als "landbouwontwikkelingsgebied". De locatie is op grond van de archeologische maatregelenkaart aangeduid als categorie 3 (hoge archeologische verwachting). Er kan geen gebruik worden gemaakt van de in het bestemmingsplan opgenomen wijzigingsbevoegdheid voor het realiseren van containervelden omdat het gebied is aangeduid als "open akkercomplex".

Locatie 2 is gelegen in het landschapstype "Velden". Belangrijke waarden van dit landschapstype zijn de zichtlijnen over de oude akkercomplexen en de afwisseling van open landschappen en dichte, aaneengesloten bebouwingslinten. Het ruimtegebruik binnen een landschapstype heeft vooral betrekking op de hoog dynamische invulling. Het ruimtegebruik bepaald in meer of mindere mate de identiteit van het landschap. Zo zijn velden en landbouw onlosmakelijk met elkaar verbonden. De natuurwaarden zijn overwegend beperkt. In aansluiting op deze waarden zien we mogelijkheden om in opengebieden zoals het Meterikseveld (lage) permanente teeltondersteunende voorzieningen (< 1,5 meter) langs de randen toe te staan. Zodoende blijven de zichtlijnen behouden en de openheid blijft redelijk tot goed gewaarborgd.

Locatie 2 ligt naar ons oordeel langs een rand van een veld. Deze locatie ligt tevens direct aansluitend aan het Ontwikkelingsgebied glas.

Structuurvisie locatie 2

De locatie 2 ligt in het gebied dat in de Structuurvisie is aangeduid als "3A – Agrarisch gebied tussen Horst en Park de Peelbergen". In de Structuurvisie is geen Module opgenomen voor bedrijven die in hoofdzaak trayvelden hebben (niet- grondgebonden agrarische bedrijven).

Om te beoordelen of medewerking kan worden verleend is in dit geval aansluiting gezocht bij de module glastuinbouw. Qua aard zijn ze namelijk vergelijkbaar, de containerteelt en glastuinbouw (intensieve vormen van teelt, die geen open grond nodig hebben). Voor de effecten wordt vervolgens aangesloten bij de Module uitbreiding grondgebonden agrarisch bedrijf. Hier is dus sprake van maatwerk. Locatie kan worden aangemerkt als een 'bouwkavel op afstand' en kan daarmee dus als uitbreiding van het bestaande bedrijf op de Kempweg 15 worden beschouwd.

Binnen gebied 3A geldt van uitbreiding van 'glastuinbouwbedrijven' een meedenkende grondhouding. Hierop voortbordurend kan ook voor containerteelt en dus het trayveld en het waterbassin op locatie 2 een meedenkende grondhouding worden ingenomen.

Locatie 3

Het is u bekend dat er nog een discussie in de gemeenteraad moet worden gevoerd over containervelden, de gewenste omvang en de locaties. De beantwoording van uw vraag op locatie 3 houden wij aan totdat hierover duidelijkheid is

Locatie 1 en 4

Aan de locatie 1 en 4 willen we geen medewerking verlenen. Locatie is namelijk gelegen in een open veldenlandschap met hoge landschappelijke waarde en locatie 4 is gelegen binnen het beekdal waar waterberging én een natuurlijke uitstraling het primaat hebben.

Uitgebreide omgevingsvergunning of bestemmingsplan

U kiest zelf welke procedure u volgt. Ook is het aan u om naar eigen inzicht de procedure op te starten voor beide locaties tegelijkertijd of toch één voor één om zo niet het risico te lopen dat de uitbreiding op de hoofdlocatie vertraging oploopt doordat voor wat betreft locatie 2 nog bestuurlijke draagkracht gecreëerd dient te worden.

Uitgebreide omgevingsvergunning

Bij een uitgebreide omgevingsvergunning verandert de onderliggende bestemming niet, maar krijgt u alleen een vergunning voor de nu aangevraagde activiteiten. De legeskosten voor het doorlopen van een uitgebreide omgevingsvergunningprocedure zijn € 3.119,50 (tarief 2016). Een verhoging van de kosten kan van toepassing zijn voor het beoordelen van diverse rapporten.

Bestemmingsplan

Een bestemmingsplan verandert de onderliggende bestemming wel en geeft u meer mogelijkheden voor toekomstige ontwikkelingen. Daarnaast dient een bestemmingsplan te worden vastgesteld door de gemeenteraad. Dit proces duurt daarom vaak enkele weken/maanden langer dan een uitgebreide omgevingsvergunning. De legeskosten voor het doorlopen van een bestemmingsplanprocedure zijn € 3.827,60 (tarief 2016). Ook bij deze procedure kan een verhoging van de kosten van toepassing zijn voor het beoordelen van diverse rapporten.

Waar u verder rekening mee moet houden

1. Horst aan de Maas werkt met een handboek bestemmingsplannen en, indien u kiest voor een omgevingsvergunningsprocedure, met uitgangspunten voor het opstellen van een ruimtelijke onderbouwing. Geef deze informatie door aan het ruimtelijk bureau dat u gaat begeleiden. Nadere informatie kunt u vinden op onze website.
2. Een voorwaarde om medewerking te verlenen is dat eventuele schade die derden ondervinden van uw plan (bijvoorbeeld het minder waard worden van de woning van de burens), door u betaald wordt. Dit wordt met u geregeld door het ondertekenen van een planschadeverhaalsovereenkomst. Zonder een dergelijke overeenkomst brengen wij het plan niet in procedure.
3. Bij elke bestemmingswijziging en afwijking van het bestemmingsplan wordt een landschappelijk inpassingsplan verplicht gesteld. Nadat dit plan intern akkoord is bevonden, sturen wij u een garantieovereenkomst waarin is vastgelegd, dat het landschappelijke inpassingsplan ook daadwerkelijk gerealiseerd wordt.
4. Communicatie naar de omgeving is belangrijk. Wanneer de invloed van een plan verder reikt dan het eigen perceel is het wenselijk dat u hierover vooraf in overleg treedt met de buurt. Hiermee kunt u eventuele bezwaren en zienswijzen in een vervolgtraject mogelijk voorkomen.

Status vooroverleg

Wij wijzen u erop dat een antwoord op een verzoek om vooroverleg niet openstaat voor bezwaar en beroep. Het is geen formeel besluit in het kader van de Algemene wet bestuursrecht. Een formeel besluit kan alleen genomen worden op een aanvraag om omgevingsvergunning of een verzoek om een bestemmingsplan vast te stellen.

Ook wijzen wij u erop dat dit principestandpunt tot stand is gekomen op basis van:

- de gegevens die bij ons bekend zijn;
- de huidige wet- en regelgeving; en
- het geldende gemeentelijk beleid.

Dit principestandpunt vervalt als de wet- en regelgeving wijzigt en/of als niet binnen een jaar na de datum van verzending van deze brief een aanvraag om omgevingsvergunning of een verzoek om een bestemmingsplan vast te stellen, is ingediend.

Milieu-activiteit

Bij de beoordeling van uw verzoek om vooroverleg hebben wij vastgesteld dat bij uw plan ook de milieuwet- en regelgeving een rol speelt. Op grond van deze wet- en regelgeving kunnen uw activiteiten meldingsplichtig of vergunningsplichtig zijn (afhankelijk van de milieubelasting). Waarschijnlijk kunt u volstaan met een melding in het kader van het zogenaamde Activiteitenbesluit milieubeheer. Van belang is dat u deze melding gelijktijdig doet met de aanvraag omgevingsvergunning. U kunt deze indienen via de website <https://www.aimonline.nl>.

Kosten vooroverleg

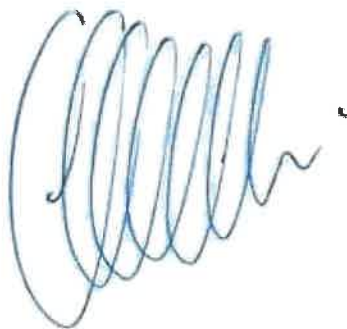
Voor deze vooroverlegprocedure worden legeskosten in rekening gebracht. De legesnota ontvangt u in een aparte brief.

Tot slot

Informatie over uw vooroverleg omgevingsvergunning kunt u krijgen bij [REDACTED] U kunt haar bereiken via haar telefoonnummer (077) 47 79 574 of haar mailadres: [REDACTED]@horstaandemaas.nl.

Met vriendelijke groet,

Burgemeester en Wethouders van Horst aan de Maas
Namens dezen,



[REDACTED]
[REDACTED]

Ruimtelijke Ordening en Vergunningen