

Aelmans Ruimte, Omgeving & Milieu B.V.
Kerkstraat 2
6095 BE BAEXEM

Nieuwe Markt 55, Echt
Postbus 450, 6100 AL Echt
Tel. 0475 - 478 478
info@echt-susteren.nl
www.echt-susteren.nl
KvK 51651866
BTW (NL00)19.06.483.B01
NL86 BNGH 0285 1023 70
BIC-code BNGHNL2G

Echt, 15 december 2020

Verzonden:

17 DEC. 2020



Onderwerp: Beantwoording principeverzoek
Molenweg 42a

Ons kenmerk: Z20/062003-D - 72434

Team: Ruimtelijk Domein

Bijlage(n):

Behandeld door: [REDACTED]

Geachte heer [REDACTED],

U heeft op 1 oktober 2020 namens Stal Bosserheide een principeverzoek ingediend voor de bouw van een nieuwe rijhal met kantine en juryruimte op de locatie Molenweg 42a te Koningsbosch.

Ons principebesluit:

Wij hebben besloten om onder voorwaarden principemedewerking te verlenen aan uw verzoek. Hiervoor zullen wij t.z.t. een bestemmingsplanprocedure ex. artikel 3.8 Wro opstarten.

In deze brief leggen we u uit waarom en onder welke voorwaarden wij principe medewerking verlenen.

Het principeverzoek:

Momenteel is aan de zuid- en westzijde van het manegebedrijf (aan de wegkant) een onoverdekte zandpiste aanwezig die wordt gebruikt voor trainingsdoeleinden en (trainings)wedstrijden. Doordat deze piste niet overdekt is, is het gebruik er van sterk weer- en seizoensafhankelijk. Noodzakelijke afgelastingen van (trainings)wedstrijden als gevolg van slecht weer, hebben grote financiële gevolgen voor initiatiefnemer.

Om deze reden heeft u namens initiatiefnemer verzocht om een nieuwe overdekte rijpiste (ca. 38 x 80 m) met bijbehorende kantinefunctie (ca. 12 x 22 m) en juryruimte op verdieping te mogen bouwen aan de westzijde van het bedrijf.

Deze ontwikkeling heeft tot gevolg dat de bestaande vergunde containers die gebruikt worden als juryruimte en kantoorvoorziening en zijn gelegen aan de straatzijde van het bedrijf, zullen verdwijnen. Hierdoor ontstaat een fraaier aanzicht van het bedrijf en beeld vanaf de straatzijde.

Bestemmingsplan

De locatie aan de Molenweg 42a te Koningsbosch is het geldende bestemmingsplan "Buitengebied" bestemd als "Sport". Ter plekke is een bouwvlak opgenomen. In dit bouwvlak zijn bedrijfsgebouwen, een bedrijfswoning en enkele appartementen ten behoeve van de tijdelijke huisvesting van groomers

toegestaan. De bestemming biedt ter plekke ruimte voor de uitoefening van een manegebedrijf met ondergeschikte horeca en detailhandel.

Voor deze locatie is daarnaast een zeer toegesneden planregeling opgenomen die ruimte biedt voor de organisatie van een (hippisch) evenement, met dien verstande dat:

1. het evenement niet meer dan 1x per jaar plaatsvindt;
2. de duur van het evenement niet meer dan 5 aaneengesloten dagen bedraagt, inclusief opbouw en afbreken van de bij het evenement behorende voorzieningen met bijbehorende aan- en afvoerbewegingen;
3. het aantal bezoekers niet meer bedraagt dan 1000 bezoekers per dag;
4. het evenement, inclusief opbouw en afbreken met bijbehorende aan- en afvoerbewegingen, uitsluitend in de dagperiode tussen 8.00 en 20.00 uur plaatsvindt, met dien verstande dat tevens twee feestavonden zijn toegestaan, uitsluitend op vrijdag- en zaterdagavond, tot maximaal 01.00 uur;
5. ten behoeve van het evenement het oprichten van tijdelijke bouwwerken in de vorm van een tent is toegestaan;
6. voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein, dan wel op terrein van een derde, niet zijnde openbaar gebied;

En een specifieke planregeling die ruimte biedt voor de organisatie van kleinschalige trainingsbijeenkomsten en (trainings)wedstrijden, met dien verstande dat:

1. Deze trainingsbijeenkomsten en (trainings)wedstrijden gezamenlijk gedurende maximaal 60 dagen per jaar plaats vinden in de periode 1 maart – 1 oktober;
2. gezamenlijk op niet meer dan 4 dagen per week trainingsbijeenkomsten en/of (trainings)wedstrijden mogen plaatsvinden;
3. het aantal bezoekers niet meer bedraagt dan 100 per dag;
4. het aantal paarden dat mag deelnemen aan een trainingsbijeenkomst niet meer bedraagt dan 200 per dag;
5. het aantal paarden dat mag deelnemen aan een (trainings)wedstrijd niet meer bedraagt dan 250 per dag;
6. de trainingsbijeenkomsten inclusief bijbehorende aan- en afvoerbewegingen, uitsluitend in de dagperiode tussen 7.00 en 19.00 uur plaatsvinden;
7. de (trainings)wedstrijden inclusief bijbehorende aan- en afvoerbewegingen, uitsluitend in de dagperiode tussen 7.00 en 19.00 uur plaatsvinden;
8. voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein. Parkeren door bezoekers op een deel van het trainingsterrein is hiervoor toegestaan;

Deze specifieke regels zijn tot stand gekomen na reparatie van het bestemmingsplan "Buitengebied" in 2017 (raadsbesluit 14-12-2017), als gevolg van beroepschriften van twee omwonenden van de manege tegen het oorspronkelijk in 2016 vastgestelde bestemmingsplan (raadsbesluit 06-07-2016) en een tussenuitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State d.d. 14-06-2017 inzake dit bestemmingsplan buitengebied.

De gewenste rijhal is gesitueerd aan de westzijde van de bestaande bedrijfsgebouwen. De hal is daarmee grotendeels gesitueerd buiten het bouwvlak, maar wel binnen de bestemming Sport. Een deel van de gewenste rijhal ligt binnen de bestemming "Agrarisch". De gevraagde ontwikkeling past om deze redenen niet binnen de regels van voornoemd bestemmingsplan. Daarom dient voor de gewenste ontwikkeling een postzegelbestemmingsplanprocedure te worden doorlopen.

Het ter plekke aanwezige bouwvlak ligt aan de straatzijde deels over de daar aanwezige zandpiste (ca. 1250 m²). Hier is geen bouwvlak noodzakelijk (een zandpiste is immers geen gebouw). Dit deel van het bouwvlak kan daarom worden verlegd naar de westzijde, waar men de nieuwe rijhal wil bouwen. De rijhal heeft een footprint van ca. 3050 m² en komt deels (ca. 800 m²) binnen het bestaande bouwvlak te liggen. Hierdoor bedraagt de feitelijke noodzakelijke vergroting van het bouwvlak ca. 1000 m².

Structuurvisie Echt-Susteren 2012-2025

Een manegebedrijf wordt op grond van onze gemeentelijke structuurvisie gezien als een gebruiksgerichte paardenhouderij. Het rijden van paarden is daar primair gericht op de ruiter/

amazone. Deze bedrijven worden gezien als een recreatieve voorziening.

Door hun grote verkeersaantrekkende werking wordt dit type paardenhouderij bij voorkeur toegestaan in een VAB in een kernrandzone, op een goed ontsloten locatie en in de nabijheid van ruiterspaden. In dit geval gaat het niet om de nieuwvestiging van een manegebedrijf, maar de uitbreiding van het bouwvlak en bebouwing daarbinnen behorende bij een reeds bestaand manegebedrijf. Deze ontwikkeling is op deze locatie, in het gebied dat getypeerd wordt als "Hoogterras" passend binnen de uitgangspunten van de structuurvisie.

LKM / GKM

De provincie Limburg verlangt van de Limburgse gemeenten om uitwerking te geven aan het Limburgs KwaliteitsMenu (LKM). Het basisprincipe hiervan is dat bepaalde ontwikkelingen in het buitengebied ter plaatse leiden tot verlies aan omgevingskwaliteit. Dit verlies dient gecompenseerd te worden door een kwaliteitsverbeterende maatregel en/of financiële bijdrage. De gemeente Echt – Susteren heeft dit LKM vertaald in een Gemeentelijk KwaliteitsMenu (GKM).

Landschappelijke inpassing

Uitgangspunt bij ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied is dat altijd sprake dient te zijn van een goede landschappelijke inpassing. Als basis voor de omvang van de gevraagde ontwikkeling geldt in dit geval "Basiskwaliteit plus". Dit betekent dat zowel nieuwe als bestaande bebouwing en verharding goed dient te worden ingepast en dat er voorzieningen dienen te worden getroffen ter voorkoming van hemelwaterproblematiek als gevolg van nieuwe bebouwing en verharding. Voor de gewenste ontwikkeling dient een inpassingsplan te worden opgesteld, waarbij rekening wordt gehouden met de specifieke kenmerken van het landschap (Hoogterras). Als basis voor de omvang van de inpassing hanteren we het uitgangspunt dat dit minimaal overeen dient te komen met 10% van de oppervlakte van het gehele bouwvlak. Aanvullend hierop geldt voor gebiedseigen recreatieve bedrijven, waaronder een manege valt, dat het gaat om een oppervlakte groen dat overeenkomt met 80% van de totale bestemmingsomtrek.

Omgevingsvisie Limburg 2014 / Omgevingsverordening Limburg

De projectlocatie ligt op grond van de geconsolideerde versie van de Omgevingsvisie Limburg 2014 in het buitengebied. Ter plekke is geen zilvergroeene dan wel goudgroene natuurzone van toepassing.

Daarnaast is op deze locatie nog de zogenaamde "boringsvrije zone" van toepassing.

De projectlocatie is op grond van de geconsolideerde versie van de Omgevingsverordening Limburg 2014 aangeduid als "Landelijk gebied" in de regio Midden-Limburg. Daarnaast is de aanduiding "Boringsvrije zone Roerdalslenk" van toepassing. Dit heeft geen verdere consequenties voor het planvoornemen. Er zijn geen verdere aanduidingen van toepassing. De uitbreiding van het bouwvlak en bebouwing past binnen het provinciaal beleid.

Waarom verlenen wij principemedewerking aan uw verzoek?

Wij verlenen medewerking aan voorliggend verzoek omdat:

- Door medewerking te verlenen wordt het aanzicht van het manegebedrijf verfraaid;
- Het verlenen van medewerking leidt tot verdere versterking en professionalisering van een manegebedrijf dat zowel nationaal als internationaal goed bekend staat;
- De ontwikkeling past binnen het gemeentelijke beleid.

Onder welke voorwaarden kan dit verzoek verder worden uitgewerkt?

- Initiatiefnemer dient voor eigen rekening en risico een postzegelbestemmingsplan (incl. alle onderzoeken) aan te leveren waarmee het bouwvlak van vorm wordt veranderd en wordt uitgebreid ten behoeve van de bouw van een nieuwe rijhal met kantine en juryruimte;
- Initiatiefnemer dient een landschappelijk inpassingsplan aan te leveren, conform bovengenoemde uitgangspunten;
- Uit de ruimtelijke onderbouwing, die onderdeel uitmaakt van het bestemmingsplan, dient te blijken dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Hierbij zijn in ieder geval de volgende aandachtspunten te benoemen:

* Indien meer dan 500 m² bodem verstoord wordt met een diepte van 40 cm zal er een archeologisch onderzoek gedaan moeten worden;

* Geluid: Initiatiefnemer dient aan te tonen dat een eventuele uitbreiding van trainingsbijeenkomsten en (trainings)wedstrijden akoestisch ter plekke inpasbaar is.

Op basis van de huidige bestemmingsplanregels met akoestische onderbouwing zijn dergelijke activiteiten namelijk slechts toegestaan in de periode van 1 maart tot 1 oktober. Het is aannemelijk dat de nieuwe rijhal jaarrond gebruik gaat worden en niet alleen in genoemde periode. Bij toename van het gebruik zal substantieel meer verkeer wordt gegenereerd. Hiervoor is het uitvoeren van een verkeersonderzoek naar de verkeersgeneratie wenselijk en vervolgens daarop aansluitend een akoestisch onderzoek naar de verkeersaantrekkende werking. De hoogst berekende waarde bedraagt ter plekke nu 54 dB(A), terwijl de voorkeursgrenswaarde 50 dB(A) bedraagt. Er is in de bestaande situatie dus al een overschrijding. Als die berekening positief is, dient tevens een akoestisch onderzoek ten behoeve van de gehele bedrijfsvoering te worden uitgevoerd. Daar zou uit kunnen blijken dat de geluiduitstraling naar de omgeving vanwege de representatieve bedrijfssituatie afneemt;

* Onderzocht dient te worden of kan worden voldaan aan de richtafstanden in het kader van "Bedrijven en milieuzonering", zowel beredeneert vanuit de locatie Molenweg 42a als vanuit omliggende bedrijven (met name [REDACTED]). In dat verband dient ook te worden gemotiveerd of het naastgelegen agrarische bedrijf [REDACTED] niet in zijn bedrijfsvoering wordt beperkt, door de gevraagde uitbreiding van het bouwvlak op Molenweg 42a. Op locatie [REDACTED] (intensieve veehouderij) is sprake van latente ruimte binnen het bouwvlak aan de zijde van Molenweg 42a (Er zou nog een stal bij kunnen komen). Tevens is in dit verband een motivatie op het onderdeel geur noodzakelijk: is de gewenste rijhal met kantinefunctie een geurgevoelig object? (Er kunnen immers mensen langdurig verblijven). Indien ja: is het woon- een leefklimaat ter plekke van deze nieuwe rijhal dan wel kantine voldoende? Gelet op de naastgelegen intensieve veehouderij;

* In de ruimtelijke onderbouwing moeten de onderdelen soorten- en gebiedsbescherming (inclusief stikstof) beschreven worden. Voor de bouwfase van de rijhal moet te zijner tijd zondermeer een aeriusberekening gemaakt worden. Bij uitbreiding van het aantal trainingsbijeenkomsten en (trainings)wedstrijden zal het aantal vervoersbewegingen in de gebruiksfase ook toenemen. Hiervoor kan ook een aeriusberekening aan de orde zijn. Andere mogelijke effecten zoals geluid en trillingen zullen door de afstand tot een Natura 2000 gebied naar verwachting niet optreden. De mogelijke effecten op deze onderdelen moeten echter wel kort worden beschreven in de ruimtelijke onderbouwing. Gezien het huidige gebruik van de locatie zijn er naar verwachting geen grote negatieve effecten te verwachten op beschermde soorten. Een aandachtspunt is mogelijk wel de toename van verlichting;

* Voor het onderdeel Bodem is een vooronderzoek conform NEN5725 noodzakelijk;

* Het onderdeel Externe veiligheid vormt geen belemmering voor het planvoornemen;

* Het onderdeel luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor het plan. Uit het invullen van de NIBM tool berekening (extreem genomen 50 vervoersbewegingen extra per weekdag) blijkt dat het plan NIBM (Niet In Betekenende Mate) is;

* Voor de gewenste ontwikkeling is aanpassing van de geldende milieuvergunning dan wel melding noodzakelijk. Tevens kan voor de ontwikkeling het opstellen van een vormvrije mer-beoordelingsnotitie noodzakelijk zijn. In de op te stellen ruimtelijke onderbouwing dient hier nader op te worden ingegaan;

* Het advies op het onderdeel milieu is nog niet beschikbaar. Dit zal z.s.m. worden nagezonden, zodra dit beschikbaar is;

- Voordat de planologische procedure wordt opgestart voor de gewenste ontwikkeling zal met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst worden gesloten, waarin bovenstaande voorwaarden worden vastgelegd.

Waarmee dient initiatiefnemer verder nog rekening te houden?

- Wij adviseren u en initiatiefnemer om een omgevingsdialoog te voeren. Het vooraf in gesprek gaan met omwonenden over de gewenste ruimtelijke ontwikkeling kan een bijdrage leveren aan draagvlak voor het initiatief. Deze dialoog kan ook verbeterpunten voor het plan opleveren. Hierdoor kunnen mogelijke conflicten tijdens de procedure (zienswijze en beroep) worden voorkomen;

- Wij hebben dit verzoek alleen vanuit ruimtelijk oogpunt beoordeeld. Het kan zijn dat er naast de regels uit het bestemmingsplan ook andere regelgeving van toepassing is;

- Bij de beoordeling van uw principeverzoek zijn wij uitgegaan van de huidige omstandigheden en is getoetst aan het nu geldende beleid en de huidige wet- en regelgeving. Dit kan wijzigen. Mocht

u niet binnen een half jaar na verzending van deze brief een verzoek om bestemmingsplan-wijziging inclusief ruimtelijke onderbouwing e.d. hebben ingediend, dan behouden wij ons het recht voor om van dit principebesluit af te wijken;

- Dit principebesluit wordt niet aangemerkt als een besluit als bedoeld in artikel 1.3 van de Algemene wet bestuursrecht. Dit betekent dat u hiertegen geen bezwaar kunt maken.

Welke legeskosten brengen wij in rekening?

- Voor het opstarten van een bestemmingsplanprocedure brengen wij [REDACTED] legeskosten in rekening (prijspeil 2020);

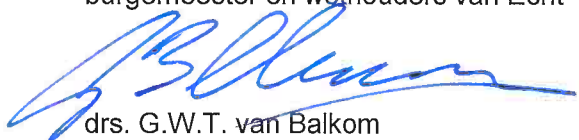
- Voor het in behandeling nemen van uw principeverzoek brengen wij daarnaast [REDACTED] in rekening. Hiervoor ontvangt u een aparte factuur. Dit bedrag wordt weer verrekend zodra u een aanvraag omgevingsvergunning indient voor de bouw van de rijhal.

Heeft u nog vragen?

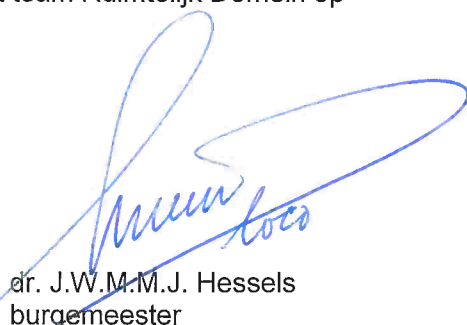
Heeft u over de inhoud van deze brief of het vervolg van de procedure nog vragen, dan kunt u contact opnemen met [REDACTED] van het team Ruimtelijk Domein op telefoonnummer: 0475 - 478 478.

Hoogachtend,

burgemeester en wethouders van Echt – Susteren,



drs. G.W.T. van Balkom
secretaris



dr. J.W.M.M.J. Hessels
burgemeester