

ADVIES AAN GEMEENTERAAD

Zaak	0965236950/237020
Vertrouwelijkheid	Openbaar
Afdeling	Dienstverlening
Datum besluit college B&W	12 mei 2026
Portefeuillehouder	P.H. Spirk
Financiële consequenties	N.v.t.

ONDERWERP

Afgeven verklaring van geen bedenkingen (VVGB) inzake omvorming agrarisch bedrijf Koolhoverweg 41 Bocholtz.

BESLISPUNT

1. Op grond van artikel 2.27 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht juncto artikel 6.5 van het Besluit omgevingsrecht de gevraagde verklaring van geen bedenkingen (VVGB) afgegeven voor de omvorming van het agrarisch bedrijf Koolhoverweg 41 Bocholtz.

OVERLEG GEVOERD MET (ADVIES INGEWONNEN BIJ)

-

SAMENVATTING

Bij uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State op 15 november 2017 is het beroep tegen het bestemmingsplan Buitengebied 2016 gegrond verklaard en zijn de planregels en de bestemming op de locatie Koolhoverweg 41 vernietigd. In 2021 is een reparatieplan (Herziening bestemmingsplan Buitengebied 2021) opgesteld, waarin voor de locatie Koolhoverweg 41 te Bocholtz in overleg met de eigenaar is gekozen de oude bestemming 'Agrarisch bedrijf' op te nemen, ook al wijkt het feitelijk gebruik hiervan af en is ter plaatse al ca. 25 jaar geen volwaardig agrarisch bedrijf meer gevestigd. De eigenaar zou zich gaan beraden over de mogelijkheden voor een toekomstige ontwikkeling. Inmiddels is dit plan uitgewerkt en is een aanvraag om omgevingsvergunning ingediend ten behoeve van gewijzigd gebruik.

INLEIDING

Tijdens de varkenspest in 1997 moest aanvrager stoppen met de exploitatie van zijn intensieve veehouderijbedrijf aan de Koolhoverweg 41 te Bochtoltz. Aanvankelijk lagen de gebouwen leeg omdat deze enkel voor agrarische bedrijfsactiviteiten mochten worden gebruikt. Om de gebouwen te kunnen onderhouden moest aanvrager inkomsten genereren. Daarom is hij ruimtes in de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen gaan verhuren aan lokale en regionale mkb-ondernemers. De stallen zijn geschikt gemaakt voor de opslag van (bouw)materialen, transportmiddelen en gereedschap. Inmiddels verhuurt hij aan 8 tot 10 lokale/regionale mkb-ondernemers één of meerdere ruimtes voor de opslag. De ruimtes worden niet gebruikt als werkplaats.

WET- EN REGELGEVING

Wet ruimtelijke ordening, Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Bestemmingsplan Buitengebied 2016. Omdat de aanvraag is ingediend vóór 1 januari 2024 is de Omgevingswet niet van toepassing en geldt op grond van overgangsrecht de oude wetgeving.

STRATEGISCHE VISIE / BELEIDSPROGRAMMA

-

RELATIE MET BESTAAND BELEID / EERDERE VOORSTELLEN

-

OVERWEGINGEN

De feitelijke situatie is als volgt:

Er is een bedrijfswoning aanwezig als ook drie solitaire stalgebouwen. De twee voormalige varkenstallen aan de zijkanten van de kavel worden verhuurd aan mkb-ondernemers. De stal centraal op het terrein gebruikt de eigenaar zelf voor de stalling van landbouwmachines en tractoren, waaraan hobbymatig wordt gesleuteld. Ook is een deel van de stal in gebruik voor de opslag van hooi en stro voor drie paarden. Tot slot is een deel van de gronden (buiten de bouwkafeel) ingericht voor containers voor de opslag van afval van de bedrijven en bouwstoffen. Ook staat hier een grote container die dient als paardenhuisvesting. Het terrein is verder volledig verhard.

Aanvrager heeft de navolgende problemen:

De centraal gelegen stal is aan vervanging toe. Het asbest-dak vertoont scheuren. De stal is deels gelegen beneden maaiveld ten opzichte van de andere stallen, waardoor regelmatig wateroverlast optreedt. De stal is voorts te laag, waardoor deze niet optimaal kan worden gebruikt. Ook maakt de ligging van de stal in het midden van het terrein dat het terrein in logistiek opzicht niet efficiënt is ingericht. Tot slot laat de bestemmingsplan-regeling de opslag van bedrijfsmaterialen door mkb-bedrijven op dit moment niet toe.

De niet-agrarisch gerelateerde opslag door derden is in strijd met het bestemmingsplan. De beoogde planologische regeling in het bestemmingsplan Buitengebied 2016 (Agrarisch hulpbedrijf met opslagmogelijkheden voor eerstegraads familieleden) hield geen stand bij de Afdeling bestuursrechtspraak. Anderzijds heeft de familie een plan om het bedrijf om te vormen tot

productiegerichte paardenhouderij, zoals dat in de gesprekken naar voren kwam, nimmer doorgezet. Dit verklaart mede het tijdsverloop in de kwestie. Voorliggend plan biedt daarom een kans het strijdig gebruik alsnog op een voor alle partijen bevredigende wijze op te heffen.

De door aanvrager beoogde situatie betreft:

- Sloop van de centrale stal van 15m. bij 35m. en herinrichting van dit deel van het terrein: deels vergroening door toevoeging van gronden aan de tuin van de bedrijfswoning, deels verharding voor een betere ontsluiting van de verhuurde bedrijfsruimten.
- Opheffen van de containeropslag en verwijdering van de container voor paardenhuisvesting.
- Nieuwbouw ten zuidwesten van de bouwkael (net buiten de huidige belijning van de agrarische kavel) van een hoogwaardige schuur van 10m. bij 22,5m. voor de staling van machines, de opslag van stro en hooi en maximaal drie paardenboxen. De schuur wordt opgetrokken uit hout en voor een goede inpassing in de omgeving voorzien van landschappelijke inkleding. Deze landschappelijke inpassing wil aanvrager ook toepassen rondom de overige bebouwing om zodoende het aanzicht van de locatie, m.n. vanuit noordelijke richting, te verbeteren.
- Een planologische regeling die de kleinschalige opslag van diverse mkb-bedrijven legaliseert.
- Verduurzaming door, te beginnen met het dakvlak van de nieuwe schuur, de daken van de bedrijfsgebouwen te voorzien van zonnepanelen.

Wij zijn van oordeel dat de voorgestelde planontwikkeling in beginsel kan worden gesteund. De ontwikkelingen omtrent het stikstof-dossier maken dat het landelijk gebied de komende jaren een transitie zal ondergaan. Deels zullen agrarische bedrijven verdwijnen, verplaatsen of omschakelen. Deels zullen bedrijven op zoek gaan naar economische nevenactiviteiten en de agrarische activiteiten op kleinere schaal voortzetten. Voor een succesvolle transitie is een te strikte benadering dat slechts volwaardige agrarische bedrijven plek mogen hebben op de bouwkaels in het buitengebied niet behulpzaam.

De locatie is gezien de verouderde bedrijfsgebouwen, beperkte omvang van de bedrijfskavel en de geringe grondpositie niet geschikt voor nieuwvestiging van een volwaardig agrarisch bedrijf. Herontwikkeling voor woningbouw ligt hier ook niet voor de hand. De bedrijfsopslag vindt al ruim 20 jaar plaats zonder noemenswaardig overlast of impact voor de omgeving. Daarbij is van belang dat geen machinale productie plaatsvindt of werkplaatsen zijn ingericht. Sanering en sloop van bedrijfsbebouwing en vervanging door een (kleinere) met hout beklede schuur is ruimtelijk gezien een positieve ontwikkeling. Dit geldt ook voor de beoogde landschappelijke inpassing van de overige bebouwing. Ook wordt de solitaire containeropslag opgeheven.

OPTIES

-

PERSONELE ASPECTEN

-

FINANCIËLE ASPECTEN

-

AANBESTEDING

-

COMMUNICATIE

De ontwerp-vergunning heeft in het kader van de uitgebreide voorbereidingsprocedure zes weken ter inzage. Er zijn geen zienswijzen ontvangen.

EVALUATIE

-

VERVOLG / PLANNING

Na afgeven van de VVGB door de gemeenteraad kan de omgevingsvergunning worden verleend.

BIJLAGEN

1. Bouwplan -237322
2. Ruimtelijke onderbouwing -237323
3. Landschappelijke inpassing - 237321



BESLISPUNT

1. Op grond van artikel 2.27 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht juncto artikel 6.5 van het Besluit omgevingsrecht de gevraagde verklaring van geen bedenkingen (VVGB) afgegeven voor de omvorming van het agrarisch bedrijf Koolhoverweg 41 Bocholtz.

In haar vergadering van d.d. 12 mei 2026.

Het college van burgemeester en wethouders in Simpelveld,

De secretaris,

De burgemeester,

De heer G.H.J. Hollands

Mevrouw S.C.J. Scheepers

