gemeente Simpelveld

ONTVANGEN
24 JUL 2023

Boumans & Partners Advocaten B.V.
t.a.v. De heer R.P.H. Sangers
Postbus 2812
6401 DH HEERLEN

| uw kenmerk | ons kenmerk | bijlage(n) |
|---|---|---|
| - | Z2023-00000142 | - |
| behandeld door | telefoonnummer | Simpelveld |
| Adviseur RO | 045-544 83 83 | 20 juli 2023 |
| onderwerp | | verzonden |
| Principeverzoek Koolhoverweg 41 | | 20 JULI 2023 |

Geachte heer Sangers,

Bij brief van 31 mei 2023, ontvangen 2 juni 2023, heeft u namens de heer J.H.G. Huppertz Koolhoverweg 41 te Bocholtz een principeverzoek ingediend voor herontwikkeling en gedeeltelijke herbestemming van diens agrarisch bedrijfsperceel gelegen Koolhoverweg 41 te Bocholtz.

U beschrijft de historie van het bedrijf dat tijdens de varkenspest in 1997 moest stoppen met de exploitatie van zijn intensieve veehouderijbedrijf. Aanvankelijk lagen de gebouwen leeg maar vanaf 1998/1999 is de heer Huppertz 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.

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 heer Huppertz 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 (gelegen buiten de bouwkavel) 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.

De heer Huppertz ervaart 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. Tot slot maakt de ligging van de stal in het midden van het terrein dat het terrein in logistiek opzicht niet efficiënt is ingericht.

- De bestemmingsplan-regeling laat het opslag van bedrijfsmaterialen door mkb-bedrijven niet toe.

De door de heer Huppertz gewenste 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 bouwkavel (gelegen buiten de huidige belijning van de agrarische kavel) van een 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 de heer Huppertz ook toepassen voor 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.

Het bestemmingsplan Buitengebied 2016, alsmede de Herziening 2021, laten de ontwikkelingen niet rechtstreeks toe: bedrijfsmatige opslag door derden is niet toegestaan. Voorts mag niet gebouwd worden buiten de belijning van het aangewezen agrarisch bouwvlak.

In onze vergadering van 18 juli 2023 hebben wij kennisgenomen van uw principeverzoek, met bijlagen en het navolgende principe-standpunt ingenomen.

Wij zijn van oordeel dat de voorgestelde planontwikkeling in beginsel kan worden gesteund. De ontwikkelingen in de sector, o.a. het stikstof-dossier en klimaatdoelstellingen, 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 agrarische activiteiten op kleinere schaal voortzetten. Voor een enigszins succesvolle transitie is een strikte benadering dat slechts volwaardige agrarische bedrijven plek mogen hebben op de bouwkavels in het buitengebied niet behulpzaam. Wij vinden enige buigzaamheid ten opzichte van het beperkt toestaan van op zich zelf gebiedsvreemde activiteiten, zoals opslagdoeleinden, noodzakelijk.

De locatie in kwestie is gezien de verouderde bedrijfsgebouwen, beperkte omvang van de bedrijfskavel en de geringe grondpositie niet geschikt voor nieuwvestiging van een volwaardig agrarisch bedrijf. Ook herontwikkeling voor woningbouw ligt 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 productie plaatsvindt of werkplaatsen zijn ingericht. Sanering 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.

Wij komen dan ook tot de conclusie dat vanuit een positieve grondhouding aanvrager in de gelegenheid kan worden gesteld zijn plan nader uit te werken, zodat een stedenbouwkundige en landschappelijke beoordeling op maat en schaal van de omgeving kan worden gemaakt (o.a. door de Dorpsbouwmeester, vooroverleg Provincie), waarna een ontwerp-planologische regeling kan

opgesteld voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing, waarin tevens de bedrijfsopslag door derden (enkel opslag, uitdrukkelijk geen werkplaats of productie) kan worden gelegaliseerd.

Uiteraard kan in deze fase geen garantie worden afgegeven. Of het plan uiteindelijk kan worden gerealiseerd is afhankelijk van het aantonen dat wordt voldaan aan wettelijke eisen, het bereiken van overeenstemming over de kwaliteiten van de landschappelijke en stedenbouwkundige inpassing, het opstellen van een toepasbare juridisch-planologische regeling en het positief verlopen van afstemming met de provincie en de omgeving.

Voor een eerste richtinggevende stedenbouwkundige toelichting zouden wij uw planvoornemen alvast kunnen agenderen voor behandeling bij de Dorpsbouwmeester. Uw architect en de heer Huppertz zijn daarbij graag uitgenodigd. Laat u ons (bijvoorbeeld via uw architect) s.v.p. weten of, en gelet op het zomerreces, wanneer u dat uitkomt. Bij voorkeur werken wij er tezamen nog naar toe dat voor het einde van het jaar een ontwerpregeling ter inzage worden gelegd.

Wij hopen u hiermede voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,

Namens burgemeester en wethouders van Simpelveld,
Coördinator VTH

Mevr. Mr. M.H.L. Crins