

Advies kwaliteitscommissie

Uitbreiding varkensbedrijf Jaspers, sloop (overtollige) bedrijfsruimten en bouw burgerwoning

Inleiding

Op 17 februari 2014 heeft een terreinbezoek plaatsgevonden aan de twee bedrijfslocaties van de Familie Jaspers in Meijel, te weten Heihorst 7 en Katsberg 3. Reeds vele jaren heeft de ondernemer een wens zijn bedrijf uit te breiden. Om moverende redenen is dat echter tot nu toe niet gebeurd. Een van de belangrijkste reden was dat de beoogde uitbreidingslocatie van de intensieve veehouderij, Heihorst 7, in de directe nabijheid van het dorp Meijel onmogelijk kon uitbreiden. Het alternatief, uitbreiden aan de Katsberg 3, werd in eerste instantie belemmerd door de regeling in het vigerende bestemmingsplan Buitengebied. (agrarisch gebied met waarden, beekdal)

Beschrijving initiatief

Ondanks het verstrijken van de jaren blijft bij de familie Jaspers de wens bestaan het bestaande varkensbedrijf uit te breiden. Wanneer Heihorst 7 geen mogelijkheden biedt dan op Katsberg 3. Tijdens het terreinbezoek aan de locatie Heihorst 7 hebben wij ons kunnen overtuigen van de onmogelijkheid om het huidige varkensbedrijf hier nog uit te breiden. Dit heeft onder meer te maken met de directe nabijheid van de kern Meijel en de aanwezigheid van diverse burgerwoningen binnen de hindercirkel van het bedrijf. Dit heeft er toe geleid dat de uitbreidingsplannen nu volledig gericht zijn op de locatie Katsberg en dat de bestaande bedrijfsbebouwing aan de Heihorst nagenoeg geheel gesloopt zal worden.

De onlangs in het leven geroepen gemeentelijke beleidsregel 'woningbouwverzoeken win-win situaties' biedt bovendien de mogelijkheid een burgerwoning aan de Heihorst te realiseren, buiten de rode contour mits daarmee gelijktijdig het planologisch of milieutechnisch probleem wordt opgelost.

Toetsing aan het gemeentelijk kwaliteitskader / LKM

De POL-aanvulling 'Verstedelijking, gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering' (vastgesteld d.d. 18 december 2009) en het daarop gebaseerde Limburgs Kwaliteitsmenu bevat een aantal beleidsaanpassingen, die zich concentreren rond drie nauw samenhangende thema's: verstedelijking, gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering. De POL aanvulling en het Limburgs Kwaliteitsmenu hebben alleen betrekking op de gebieden gelegen buiten de rode contour. Dit heeft tot gevolg dat de POL-aanvulling 'Verstedelijking, gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering' en het Limburgs Kwaliteitsmenu van toepassing zijn zowel op de ontwikkelingen aan de Katsberg 3 als ook aan de Heihorst 7.

In het gemeentelijke kwaliteitskader en het LKM wordt de mogelijkheid geboden om gewenste of noodzakelijke ontwikkelingen in het buitengebied te kunnen combineren met gewenste kwaliteitsverbetering van datzelfde buitengebied. Voorkeur van gemeente én de kwaliteitscommissie is om deze kwaliteitsverbeteringen uit te voeren op de locatie zelf, mocht dit echter niet lukken dan kunnen de landschappelijke kwaliteitsverbeteringen ook in de directe nabijheid van de ontwikkelingslocatie uitgevoerd zouden worden of als derde optie door een bijdrage aan het gemeentelijk kwaliteitsfonds.

Zo dienen er aanvullende kwaliteitsverbeteringen geleverd te worden die fysiek ruimtelijk van aard zijn en ten goede komen aan de kwaliteit van het buitengebied. Het moet gaan om additionele verbeteringen welke kwantificeerbaar zijn.

Analyse van de plannen door de kwaliteitscommissie

In het structuurplan is beleid opgenomen over het vergroten van agrarische bouwblokken. Hierbij dienen het soort bedrijf en de gebiedstypologie waarin het bedrijf ligt, als uitgangspunt. In voorliggende situatie is het bedrijf gelegen in de gebiedstypologie **'Beekdal / Rivierdal'**.

De initiatieflocatie ligt in een zone in het beekdallandschap met een venige ondergrond. De grondwaterstand (III) is hier hoog, het betreft een relatief nat gebied. Er zijn daarom maatregelen nodig om water op te vangen. Direct om het beekdallandschap bevinden zich jonge heide ontginningen. Kenmerkend voor het beekdallandschap is de openheid en langgerekte percelering. In het veld is het contrast tussen het beekdal en de heide ontginningen niet zo sterk meer.

Al met al is hier sprake van een gebalanceerde investering. (**Basiskwaliteit**)

Ten behoeve van de **aanvullende kwaliteitsverbeteringen** heeft men de gemeentelijke suggestie opgepakt deze bijdrage te doen in de vorm van duurzaamheidsmaatregelen op het adres Katsberg 3. Het gemeentelijk kwaliteitskader biedt daartoe de mogelijkheid om extra investeringen te doen ten behoeve van aanvullende kwaliteitsverbeteringen (blz. 55 lid f) in milieu- en duurzaamheidsmaatregelen. De aanvullende kwaliteitsverbetering is altijd maatwerk en afhankelijk van de aard en omvang van de ontwikkeling en de waarde van de omgeving.

Aanvankelijk werden er een vijftal suggesties opgesomd maar werden er vervolgens geen keuzes gemaakt. Ook de omvang van de maatregelen werd niet gekwantificeerd

- zonnepanelen op de schuur / vervangen asbesthoudende golfplaten
- biomassakachel i.p.v. traditionele gaskachel
- toepassen led-verlichting i.p.v. traditionele verlichting
- installeren van een warmte terugwininstallatie tussen de luchtwasser
- water verdampingsproces uit de mest.

Naar aanleiding van ons gesprek heeft de initiatiefnemer / adviseur nu een keuze gemaakt uit bovenstaande duurzaamheidsmaatregelen.

Zo worden er **extra** investeringen gedaan in een warmte terugwininstallatie (+ € 65.000,-), zonnepanelen (+ € 64.025,-) en het toepassen van led-verlichting (+ € 6.469,50).

Na aftrek van de kosten van de aanvullende kwaliteitsverbetering van de Heihorst 7 impliceert dit een **bruto** aanvullende kwaliteitsverbetering van € 14,00 / m² uitbreiding bouwka-vel.

Vraag is alleen of de warmte terugwininstallatie zoals geoffreerd additioneel is aan de gebruikelijke minimale voorschriften op dit gebied ? *(blad 1 offerte ‘volgens de geldende voorschriften ...’*

Aangezien de duurzaamheidsmaatregelen echter voorkomen op de energielijst 2014 van de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland zouden de geoffreerde meerkosten met plusminus 10 % moeten worden verminderd door de Energie Investering Aftrek die men krijgt.

Desalniettemin vindt de kwaliteitscommissie dat de extra meerkosten de aanvullende kwaliteitsverbeteringen goed dekken.

Analyse van de plannen door de kwaliteitscommissie

Heihorst 7 :

In de eerder aangehaalde beleidsregel ‘woningbouwverzoeken win-win situaties’ is als een van de voorwaarden opgenomen dat toepassing gegeven moet worden aan het Limburgs Kwaliteitsmenu c.q. het gemeentelijk kwaliteitskader.(art 4 lid d). Zo wordt er bij *alle* ontwikkelingen in het buitengebied een basiskwaliteit geëist. Dit houdt in dat zowel de nieuwe als bestaande burgerwoning landschappelijk op een goede manier moeten worden ingepast en voorzieningen worden getroffen voor de afkoppeling van hemelwater (infiltratie of retentie).

De locatie Heihorst ligt in een gebied met kleinschalige oude ontginningen, die zijn samengesmolten tot oude bouwlanden. De grondwaterstand is hier veel lager. Pal ten noorden van de locatie Heihorst bevinden zich visvijvers. In dit gebied is het oorspronkelijke karakter van de oude bouwlanden dus al sterk beïnvloed.

Laurier en coniferenhagen zijn gebiedsvreemde soorten, die in de huidige situatie zeer overheersend zijn op het perceel. Het is sterk om deze te verwijderen. Het terugbrengen van een haag aan de

zuidzijde van het perceel vinden we wat mager. We stellen voor om ter plekke langs de haag een aantal bomen (langs de haag) te plaatsen. Zo wordt ook betere aansluiting te maken op de achterliggende opgaande beplanting rond de visvijvers. (**basiskwaliteit**)

Daarnaast geldt een **aanvullende kwaliteitsverbetering** in de vorm van fysieke maatregelen ter waarde van € 100,- uitgeefbare kaveloppervlakte. In het voorliggende dossier betekent dat van 750 m² x € 100,- = € 75.000. Daarvan mogen de sloopkosten van de agrarische bedrijfsruimten, ad € 28.075,00 in mindering worden gebracht. Resteert een bedrag van € 46.925,-. Deze waarde wordt in combinatie met de vereiste aanvullende kwaliteitsverbetering geheel op de locatie Katsberg 3 gerealiseerd.

Advies van de kwaliteitscommissie :

In tegenstelling tot de gebruikelijke adviezen van de kwaliteitscommissie lijkt het erop dat men bij dit dossier al redelijk duidelijke keuzes heeft gemaakt. Zo zijn de landschappelijke inpassingen, infiltratie/ c.q. retentie en de aanvullende kwaliteitsverbeteringen becijferd, gedefinieerd en in plannen uitgewerkt. Alleen behoeft de invulling van de basiskwaliteit op de Heihorst 7 nog enige aandacht. Ook lijkt het erop dat in de teksten de sloopkosten zowel op de Heihorst als op de Katsberg in mindering zijn gebracht (dubbeltelling)

De commissie is positief over de gekozen wijze waarop de vereiste aanvullende kwaliteitsverbeteringen worden omgezet in duurzaamheidsmaatregelen op de Katsberg 3. Vanwege de causaliteit zou het goed zijn om extra aandacht te schenken aan het gegeven dat de aanvullende kwaliteitsverbeteringen van Heihorst 7 op de locatie Katsberg 3 worden uitgevoerd. Uiteraard worden deze maatregelen (maatwerk) geborgd in een overeenkomst tussen de gemeente en initiatiefnemer.

Kwaliteitscommissie Peel en Maas
Jan Wijnhoven & Roelof Goodijk
07-03-2014