



Raadsvoorstel

Onderwerp	OG 085 - Adviesrecht gemeenteraad Ontwikkelvisie Slenakerweg 23 Gulpen
-----------	---

Raadsnummer	:	OG 085
Dossiernummer	:	Z2025-00000303
Portefeuillehouder	:	Wethouder P.H.J. (Piet) Franssen
Ambtelijk team	:	Casemanagement, Leefomgeving en Projecten (Omgeving)
Datum collegevergadering	:	Dinsdag 28 oktober 2025
Datum commissievergadering	:	Woensdag 3 december 2025
Commissie	:	Ruimte, Economie & Duurzaamheid (RED)
Besluitvorming raad	:	Donderdag 18 december 2025

Samenvatting

Agrarisch bedrijf 'Landgoed Karsveld' heeft een ontwikkelvisie opgesteld voor een toekomstbestendige exploitatie van het familiebedrijf waarbij de bedrijfsopvolger het huidige melkveebedrijf wilt omvormen naar een paardenhouderij.

Het bedrijf maakt gebruik van de Landelijke beëindigingsregeling veehouderijlocaties met piekbelasting (LBV+). De financiële steun van de LBV+ biedt de kans om een duurzamer en toekomstgericht bedrijf op te zetten, iets wat zonder deze regeling niet haalbaar zou zijn.

De locatie heeft nu de bestemming 'Agrarisch- Bedrijf' en is bestemd voor agrarische bedrijven met een geheel of in hoofdzaak grondgebonden agrarische bedrijfsvoering. Een paardenhouderij is geen agrarische bedrijf en dus is het initiatief niet passend in het omgevingsplan (voorheen bestemmingsplan).

De gemeenteraad heeft in de voorbereidingen op de omgevingswet besloten dat men gebruik wil maken van zijn adviesrecht bij de herbestemming van een agrarisch bedrijf naar andere doeleinden dan wonen en/of verblijfsrecreatie.

Voorgesteld besluit

De raad besluit:

1. in te stemmen met voorliggend initiatiefplan voor het gewijzigd gebruik van het agrarisch bedrijf t.b.v. een paardenhouderij op de locatie Slenakerweg 23 te Gulpen onder voorwaarde dat:
 - a. Uitvoering wordt gegeven aan het goedgekeurde landschappelijke inpassingplan;
 - b. Bij de herziening van het omgevingsplan Gulpen-Wittern, het omgevingsplan zodanig wordt aangepast dat op de locatie Slenakerweg 23 te Gulpen niet langer een veehouderij kan worden gevestigd;
 - c. Uit de benodigde toelichting c.q. ruimtelijke onderbouwing en de daarbij behorende onderzoeken bij de aanvraag omgevingsvergunning blijkt dat de wijziging niet in strijd is met een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (Etfal);
 - d. De overige medeoverheden die hun akkoord moeten verlenen (o.a. Provincie en Waterschap) vanuit haar verantwoordelijkheid geen bezwaren hebben tegen de wijziging van de bestemming.
2. afstand te doen van haar adviesrecht bij de aanvraag omgevingsvergunning, zolang de aanvraag niet afwijkt van het initiatiefplan en aan de hiervoor gestelde voorwaarden wordt voldaan.

Inleiding



Landgoed Karsveld betreft van oudsher een melkveebedrijf. Het oudste deel van het bedrijf betreft een monumentale carré boerderij, hierin zijn de bedrijfswoning en 15 vakantiewoningen gevestigd. Deze worden, evenals de 15 bestaande pensionstallen voor paarden, ondergeschikt aan de agrarische bedrijfsvoering geëxploiteerd..

Vanwege de toenemende onzekerheden en veranderende omstandigheden in de melkveesector is namens de bedrijfsopvolger een toekomstvisie opgesteld waarbij met gebruikmaking van de LBV+ regeling het bedrijf wordt omgevormd naar een duurzame, niet productiegerichte paardenhouderij.

Deze transitie vloeit voort uit de wens om beter in te spelen op de uitdagingen binnen de landbouw- en dierhouderijsector en om de passie voor dieren en natuur te combineren met verantwoord en toekomstbestendig ondernemerschap. Door deze omschakeling wordt niet alleen een aanzienlijke reductie van stikstofuitstoot gerealiseerd, maar ontstaat ook een bedrijfsmodel dat evenwicht brengt tussen landbouw, natuur en landschappelijke kwaliteit.

Het initiatiefplan omvat de volgende maatregelen:

1. Functiewijziging en sloop

- Omvorming van de huidige melkveehouderij naar een paardenhouderij;
- Sloop van bestaande melkveestallen en voeropslag.

2. Behoud van waardevolle bebouwing en functies

- Behoud van de monumentale carréboerderij met bedrijfswoning en 15 vakantieappartementen;
- Voortzetting van de functie 'kamperen bij de boer';
- Behoud van de bestaande paardenstal, werkplaats en machineberging.

3. Nieuwe voorzieningen binnen het bestaande bouwvlak

- Realisatie van een nieuw bedrijfsgebouw voor de paardenhouderij (binnenrijhal en stallen);
- Aanleg van een buitenpiste en een stapmolen;

- Parkeerplaats voor bezoekers.
- 4. Voorzieningen buiten het bouwvlak (bestemming 'Agrarisch met Waarden-Natuur- en Landschapswaarden')
 - Aanleg van ca. 20 paddocks;
 - Inrichting van een paardenweide.
- 5. Landschappelijke en cultuurhistorische versterking
 - Herstel van cultuurhistorische elementen zoals de oorspronkelijke boomgaard en het bakhuis;
 - Uitvoering van een landschappelijk inpassingsplan met nieuwe boomgaard, struweelhagen en strategische hellingbeplanting;
 - Inrichting van ca. 5 hectare als landgoed onder de Natuurschoonwet, met toevoeging van landschappelijke elementen zoals kruidenrijk grasland, boomgaarden en struweelhagen. (zie schetsontwerp en visiedocument in bijlage)

Beoogd effect / doelstelling

Het realiseren van:

- Een agrarisch bedrijf, bestaande uit agrarisch natuurbeheer en een paardenhouderij met 85% minder stikstofruimte;
- Een duurzaam, rendabel en toekomstgericht bedrijf voor de bedrijfsopvolger;
- het realiseren van een landgoed in het kader van de Natuurschoonwet.

Argumenten

- 1.1. *De ontwikkelvisie past binnen het coalitieakkoord 2022–2026 'Samen bouwen we verder'*
In dit akkoord staan duurzaamheid, versterking van natuur- en landschapskwaliteit, zorgvuldig ruimtegebruik, behoud van cultuurhistorie en participatie centraal. Het initiatief voor de transitie van Landgoed Karsveld sluit op meerdere punten aan bij deze ambities.
- 1.2. *De ontwikkelvisie past binnen de Intergemeentelijke structuurvisie Gulpen-Wittem, Vaals en Valkenburg aan de Geul*
Deze visie ziet op:
 - Behoud en versterking van landschap en natuur.
Het plan versterkt landschap en natuur door herstel van cultuurhistorische elementen, aanleg van boomgaard, struweelhagen en kruidenrijk grasland en door het inrichten van percelen als landgoed onder de Natuurschoonwet.
 - Kwaliteit boven kwantiteit & gemeentelijk kwaliteitsmenu (GKM)
Het initiatief richt zich op transformatie en kwaliteitsverbetering in plaats van intensivering of uitbreiding van productie.
 - Hergebruik van erven en scala aan functies in het buitengebied
De nieuwe bouwwerken worden binnen het bestaande bouwvlak opgericht.
 - Cultuurhistorie en erfgoedbehoud
Door de functiewijziging draagt bij aan het behoud en onderhoud van de monumentale carréboerderij en bijgebouwen.
- 1.3. *De ontwikkelvisie past binnen het gemeentelijk en provinciaal beleid.*
Omdat:
 - Bestemming Zuid-Limburg 2030: stimuleert duurzaam toerisme, landschapskwaliteit en vitale leefomgeving;

- Omgevingsvisie Limburg: moedigt functieverandering van agrarische bedrijven aan richting natuur- en recreatievriendelijke functies;
- Gemeentelijke Omgevingsvisie Gulpen-Wittern: zet in op “kwaliteit boven kwantiteit” en versterking van het kleinschalige cultuurlandschap.

1.4. *Het melkveebedrijf op deze locatie heeft een onzeker toekomstperspectief.*

Het melkveebedrijf heeft door veranderende regelgeving, stikstofbeleid, maatschappelijke druk, stijgende mestafzetkosten (door vervallen derogatie) en de ligging nabij Natura 2000-gebied Geuldal een onzeker toekomstperspectief. Toekomstige bufferzones en beperkingen in beweiding en mestgebruik raken deze locatie direct.

1.5. *Het bedrijf maakt gebruik van LBV+ regeling.*

Daarmee is het verplicht binnen 12 maanden na ondertekening van het contract (februari 2025) de veehouderijactiviteiten volledig te beëindigen door:

- afvoeren van vee en mest;
- inlevering van dierproductierechten en 85% van de stikstofruimte;
- formele bedrijfsbeëindiging en wijziging omgevingsplan.
- Een verzoek tot aanpassing van het omgevingsplan indienen waardoor er op de locatie niet langer een veehouderij kan worden gevestigd;

Binnen 28 maanden na het tekenen van het contract dienen de stallen, mestopslagen en ruwvoeropslagen te worden afgebroken

1.6. *Het landschappelijk inpassingsplan draagt bij aan een kwaliteitsverbetering voor het landschap en de natuur.*

Het plan versterkt natuur en landschap rond het Natura 2000-gebied Geuldal door de aanleg van een boomgaard, struweelhagen en hellingbeplanting. Dit bevordert de biodiversiteit en ecologische verbindingen, terwijl openheid en zichtlijnen behouden blijven. Ook waterhuishouding en visuele kwaliteiten verbeteren structureel.

Het landschappelijk inpassingsplan wordt als voorwaarde aan de vergunning gekoppeld en opgenomen in de af te sluiten anterieure overeenkomst.

1.7. *De landschapskamer van de gemeentelijke adviescommissie heeft positief geadviseerd.*

De landschapskamer, bestaande uit onafhankelijke deskundigen op het gebied van landsbouw, landschap en ecologie, heeft het plan positief beoordeeld. De commissie heeft enkele aanbevelingen gedaan, die initiatiefnemer in de verdere doorwerking van het initiatief zal meenemen.

1.8. *Met deze functiewijziging wordt het grasland en de kernkwaliteiten behouden.*

Door de ligging direct naast Natura2000 gebied kan zonder functieverandering het bedrijf alleen overgaan naar akkerbouw, met verlies van waardevol grasland als gevolg. Het plan borgt kruiden- en faunairijk grasland, extensieve begrazing en verbeterde waterinfiltratie. De paardenhouderij vormt zo een natuur inclusieve, extensieve opvolger met lagere ecologische belasting.

1.9. *De paardenhouderij (40 paarden) past binnen de resterende stikstofruimte van het bedrijf.*

De beoogde paardenhouderij met 40 paarden valt volledig binnen de resterende 15% stikstofruimte die de LBV+ regeling toestaat. Hiermee voldoet het plan aan de Wet natuurbescherming en vormt een duurzaam alternatief dat past binnen de landelijke reductiedoelstellingen.

1.10. *Provincie Limburg heeft de plannen positief beoordeeld*

De Provincie heeft het initiatief positief beoordeeld maar heeft enkel aandachtspunten meegegeven voor verdere uitwerking, welke initiatiefnemer zal verwerken in het definitieve plan.

2.1 *De gemeenteraad wordt met dit voorstel vroegtijdig bij de plannen betrokken.*

Met dit voorstel wordt de gemeenteraad vroegtijdig in positie gebracht om zich uit te spreken over het initiatief. Hiermee bieden we initiatiefnemer en belanghebbenden in een zo vroeg mogelijk stadium duidelijkheid en perspectief.

Door de raad nu al om een standpunt te vragen voorkomt dit dubbelingen in een later stadium (bij de aanvraag omgevingsvergunning) en kan het vervolgproces efficiënt verlopen. Hiermee kunnen we een vertraging in het vervolgproces worden voorkomen en kunnen we initiatiefnemer eerder perspectief bieden.

Kanttekeningen en risico's

1.1. *Het GKM menu staat de nieuwvestiging van paardenhouderijen in het buitengebied niet toe.*

Het GKM menu is onderdeel van de intergemeentelijke structuurvisie Gulpen - Wittem, Vaals en Valkenburg aan de Geul, en is vastgesteld in 2012.

Dit beleid stamt uit een periode waarin de agrarische sector en stikstofproblematiek wezenlijk anders waren dan vandaag de dag.

De opvolger van dit verouderde beleid, de nieuwe Omgevingsvisie Gulpen-Wittem, is momenteel in voorbereiding en zal naar verwachting in 2026 worden vastgesteld door uw raad. In de concept-omgevingsvisie is geen verbod meer opgenomen op paardenhouderijen in het buitengebied. Gelet op de transitie in de agrarische sector is het anno 2025 wenselijk om deze functiewijziging in dat perspectief te beoordelen.

1.2. *Het risico bestaat dat meerdere (stoppende) agrariërs hun koeien omruilen voor paarden.*

Er is al tenminste één andere stopper bekend die ook plannen in deze richting heeft.

Alhoewel paarden in de wei wellicht de voorkeur genieten boven omzetting van graslanden naar mais, lijkt het ook niet wenselijk dat teveel boeren deze zelfde transitie inzetten.

Er is binnen Gulpen-Wittem hiervoor geen kader gevend beleid, casussen worden individueel als maatwerk beoordeeld.

1.3. *De hoeve wordt omsloten door Natura 2000 gebied*

De N2000 gebieden staan onder druk. Als gevolg van stikstofdepositie verdwijnen soorten uit de gebieden. Hierdoor is het belangrijk om de emissie van stikstof te verminderen en daarmee de depositie in de N2000 gebieden te verlagen. Het beleid rondom stikstof vormt eens serieuze bedreiging voor de huidige bedrijfsvoering. Denk hierbij aan de mogelijke invoering van bufferzones, beperking van het gebruik van (kunst)mest en beweiding van melkvee. Het bedrijf maakt daarom gebruik van de LBV+ regeling die door de Rijksoverheid beschikbaar is gesteld.

1.4. *Initiatiefnemer heeft mogelijk ook nog een natuurwetvergunning nodig*

Deze moet initiatiefnemer separaat aanvragen bij Provincie Limburg.

Door recente jurisprudentie (Raad van State, 18-12-2024) is intern salderen vergunningsplichtig geworden. Dit geldt ook bij de inzet van de 15%-regeling.

1.5. *De wijzigingen worden meegenomen bij de herziening van het omgevingsplan.*

Dat wil zeggen dat de vestigingsmogelijkheid van veehouderij worden weg bestemd en dat gebruik van de locatie t.b.v. paardenhouderij positief wordt bestemd.

Deze planologische verankering is noodzakelijk om de beëindiging van de melkveehouderij juridisch onomkeerbaar te maken. In de tussentijd is er geen risico dat initiatiefnemer opnieuw een veeteeltbedrijf op locatie kan starten omdat hij ook de dierproductierechten heeft ingeleverd.

2.1 Het adviesrecht van de raad betreft enkel de herbestemming van het agrarisch bedrijf voor andere doeleinden dan wonen en/of verblijfsrecreatie.

De raad wordt dan ook geadviseerd zich op die vraag te richten op de ruimtelijke aanvaardbaarheid en beleidsmatige wenselijkheid van de functiewijziging, en zich voor wat betreft de uitvoeringsaspecten (welstand, landschappelijke inpassing, etc.) te conformeren aan de adviezen van de betrokken commissies en deskundigen.

Kosten en dekking

Het plan wordt voor rekening en risico van initiatiefnemer uitgevoerd.

Daarnaast wordt een exploitatie- en nadeelcompensatie overeenkomst met initiatiefnemer afgesloten inhoudende dat alle bouw- en exploitatiekosten die met het plan gemoeid zijn alsmede eventuele nadeelcompensatiekosten voor rekening van initiatiefnemer komen. De gemeente draagt geen financieel risico.

Voor het behandelen van de aanvraag omgevingsvergunning worden legeskosten bij initiatiefnemer in rekening gebracht.

Uitvoering

Initiatiefnemer ontvangt een eindbrief met het raadsbesluit en de ambtelijke adviezen/aandachtspunten ten aanzien van het plan.

Initiatiefnemer gaat het plan vervolgens verder concreet uitwerken en de benodigde onderzoeken in gang zetten.

Daarna wordt de aanvraag omgevingsvergunning ingediend. Hierbij wordt de uitgebreide voorbereidingsprocedure gevolgd (d.w.z. eerst wordt een ontwerpbesluit ter inzage gelegd en kan eenieder zienswijzen indienen, daarna wordt met in achtneming van de ingediende zienswijzen door het college het definitieve besluit genomen).

Communicatie en participatie

Initiatiefnemer ontvangt een eindbrief met het raadsbesluit en de ambtelijke adviezen/aandachtspunten ten aanzien van het plan.

Uw raad heeft participatie verplicht gesteld voor initiatieven waarin het adviesrecht van de raad van toepassing is. Initiatiefnemer moet het verslag hiervan indienen bij de aanvraag omgevingsvergunning.

In de formele procedure wordt de aanvraag omgevingsvergunning en de besluiten op de gebruikelijke wijze bekend gemaakt.

Bijbehorende documenten

Onderwerp	Poststuknummer	Zaakdossier
Ontwerp-raadsbesluit OG 085	G.25.03206	Z2025-00000303
Ontwikkelvisie Slenakerweg 23	D2025-00008251	Z2025-00000303
Schetsontwerp Landgoed Karsveld	D2025-00008252	Z2025-00000303
Visiekaart Landgoed Karsveld	D2025-00008253	Z2025-00000303

VO tekening stallen (plattegrond)	D2025-00008254	Z2025-00000303
VO tekening stallen (gevels)	D2025-00008255	Z2025-00000303
Advies vooroverleg Provincie Limburg	D2025-00007495	Z2025-00000303
Advies gemeentelijke adviescommissie	G.25.03178	Z2025-00000303
Concept eindbrief initiatiefplan	D2025-00009243	Z2025-00000303

