



Ruimtelijke onderbouwing

Echterbaan 9 te Schinveld

Gemeente Onderbanken

Ruimtelijke onderbouwing

Echterbaan 9 te Schinveld

Gemeente Onderbanken

Rapportnummer:	12-04980-V-M-PO
Dossiernummer:	M20295.01
Opdrachtgever:	Mevrouw M. De Vries -Debije
Opsteller:	mr. P.H.J. Soogele
Status:	definitief
Datum:	8 maart 2013

Aelmans Ruimte, Omgeving & Milieu BV

Kerkstraat 4
6367 JE Voerendaal
T (045) 575 32 55
F (045) 575 15 09

Lindestraat 48
5721 XP Asten
T (0493) 690 944

info@aelmans.com

Kerkstraat 2
6095 BE Baexem
T (0475) 459 260
F (0475) 459 282

www.aelmans.com

KvK 14091320
BTW 8170.53.189.B.01
Bankrekening 11.52.94.244
BIC RABONL2U
IBAN NL06 RABO 0115 2942 44



Op onze dienstverlening zijn de algemene voorwaarden van Aelmans Ruimte, Omgeving & Milieu BV van toepassing die u vindt op www.aelmans.com

Inhoud

1	Inleiding.....	5
2	Plangebied en planontwikkeling.....	7
2.1	Ligging projectlocatie	7
2.2	Beoogde ontwikkeling.....	9
2.3	Ruimtelijke effecten	9
3	Beleid	11
3.1	Rijksbeleid	11
3.2	Provinciaal beleid	12
3.2.1	Provinciaal Omgevingsplan Limburg.....	12
3.2.2	Perspectieven	13
3.2.3	Provinciale waarden	14
3.2.4	Limburgs Kwaliteitsmenu	15
3.2.5	Conclusie provinciaal beleid	16
3.3	Gemeentelijk beleid	16
3.3.1	Vigerend bestemmingsplan	16
3.3.2	Integrale nota 'Economische en recreatieve-toeristische visie' gemeente Onderbanken	17
4	Milieutechnische aspecten	19
4.1	Bodem	19
4.2	Geluid	19
4.3	Milieuzonering	20
4.4	Luchtkwaliteit.....	21
4.5	Externe veiligheid	22
5	Overige ruimtelijke aspecten	27
5.1	Archeologie	27
5.1.1	Archeologische monumentenzorg (Monumentenwet 1988)	27
5.1.2	Archeologische verwachtingswaarden	27
5.2	Kabels en leidingen	29
5.3	Verkeer en parkeren	29
5.3.1	Verkeersstructuur.....	29
5.3.2	Parkeren	29

5.4	Waterhuishouding.....	30
5.4.1	Vierde Nota Waterhuishouding.....	30
5.4.2	Provinciaal beleid	30
5.4.3	Watertoets Waterschap Roer en Overmaas	30
5.5	Natuur en landschap	32
5.5.1	POL-herziening op onderdelen EHS	32
5.5.2	Landschapsplan	32
5.6	Flora en fauna	32
5.6.1	Algemeen.....	32
5.6.2	Natuurgegevens provincie Limburg.....	33
5.6.3	Gebiedsbescherming	33
5.6.4	Conclusie flora en fauna	33
5.7	Duurzaamheid	34
6	Uitvoerbaarheid	35
6.1	Grondexploitatie	35
6.1.1	Algemeen.....	35
6.1.2	Exploitatieplan.....	35
6.2	Planschade	35
7	Afweging van belangen en conclusie	37
8	Bijlagen.....	39

1 Inleiding

Op het adres Echterbaan 9 te Schinveld is de woon- en bedrijfslocatie van initiatiefneemster, mevrouw M. De Vries-Debijs, gelegen. Initiatiefneemster exploiteert ter plekke de bedrijfsactiviteiten van 'Plantenhoek De Vries', een ambulante handel in planten en plantmateriaal.

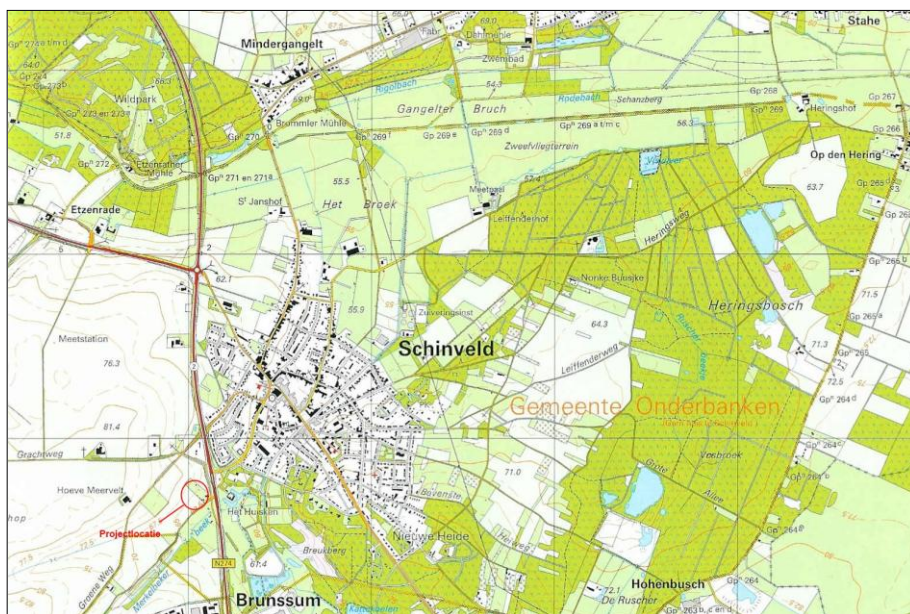
Voor deze ambulante handel wordt plantmateriaal ingekocht, dat ter plekke wordt opgeslagen. Tevens worden op kleine schaal planten en/of plantmateriaal (op)gekweekt. Het merendeel van deze producten wordt op markten in de regio verkocht.

Op 16 februari 2011 is door het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Onderbanken een omgevingsvergunning verleend voor het ter plekke vestigen van een kantoor aan huis en de opslag van buitenplanten voor de ambulante handel. De bestaande bedrijfsactiviteiten van initiatiefneemster op het voorterrein zijn hiermee vergund.

Initiatiefneemster wenst haar bedrijfsmatige activiteiten op het adres Echterbaan 9 verder uit te breiden door in een grotere omvang planten, welke via de markten worden verkocht, zelf (op) te kweken en op te slaan. Daarnaast wordt er een kleinschalige huisverkoop opgestart in het bedrijfsgedeelte waar in 2011 vergunning voor is verleend.

Hiervoor is onder andere een bedrijfsgebouw (berging/werkruimte) nodig, dat dienst zal doen als opslag- en werkruimte. Voor de plantenkweek is een uitbreiding van het aantal tunnelkassen nodig.

De (op)kweekruimte van planten voor gebruik binnen de eigen bedrijfsvoering, wordt uitgebreid. Die kweek vindt gedurende een beperkt deel van het jaar plaats in te realiseren tunnelkassen. Er wordt niet in verwarmde kassen geteeld en ook niet in de volle grond. Om te komen tot goede, schone en snel verwerkbare producten voor de ambulante handel, wordt voor de opslag en (op)kweek uitsluitend gewerkt met kweektafels.



Uitsnede topografische kaart met aanduiding projectlocatie

In het vigerende bestemmingsplan is aan de locatie Echterbaan 9 de bestemming 'Woondoeleinden' toegekend. De hiervoor beschreven bedrijfsactiviteiten op het voorterrein (kantoor en opslag) zijn daarbinnen reeds vergund middels de omgevingsvergunning van 16 februari 2011.

Het achterste gedeelte van de tuin bij de woning is gelegen in de bestemming 'Agrarisch gebied met landschappelijke en/of natuurlijke waarden'.

De beoogde nieuwe activiteiten van initiatiefneemster (uitbreiding t.b.v. ambulante handel en huisverkoop) leveren strijd op met de regels van deze bestemmingen.

De gemeenteraad van de gemeente Onderbanken heeft op 3 november 2011 besloten medewerking te verlenen aan het uitbreiden van de bestaande bedrijfsactiviteiten. Het college van burgemeester en wethouders is dan ook in principe bereid een omgevingsvergunning voor de omschreven activiteiten en gebouwen te verlenen, mits de activiteiten niet in strijd zijn met de goede ruimtelijke ordening.

Vanwege de strijdigheid met het vigerende bestemmingsplan is het aanvragen van een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan noodzakelijk.

Onderdeel van deze omgevingsvergunning vormt een ruimtelijke onderbouwing, waaruit blijkt dat de gewenste afwijking van het bestemmingsplan ruimtelijk aanvaardbaar is. Dit vereiste vloeit voort uit artikel 2.12, eerste lid, onder a, sub 3 van de Wabo.

Voorliggend document voorziet in de vereiste ruimtelijke onderbouwing.

2 Plangebied en planontwikkeling

In dit hoofdstuk worden het plangebied, de huidige situatie en het project beschreven. Tevens wordt in dit hoofdstuk ingegaan op de ruimtelijke effecten van het project.

2.1 Ligging projectlocatie

De projectlocatie is gelegen aan de Echterbaan 9 te Schinveld, gemeente Onderbanken. Kadastraal is de projectlocatie bekend als gemeente Schinveld, sectie C, nummer 215.



Luchtfoto met aanduiding projectlocatie

De omgeving van de projectlocatie kan worden omschreven als gelegen in landelijk gebied, direct nabij de kern van Schinveld. De bedrijfslocatie is gelegen aan een ventweg welke parallel loopt aan de provinciale weg N274. Zuidelijk van de projectlocatie liggen op enige afstand enkele woningen en verderop de stad Brunssum. Aan de oostzijde van de projectlocatie liggen twee woningen van derden. Op een afstand van circa 200 meter noordoostelijk van de projectlocatie, ligt de kern Schinveld. Westelijk van de projectlocatie bevindt zich landelijk gebied.



Luchtfoto ligging locatie t.o.v. kern Schinveld



Linkeraanzicht locatie; gebruik naastgelegen perceel en aanzicht erfafscheiding



Rechteraanzicht locatie; gebruik naastgelegen perceel en aanzicht erfafscheiding

2.2 Beoogde ontwikkeling

Initiatiefneemster wenst op het adres Echterbaan 9 haar bedrijfsmatige activiteiten uit te breiden door in een grotere omvang planten (op) te kweken ten behoeve van haar ambulante handel. Voor de (op)kweek van planten wordt beoogd op het tuinperceel acht nieuwe tunnelkassen van beperkte omvang (7,5 x 4,5 meter) te plaatsen. De totale oppervlakte van die tunnelkassen bedraagt daarmee 270 m². De (op)kweek zal gedurende een beperkt deel van het jaar plaatsvinden en uitsluitend op kweektafels. Er wordt niet in verwarmde kassen geteeld.

Voor de opslag van materieel en plantmaterialen wordt beoogd een berging/werkruimte (54,5 m²) op te richten, waarin tevens een kantoorruimte wordt gerealiseerd. Het is de bedoeling dat een prefab-gebouw als berging/werkruimte wordt gebruikt. Op termijn zal dit gebouw worden verwijderd en een permanente berging/werkruimte worden gerealiseerd.

Verder wordt het gedeelte achter de woning, waar op 16 februari 2011 vergunning werd verleend voor een kantoorruimte en opslag, tevens gebruikt voor de huisverkoop van zelf opgekweekte planten.

Als **bijlage 1** is een A3-formaat van de plattegrond en bouwtekening van de verschillende bouwwerken toegevoegd. Deze tekening maakt op A0-formaat ook onderdeel uit van de aanvraag voor omgevingsvergunning.

2.3 Ruimtelijke effecten

De uitbreiding van de bedrijfsactiviteiten is onlosmakelijk verbonden met het optreden van ruimtelijke effecten. Van belang is dat de ruimtelijke effecten aanvaardbaar zijn.

De te realiseren berging/werkruimte en kweektunnels van beperkte omvang, worden daartoe landschappelijk goed ingepast. Hiervoor is een landschappelijke inpassing opgesteld, welke is bijgevoegd als **bijlage 2**. De bouwmassa van de te realiseren opstallen is verder zodanig dat geen sprake is van een noemenswaardige impact op het buitengebied.

Omdat de huisverkoop plaatsvindt in het gedeelte achter de woning waar in februari 2011 al vergunning werd verleend voor de opslag van planten en hiervoor geen verder voorzieningen gerealiseerd behoeven te worden, heeft dit onderdeel geen ruimtelijk effect.

Vanuit stedenbouwkundig oogpunt wordt geconcludeerd dat de gevolgen van onderhavig project voor de omgeving aanvaardbaar zijn.

3 Beleid

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op het Rijks-, provinciale en gemeentelijke beleid. Het Rijksbeleid wordt besproken aan de hand van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. Voor de beschrijving van het provinciale beleid is gebruik gemaakt van het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL). Het gemeentelijke beleid is ontleend aan het bestemmingsplan 'Buitengebied 2005'.

3.1 Rijksbeleid

Het voorliggende plan is, voor zover mogelijk, getoetst aan de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. In deze structuurvisie is de toekomstvisie van het kabinet met betrekking tot onder andere de ruimtelijke ordening uit een gezet.

De structuurvisie beschrijft de principes voor de ruimtelijke inrichting in Nederland. Hierbij dient rekening gehouden te worden met de beoogde ambities tot en met 2040. In de structuurvisie worden de hoofdlijnen van het beleid aangegeven, waarbij de nationale ruimtelijke hoofdstructuur van Nederland een grote rol speelt.

In deze structuurvisie wordt benadrukt, dat het van het grootste belang is dat de concurrentiepositie van Nederland verbetert. Hiertoe is het van belang dat ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk zijn. Het Rijk heeft drie hoofddoelen geformuleerd, te weten:

- het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland;
- het verbeteren, instandhouden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid;
- het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Om de regeldruk te verlagen heeft het kabinet besloten dat de ruimtelijke afwegingen zo dicht mogelijk bij de burger plaats moet vinden. Daarom zal er op basis van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte naar gestreefd worden om zoveel mogelijk verantwoordelijkheden bij de gemeenten en provincies onder te brengen. Het Rijk zal zeer terughoudend, en met name achteraf, bij het toezicht betrokken zijn.

Er zijn echter wel enkele ontwikkelingen waarbij het Rijk bij voorbaat al aangeeft dat er een rijksverantwoordelijkheid aan de orde kan zijn. Een rijksverantwoordelijkheid kan aan de orde zijn indien een onderwerp nationale baten/lasten heeft en de doorzettingsmacht van provincies en gemeenten overstijgt. Voorbeelden hiervan zijn ruimte voor militaire activiteiten en opgaven in de stedelijke regio's rondom de mainports, brainport en greenports. Maar ook onderwerpen waarover internationale verplichtingen of afspraken zijn aangegaan. Bijvoorbeeld voor biodiversiteit, duurzame energie of werelderfgoed. Daarnaast kunnen ook onderwerpen die provincie- of landgrensoverschrijdend of een hoog afwentelingsrisico kennen een rijksverantwoordelijkheid zijn.

Ontwikkelingen die niet onder het bovenstaande vallen zullen in principe alleen achteraf gecontroleerd worden door het Rijk. Rijkswaterstaat en de ministeries van Defensie en EL&I zullen als direct belanghebbenden wel de plannen vooraf blijven beoordelen.

De structuurvisie streeft een zorgvuldige en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke plannen na. Hiertoe is in de structuurvisie een ladder voor duurzame verstedelijking ontwikkeld:

1. beoordeling door betrokken overheden of de beoogde ontwikkeling voorziet in een regionale, intergemeentelijke vraag voor bedrijventerreinen, kantoren, woningbouwlocaties en andere stedelijke voorzieningen. Naast de kwantitatieve beoordeling (aantal hectares of aantallen woningen) gaat het ook om kwalitatieve vraag (bijvoorbeeld een bedrijventerrein waar zware milieuhinder mogelijk is of een specifiek woonmilieu) op regionale schaal;
2. indien de beoogde ontwikkeling voorziet in een regionale, intergemeentelijke vraag, beoordelen betrokken overheden of deze binnen bestaand bebouwd gebied kan worden gerealiseerd door locaties voor herstructurering of transformatie te benutten;
3. indien herstructurering of transformatie van bestaand bebouwd gebied onvoldoende mogelijkheden biedt om aan de regionale, intergemeentelijke vraag te voldoen, beoordelen betrokken overheden of deze vraag op locaties kan worden ontwikkeld die passend multimodaal ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

De invulling van deze ladder wordt overgelaten aan de gemeenten en provincies. Zolang de ontwikkeling de rijksbeleiddoeleinden niet frustreert, is er een grote mate van vrijheid voor de decentrale overheden.

Het Rijk streeft met het opstellen van de structuurvisie een goed werkende woningmarkt in Nederland na. Dit wil zeggen dat er qua omvang, kwaliteit en differentiatie een goede balans dient te zijn. Bovendien dient er ruimte te zijn voor het instandhouden van de bereikbaarheid van Nederland en dient er rekening gehouden te worden met het behoud van de natuur.

Gelet op het vorenstaande en de zeer beperkte omvang van de bedrijfsontwikkeling, levert het project aan de Echterbaan 9 te Schinveld geen strijd op met het rijksbeleid.

3.2 Provinciaal beleid

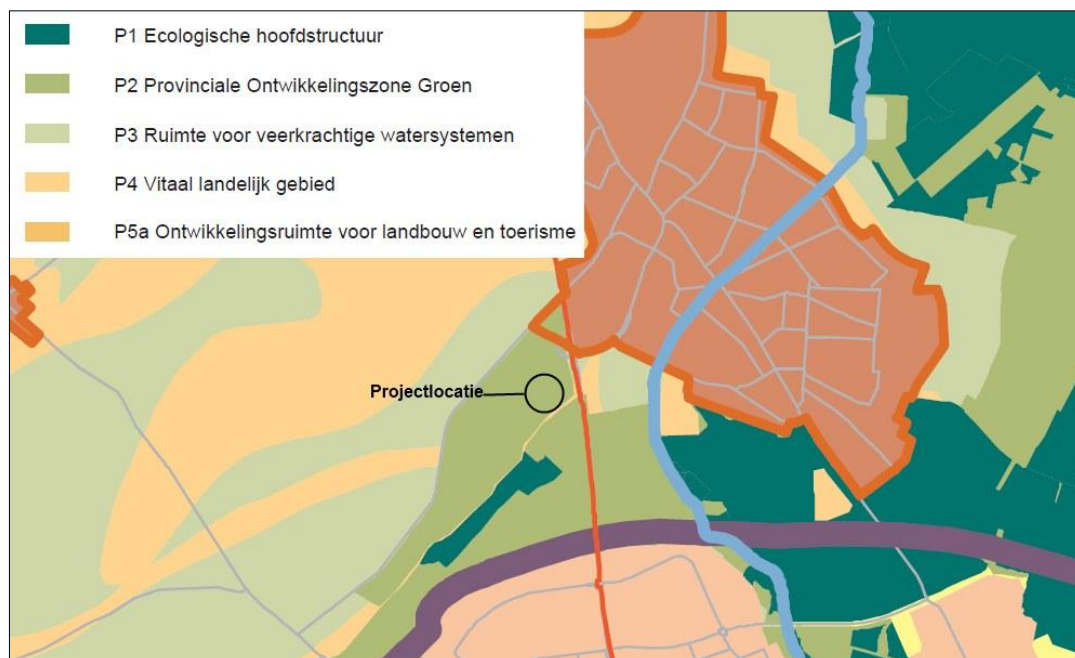
3.2.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg

Op 29 juni 2001 is door Provinciale Staten van Limburg het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL) vastgesteld. Dit POL is een integraal plan voor het omgevingsbeleid voor het grondgebied van de Provincie Limburg. Dit houdt in dat het POL zowel een streekplan, een milieubeleidsplan, een waterhuishoudingsplan, een verkeers- en vervoersplan alsook een grondstoffenplan is. Op 22 december 2006 is een integrale herziening van het POL in werking getreden. Het POL2006 is in 2008, 2009, 2010 en 2011 op onderdelen geactualiseerd.

Voorliggende planontwikkeling dient te worden getoetst aan het provinciale beleid zoals dit is opgenomen in het geactualiseerde POL2006.

3.2.2 Perspectieven

Afhankelijk van de aanwezige kwaliteiten en ontwikkelingsmogelijkheden is het grondgebied van de provincie Limburg opgedeeld in verschillende perspectieven.



Uitsnede POL-perspectievenkaart met aanduiding projectlocatie

De onderhavige locatie is gelegen in het perspectief P2: Provinciale Ontwikkelingszone Groen.

De 'Provinciale ontwikkelingszone groen' (POG, P2) vormt samen met de EHS de ecologische structuur in Limburg. Anders dan de EHS omvat de POG vooral landbouwgebieden. Binnen de POG geldt een ontwikkelingsgerichte basisbescherming. Behoud en ontwikkeling van natuur en landschapswaarden zijn richtinggevend voor ontwikkelingen in de POG. Ook van belang zijn het in stand houden van een goede toeristisch-recreatieve structuur en een op het landschap georiënteerde landbouw.

Belangrijk zijn het behoud en bewerkstelligen van de juiste basiscondities voor de beoogde verbetering van natuur en watersystemen, mede met het oog op het waarborgen van een gegarandeerde en veilige drinkwatervoorziening. De POG omvat vooral landbouwgebieden als buffer rond de EHS, delen van steile hellingen met veel natuur en landschapselementen, ecologische verbindingzones, de beken met een specifiek ecologische functie (voor zover geen onderdeel van de EHS), hamsterkernleefgebieden, landschappelijk raamwerk Zuid-Limburg, waterwingebieden met een natuurlijk karakter vanwege de waterbescherming en gronden die een natuurkarakter krijgen zoals bepaalde lopende ontgrondingen. Het beleid in de POG is gericht op het versterken en ontwikkelen van natuur- en landschapswaarden.

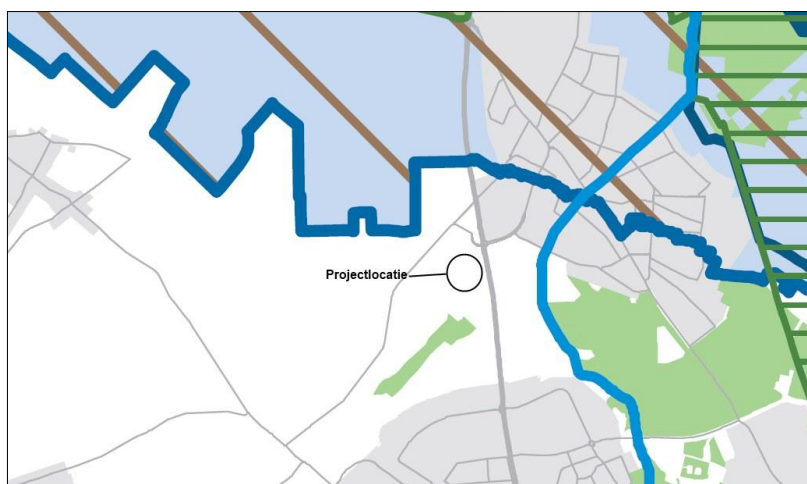
Aangezien de voorgenomen ontwikkeling op het adres Echterbaan 9 landschappelijk goed wordt ingepast en in de huidige situatie sprake is van een woonbestemming met reeds toegelaten bedrijfsactiviteiten en de ontwikkeling plaatsvindt binnen het bestaande tuingedeelte, levert de ontwikkeling geen strijd op met beleid voor de Provinciale ontwikkelingszone Groen.

3.2.3 Provinciale waarden

Naast de indeling in perspectieven is tevens sprake van diverse provinciale waarden binnen de provincie Limburg. Hierna wordt ingegaan op de kristallen, groene en blauwe waarden.

Kristallen waarden

Gelet op de POL-kaart 'kristallen waarden' (4a) is onderhavige projectlocatie niet binnen dergelijke waarden gelegen.



Uitsnede POL-kaart 'kristallen waarden' met aanduiding projectlocatie

Groene waarden

Gelet op de POL-kaart 'groene waarden' (4b) is onderhavige projectlocatie binnen dergelijke waarden gelegen.



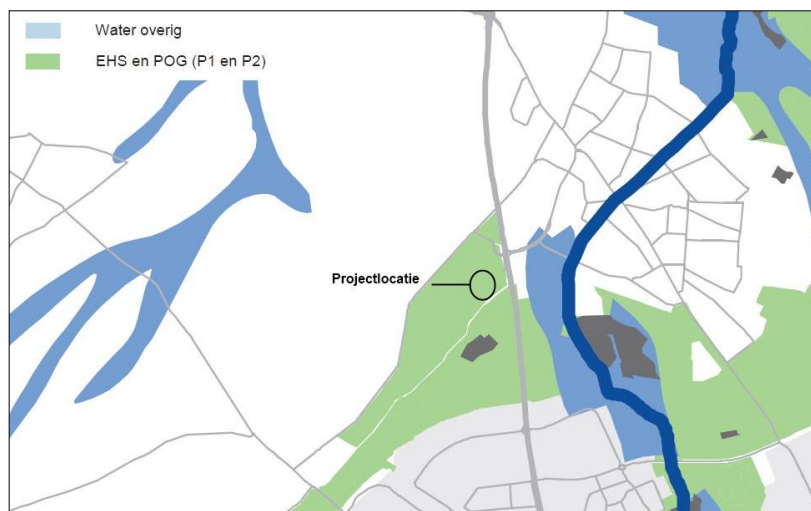
Uitsnede POL-kaart 'groene waarden' met aanduiding projectlocatie

De projectlocatie is gelegen binnen de 'Provinciale Ontwikkelingszone Groen (POG)'. Het beleid voor de POG is reeds beschreven in de paragraaf 'Perspectieven'. Omdat de ontwikkeling binnen het bestaande tuingedeelte van de woning plaatsvindt en de bouwwerken landschappelijk goed worden ingepast (waarmee natuurwaarden worden toegevoegd), levert het voornemen van de initiatiefneemster geen strijd op met beleid voor de POG.

Blauwe waarden

Gelet op de POL-kaart 'blauwe waarden' (4c) is onderhavige projectlocatie niet binnen dergelijke waarden gelegen.

Het beleid voor de POG is hiervoor reeds beschreven. Het voornemen van de initiatiefnemers levert geen strijd op met beleid voor de POG.



Uitsnede POL-kaart 'blauwe waarden' met aanduiding plangebied

3.2.4 Limburgs Kwaliteitsmenu

Voor (ruimtelijke) ontwikkelingen buiten de zogenaamde 'rode contouren' (waarvan in casu sprake is) is het Limburgs Kwaliteitsmenu van kracht. In dit Kwaliteitsmenu geeft de provincie de Limburgse gemeenten een handreiking op welke wijze deze om moeten gaan met ontwikkelingen in het buitengebied. Gemeenten dienen in een structuurvisie dit provinciale beleidskader te verwerken en aan te geven op welke wijze zij toepassing geven aan het Limburgs Kwaliteitsmenu.

In z'n algemeenheid betreft het Limburgs Kwaliteitsmenu een beleidsregel die onder voorwaarden ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied van Limburg toestaat. Daarbij dient sprake te zijn van 'kwaliteitswinst'. Deze kwaliteitswinst kan op diverse wijze tot stand komen, zoals bijvoorbeeld het realiseren van een landschappelijke inpassing, het slopen van bedrijfsbebouwing of glasopstanden, het realiseren van natuur of het leveren van een financiële bijdrage in een (gemeentelijk) 'groenfonds'. De provincie geeft in het Limburgs Kwaliteitsmenu richtlijnen en drempelwaarden voor het bepalen van de hoogte van de tegenprestatie bij verschillende soorten ruimtelijke ontwikkelingen.

De plannen van initiatiefneemster vinden plaats op het bestaande tuinperceel bij de woning, waarbij reeds sprake is van een woonbestemming en een vergunning voor de opslag van planten met kantoorruimte. Op dit perceel is het ingevolge de Wabo reeds mogelijk (vergunningvrij) gebouwen en bouwwerken op te richten bij de woning.

Onderhavig plan voorziet in het oprichten van 270 m² tunnelkassen ('ondersteunend glas'), een aantal kweektafels (bouwwerken) en een berging/werkruimte van 56 m². Hiervoor moet een omgevingsvergunning worden verleend.

De tunnelkassen en de kweekbakken krijgen een hoogte van slechts 2,25 meter. Ook de berging/werkruimte krijgt een nokhoogte van minder dan 3 meter.

Van extra versterking als gevolg van het project van initiatiefneemster is dan ook maar in beperkte mate sprake.

Ook deze relatief beperkte versterking dient in het kader van het LKM landschappelijk te worden ingepast. Gezien de oppervlakten en de bouwhoogten betreft het bouwwerken van beperkte omvang die in landschappelijk opzicht eenvoudig zijn in te passen.

De nieuwe bebouwing wordt landschappelijk goed ingepast op grond van een uitgewerkte landschappelijke inpassing (zie **bijlage 2**).

Die landschappelijke inpassing voorziet in de handhaving van bestaande hagen en bomen en de aanplant van extra hagen. Die hagen krijgen een hoogte van minimaal 2 meter waardoor het grootste deel van de te realiseren bebouwing aan het zicht wordt onttrokken. In bijlage 2 zijn de zijaanzichten opgenomen.

Het hemelwater dat valt op de nieuw te realiseren berging/werkruimte wordt opgevangen in containers en gebruikt voor de teelt van planten.

Het hemelwater dat valt op de ronde tunnelkassen infiltreert rechtstreeks in de bodem. De grond rond die tunnelkassen is niet verhard. Gezien de zeer beperkte oppervlakte per tunnelkas gaat het hier om relatief kleine hoeveelheden water.

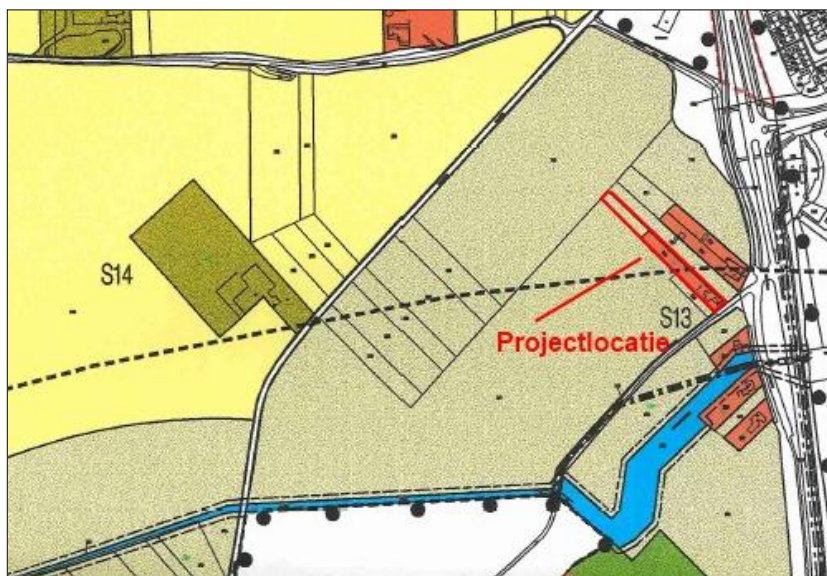
3.2.5 Conclusie provinciaal beleid

Gelet op het vorenstaande, vormt het provinciaal beleid geen belemmering voor de uitvoering van het project van initiatiefneemster.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Vigerend bestemmingsplan

Momenteel is het bestemmingsplan 'Buitengebied 2005' ter plekke van de projectlocatie van kracht.

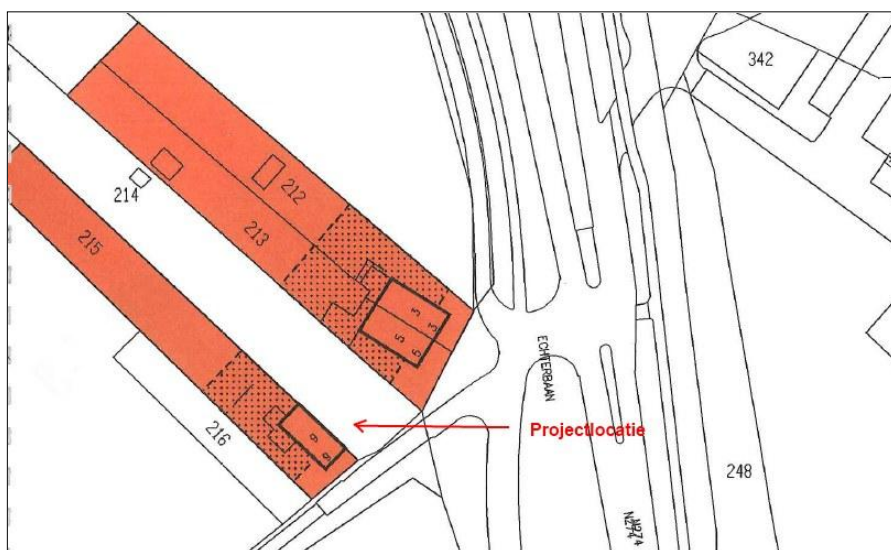


Uitsnede bestemmingsplankaart met aanduiding projectlocatie (kaartuitsnede S13)

De beoogde berging/werkruimte en één te realiseren tunnelkas zijn gelegen binnen de bestemming 'Wonen'.

Op het resterende deel van de locatie, hetwelk van oudsher in gebruik is als tuin bij de woning, rust de bestemming 'Agrarisch gebied met landschappelijke en/of natuurlijke waarden'. De resterende 7 tunnelkassen zijn gelegen binnen deze bestemming.

De bestemming 'Wonen' laat het oprichten van bijgebouwen toe, indien deze worden gerealiseerd binnen het bijbouwvlak. Het bijbouwvlak is met zwarte stippen aangeduid op de kaartuitsneden van de bestemmingen.



Uitsnede bestemmingsplankaart met aanduiding projectlocatie (kaartuitsnede S13)

De berging/werkruimte en tunnelkassen zijn beoogd buiten het bijbouwvlak, zoals aangeduid op de kaartuitsnede. De realisatie van deze objecten is dan ook ingevolge het bestemmingsplan niet rechtstreeks mogelijk.

De bestemming 'Agrarisch gebied met landschappelijke en/of natuurlijke waarden' laat de realisatie van teeltondersteunende voorzieningen niet rechtstreeks toe. Het oprichten van de tunnelkassen binnen deze bestemming is dan ook niet zonder meer toegestaan.

Dat het bestemmingsplan de beoogde bebouwing niet toelaat, heeft alleen betekenis voor bebouwing welke met een vergunning wordt opgericht.

Omdat het hier handelt om de realisatie van bedrijfsmatige tunnelkassen is het aspect vergunningvrij bouwen daarvoor niet aan de orde. Voor die tunnelkassen dient dan ook een omgevingsvergunning te worden verleend.

3.3.2 Integrale nota 'Economische en recreatieve-toeristische visie' gemeente Onderbanken

In de nota 'Economische en recreatieve-toeristische visie' heeft de gemeente Onderbanken specifiek beleid geformuleerd om al dan niet medewerking te verlenen aan afwijkende functies ten opzichte van de toegestane gebruiksregels in de vigerende bestemmingsplannen. Deze nota is op 21 juni 2012 vastgesteld door de gemeenteraad.

In de 'Economische en recreatieve-toeristische visie' is de ruimtelijke structuur van het grondgebied van de gemeente Onderbanken beschreven. Aan de hand van deze structuur zijn vervolgens de ontwikkelingsmogelijkheden aangegeven.

De projectlocatie is gelegen in het 'middengebied' van het onderdeel buitengebied. Het gebied heeft een overwegend agrarische functie. Verspreid in dit middengebied is solitaire bebouwing gelegen met verschillende functies, zoals agrarisch bedrijf, bedrijf, wonen, horeca en maatschappelijk. Om deze functies te kunnen behouden danwel deze bebouwing van adequate functies te voorzien, kunnen de gebruiks- en exploitatiemogelijkheden onder voorwaarden worden uitgebreid.

Bij agrarische bedrijven zijn functies in de vorm van nevenactiviteiten planologisch mogelijk onder nadere voorwaarden. Het betreft de functies detailhandel, horeca, dagrecreatieve voorzieningen, verblijfsrecreatieve voorzieningen, maatschappelijk (zorg), bedrijfsactiviteiten (milieucategorie 1, 2 en 3.1), stalling kampeermiddelen en huisvesting seizoensarbeiders. Bij reguliere bedrijven en burgerwoningen, hetgeen in onderhavige situatie aan de orde is, worden vergelijkbare functies onder voorwaarden toegestaan.

Het project van initiatiefneemster, zijnde het realiseren van een berging/werkruimte en tunnelkassen teneinde de bedrijfsmatige activiteiten verder uit te breiden en het realiseren van huisverkoop, past in het beleid om nevenactiviteiten ook bij burgerwoningen in het buitengebied toe te staan.

4 Milieutechnische aspecten

Bij de realisering van een planontwikkeling moet in de eerste plaats rekening worden gehouden met aspecten uit de omgeving die een negatieve invloed kunnen hebben op het plangebied. Dit geldt omgekeerd ook voor de uitwerking die het project heeft op zijn omgeving. Voor de locatie zijn in dit hoofdstuk de milieuaspecten bodem, geluid, milieuzonering, luchtkwaliteit en externe veiligheid onderzocht.

4.1 Bodem

Indien sprake is van een planologische functiewijziging, dient te worden bezien of de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse geschikt is voor het voorgenomen gebruik.

Het project van initiatiefneemster bestaat uit het realiseren van een berging/werkruimte ter plekke van de bestaande tuin. In deze tuin hebben geen potentieel bodemverontreinigende activiteiten plaats gevonden. Tevens wordt beoogd tunnelkassen te plaatsen voor het (op)kweken van planten. Dergelijke gebouwen en bouwwerken worden niet gezien als 'verblijfsruimten'.

Een bodemonderzoek is noodzakelijk voor bouwactiviteiten, maar alleen als dit verblijfsruimten betreft. Voor opslagruimten is geen bodemonderzoek noodzakelijk, omdat het niet nodig is dat in dergelijke ruimten een 'goed woon- en leefklimaat' gewaarborgd moet zijn.

Gelet op vorenstaande vormt het aspect bodem geen belemmeringen voor de beoogde planontwikkeling.

4.2 Geluid

De realisatie van de tunnelkassen betreft teeltruimten van planten binnen het eigen bedrijf. In die teeltruimten verblijven mensen maximaal 1 à 1,5 uur per dag. De verblijfsduur van personen in die ruimten is daarmee beperkt en er kan daarmee geen sprake van geluidsgevoelige verblijfsruimten zijn.

Vorenstaande geldt ook voor de bergruimte. Ook in die ruimte is de verblijfsduur van personen beperkt en kan die ruimte niet als geluidsgevoelige verblijfsruimte worden aangemerkt.

In de werkruimte kan de verblijfsduur van personen wel langer dan 2 uur per dag zijn. Deze ruimte zou dan ook kunnen worden beschouwd als een geluidsgevoelige verblijfsruimte. Er is echter geen sprake van een geluidsgevoelig object als bedoeld in de Wet geluidhinder. Dit zijn woningen, andere geluidsgevoelige gebouwen (ziekenhuizen etc.) en geluidsgevoelige terreinen (woonwagencentra etc). Ook ten opzichte van de eigen bedrijfsvoering komt die ruimte geen bescherming toe.

In de omgeving van de locatie liggen verder geen bedrijven die geluidsoverlast kunnen veroorzaken binnen de inrichting van initiatiefneemster. Er behoeft dan ook niet te worden gevreesd voor geluidsoverlast van bedrijven van derden in die werkruimte.

Gelet op vorenstaande vormt het aspect geluid geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

4.3 Milieuzonering

Milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe bedrijven een passende locatie in de nabijheid van woningen krijgen en dat (andersom) nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bedrijven gesitueerd worden. Het waar mogelijk scheiden van bedrijven en woningen bij nieuwe ontwikkelingen dient twee doelen:

- het reeds in het ruimtelijke spoor voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar voor woningen;
- het tegelijk daarmee aan de bedrijven voldoende zekerheid bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

De gemeente beslist zelf of zij op een bepaalde locatie bedrijven of woningen wil mogelijk maken. Dit besluit dient echter wel zorgvuldig te worden afgewogen en te worden verantwoord.

De bedrijfsmatige activiteiten van Plantenhoek De Vries vallen onder de werkingssfeer van het Activiteitenbesluit (Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer). Ook na de uitbreiding van de bedrijfsactiviteiten blijft het bedrijf vallen onder de werkingssfeer van het Activiteitenbesluit. Het bedrijf dient aan de voorschriften uit dit besluit te voldoen.

In de brochure 'Bedrijven en milieuzonering 2009' van de Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG) wordt een handreiking gegeven voor afstanden tussen bedrijven en woningen.

De richtafstanden zijn geen wettelijk voorgeschreven afstanden, maar afwijken van de richtafstanden moet wel gemotiveerd gebeuren.

In de tabellen met functieomschrijving in de brochure 'Bedrijven en milieuzonering 2009' is geen specifieke functie opgenomen voor een kwekerij met (ambulante) handelsactiviteiten, zoals initiatiefneemster beoogt. De activiteiten zijn vergelijkbaar met de functie 'Detailhandel voor zover n.e.g.'.

De grootste richtafstand voor 'Detailhandel n.e.g.' bedraagt 10 meter; wederom voor het aspect geluid.

De meest nabij gelegen woning betreft de woning Echterbaan 5. Deze woning ligt circa 20 meter van de beoogde berging/werkruimte en circa 60 meter van de meest nabijgelegen tunnelkas. Vanwege deze afstanden wordt zeer ruim voldaan aan de richtafstanden zoals opgenomen in de brochure 'Bedrijven en milieuzonering 2009'.

Ook voor omliggende bedrijven betekent het initiatief geen beperking voor de bedrijfsvoering en/of eventuele uitbreidingen. Aan de begrenzing van de woonbestemming wordt immers niets veranderd, zodat de bestaande afstanden tussen bedrijven en de woonbestemming van de initiatiefnemers gelijk blijven.

Gelet op vorenstaande vormt het aspect milieuzonering geen belemmering voor de voorgenomen planontwikkeling.

4.4 Luchtkwaliteit

Sinds 15 november 2007 zijn de belangrijkste bepalingen inzake de luchtkwaliteit opgenomen in hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer (hierna ook: Wmb). Omdat de luchtkwaliteitseisen op zijn genomen in titel 5.2 van de Wmb, staat deze ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. Met de inwerkingtreding van de Wet luchtkwaliteit is het besluit luchtkwaliteit 2005 komen te vervallen.

Het doel van titel 5.2 Wm is om de mensen te beschermen tegen de negatieve gevolgen van luchtverontreiniging op hun gezondheid. In de wet- en regelgeving zijn de richtlijnen uit de Europese regelgeving opgenomen, waaraan voorgenomen ontwikkelingen dienen te voldoen.

Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen de luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid van een bestuursorgaan ex. artikel 5.16 Wm:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van de grenswaarde;
- een project leidt al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- een project draagt 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit;
- een project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit) of een regionaal programma van maatregelen.

Het besluit NIBM

Deze Algemene maatregel van Bestuur (AmvB) legt vast wanneer een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de toename van concentraties van bepaalde stoffen in de lucht. Een project is NIBM wanneer het aannemelijk is dat het een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM10) of stikstofdioxide (NO₂). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel PM10 als NO₂. Het NSL is vanaf augustus 2009 van kracht, zodat de 3% grens aangehouden dient te worden.

In de regeling NIBM is (onder andere) aangegeven dat een plan tot 500 woningen niet in betekenende mate bijdraagt aan de toename van de concentratie fijn stof en stikstofdioxide in de lucht.

Gelet op het vorenstaande, draagt het project van initiatiefneemster niet in betekenende mate bij aan de toename van de concentratie fijn stof en stikstofdioxide in de lucht.

Besluit gevoelige bestemmingen

Dit besluit is gericht op de beperking van de vestiging in de nabijheid van provinciale en rijkswegen van gevoelige bestemmingen, zoals gebouwen voor kinderopvang, scholen, verzorgings- of verpleegtehuizen. Het Besluit gevoelige bestemmingen is niet van toepassing op onderhavig project.

NIBM-tool InfoMil

Ook zal het plan niet leiden tot een dusdanig aantal toenemende verkeersbewegingen dat de grenswaarde van de luchtkwaliteit daarmee wordt overschreden. InfoMil heeft een NIBM-tool ontwikkeld waarmee een 'worst-case' berekening kan worden verricht voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit.

Dit rekenmodel toont aan dat tot 1.135 extra voertuigen (weekdaggemiddelde) niet in betekenende mate bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

Ten behoeve van de bedrijfsactiviteiten vindt geen af- en/of aanvoer plaats met vrachtauto's. Alle transport vindt plaats met een bestelbus en/of auto met aanhanger.

In het hoogseizoen (april-mei) zal het aantal voertuigbewegingen niet meer bedragen dan 75 per etmaal (gemiddeld 7,5 per uur).

Gelet op vorenstaande vormt het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen voor onderhavige planontwikkeling.

4.5 Externe veiligheid

In onderhavig geval is sprake van het realiseren van een zogenaamd beperkt kwetsbaar object. Het beleid is derhalve van toepassing en er is een afweging gemaakt of de planontwikkeling ertoe leidt dat er een onaanvaardbaar risico ontstaat in het kader van de externe veiligheid.

Beleid

Het beleid in het kader van de externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving voor wat betreft handelingen met gevaarlijke stoffen. Deze handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie van gevaarlijke stoffen, als op het vervoer van deze stoffen.

Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de richtlijnen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen, vloeit de verplichting voort om in het kader van ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het plangebied als gevolg van handelingen met gevaarlijke stoffen. Deze risico's worden beoordeeld op twee soorten risico: het groepsrisico en het plaatsgebonden risico.

Groepsrisico

Het groepsrisico beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen tegelijkertijd komt te overlijden als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Dit risico geeft een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval van een ramp. Het groepsrisico wordt uitgedrukt in een grafiek. In het Bevi is een verantwoordingsplicht binnen het invloedsgebied opgelegd, i.c. het gebied binnen de zogenaamde 1%-letaliteitsgrens, zijnde de afstand vanaf een risicobedrijf waarop nog slechts 1% van de blootgestelde mensen in de omgeving overlijdt bij een ongeval op het risicobedrijf.

Voor elke verandering van het groepsrisico, dit kan een af- of toename zijn, in het invloedsgebied moet verantwoording worden afgelegd. Deze verantwoording ziet toe op de wijze waarop de toelaatbaarheid van de verandering van het groepsrisico in de besluitvorming is betrokken. Samen met de hoogte van het groepsrisico, worden ook andere aspecten meegewogen in de beoordeling van het groepsrisico. Hieronder vallen onder meer de zelfredzaamheid en de bestrijdbaarheid van een calamiteit.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico beschrijft de kans dat een onbeschermd individu in een jaar komt te overlijden als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in risicocontouren rondom de risicobron. Voorbeelden van risicobronnen zijn bedrijven, wegen en spoorlijnen. De 10^{-6} -contour is de maatgevende grenswaarde. Dit houdt in dat er een kans van 1 op 1 miljoen is op overlijden.

(Beperkt) kwetsbare objecten

Er moet getoetst worden aan de richtlijnen voor vervoer van gevaarlijke stoffen, waarbij de realisatie van (beperkt) kwetsbare objecten wordt toegestaan. Voorbeelden van dergelijke objecten zijn woningen, ziekenhuizen, scholen, hotels en restaurants.

Situatie plangebied

Op de locatie Echterbaan 2 is een ESSO-tankstation gelegen. De afstand van het plangebied tot de grens van de inrichting bedraagt ca. 90 meter. De afstand tot de LPG-afleverinstallatie (die een plaatsgebonden risicocontour van 15 meter heeft) bedraagt ca. 120 meter. De afstand tot het reservoir van LPG (die een plaatsgebonden risicocontour van 25 meter heeft) bedraagt ca. 110 meter.

De afstand tot het vulpunt van de LPG-afleverinstallatie bedraagt ca. 145 meter (de plaatsgebonden risicocontour van dit vulpunt bedraagt 110 meter).

Kortom, het plangebied is gelegen buiten de drie PR 10^{-6} -risicocontouren van het ESSO-tankstation.

Ten aanzien van het groepsrisico kan worden gesteld dat het plangebied is gelegen binnen de groepsrisico-contour van het LPG-vulpunt van het tankstation. De groepsrisicocontour van het vulpunt is gelegen op 150 meter. Zoals hierboven geconcludeerd ligt het plangebied op een afstand van ca. 145 meter. Daarmee is een deel van het plangebied gelegen binnen deze groepsrisicocontour.

Wanneer er specifiek naar het plangebied wordt ingezoomd dan kan worden gesteld dat voor een deel van het plangebied geldt dat 5 meter binnen de contour ligt (noordoostelijk deel). In dat deel liggen geen gevoelige functies waar langdurig mensen verblijven.

Daarnaast kan nog worden gesteld dat het aantal personen dat aanwezig is binnen het plangebied klein is (enkele personen). Ook heeft de initiatiefnemer geen personeel in dienst.

Het aantal bezoekers (in de verkoopruimte achter de woning) is ook beperkt. Die verkoopruimte is daarnaast gesitueerd buiten de afstand van 150 meter.

De zelfredzaamheid van de mensen is goed en daarnaast is de bereikbaarheid van de locatie voor hulpdiensten ook goed te noemen.

Gezien de afstand van het plangebied tot het vulpunt (ca. 145 meter), de contour van het groepsrisico (150 meter) en het bovenstaande kan worden gesteld dat op basis van bovenstaande kwalitatieve analyse er sprake is van een te verantwoorden groepsrisico.

Verder ligt de locatie Echterbaan 9 op een afstand van circa 1.150 meter van Lukoil-tankstation op het adres Echterbaan 1. Dit tankstation ligt ver buiten deze risicocontouren en vormt daarmee ook geen belemmering.

Transportroutes gevaarlijke stoffen

Op grond van de Circulaire Risiconormering Vervoer Gevaarlijke Stoffen, paragraaf 5.2.3 hoeven er (in principe) geen beperkingen aan het ruimtegebruik te worden gesteld in het gebied dat op meer dan 200 meter van een route of tracé ligt.

De in de nabijheid van het plangebied gelegen provinciale weg N274 is een transportroute voor gevaarlijke stoffen. Van de provinciale weg N274 is een rapport opgesteld. Hieruit blijkt dat zowel het plaatsgebonden risico als het groepsrisico geen belemmering vormen voor onderhavige ontwikkeling.

Het vorenstaande betekent dat met de N274 geen rekening hoeft te worden gehouden bij de toetsing en beoordeling van het groepsrisico. Kortom, de N274 vormt voor wat betreft het aspect externe veiligheid geen belemmering voor de realisatie van het planvoornemen.

Transportleidingen

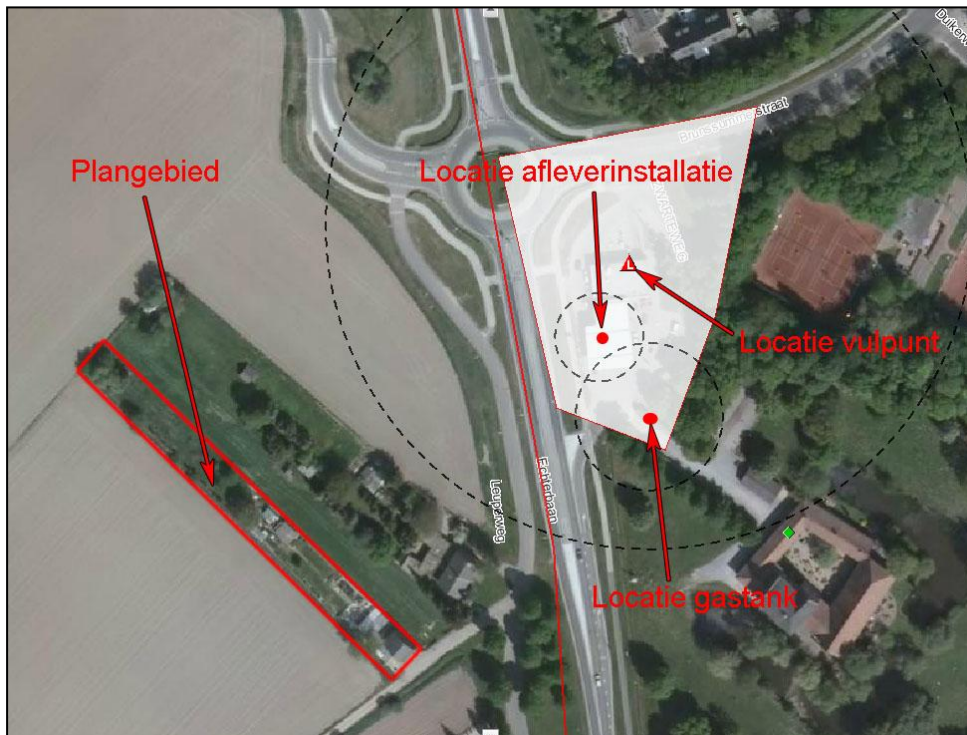
Op 1 januari 2011 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen in werking getreden. Deze AMvB regelt onder andere welke veiligheidsafstanden moeten worden aangehouden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen, zoals aardgas.

Bij de vaststelling van het bestemmingsplan, op grond waarvan de bouw van een beperkt kwetsbaar object bij een buisleiding wordt toegelaten: wordt een waarde in acht genomen van 10^{-6} per jaar met betrekking tot het plaatsgebonden risico voor kwetsbare objecten ofwel binnen de PR-contour is de bouw van een kwetsbaar object niet toegestaan; wordt tevens het groepsrisico in het invloedsgebied van de buisleiding verantwoord (invloedsgebied: het gebied waarin personen worden meegeteld voor de berekening van het groepsrisico van de buisleiding tot de grens waarbinnen de letaliteit van die personen 1% is).

Situatie plangebied inzake transportleidingen

Binnen een afstand van 1.000 meter zijn geen transportleidingen van gevaarlijke stoffen gelegen.





Uitsneden Risicokaart Limburg met aanduiding plangebied

Conclusie externe veiligheid

Als gevolg van onderhavige planontwikkeling ontstaan er geen (extra) risico's in het kader van externe veiligheid. Daarbij kan worden gesteld dat de zelfredzaamheid in casu goed te noemen is. Ook is de bereikbaarheid van de locatie bij een eventuele calamiteit goed. Hierdoor is de planontwikkeling in het kader van de externe veiligheid verantwoord te noemen.

Gelet op vorenstaande vormt het aspect externe veiligheid geen belemmering voor onderhavige planontwikkeling.

5 Overige ruimtelijke aspecten

Naast de diverse milieutechnische aspecten, zoals uiteengezet in hoofdstuk 4, dient tevens te worden gekeken naar de overige ruimtelijke aspecten. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de aspecten archeologie, kabels en leidingen, verkeer en parkeren, waterhuishouding, natuur- en landschap, flora en fauna en duurzaamheid.

5.1 Archeologie

5.1.1 Archeologische monumentenzorg (Monumentenwet 1988)

Archeologische waarden zijn bij wet beschermd. Daaromtrent zijn in de Monumentenwet 1988 onder hoofdstuk vijf ('Archeologische monumentenzorg') bepalingen opgenomen die de gemeenteraad in acht moet nemen.

Specifiek ten aanzien van het bouwen in afwijking van een bestemmingsplan wordt onder artikel 41, eerste lid, het navolgende aangegeven:

De aanvrager van een omgevingsvergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onderdeel c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht kan in het belang van de archeologische monumentenzorg worden verplicht een rapport over te leggen, waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van het bevoegd gezag als bedoeld in artikel 1.1 van die wet, in voldoende mate is vastgesteld.

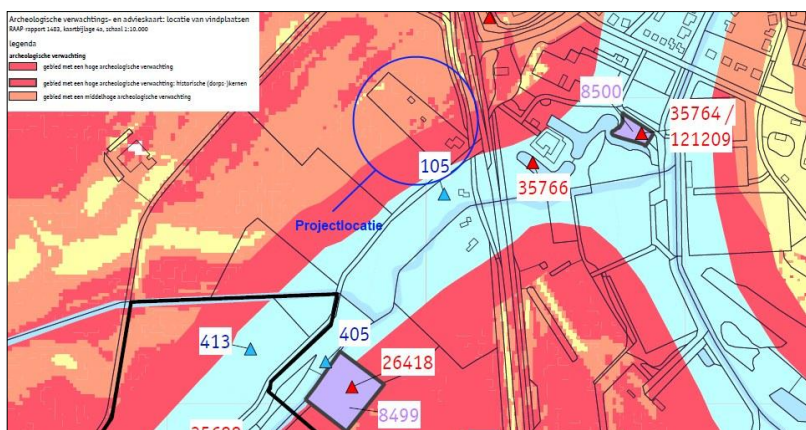
Artikel 41a van de Monumentenwet 1988 bepaalt echter dat onder andere artikel 41 niet van toepassing is op projecten met een oppervlakte kleiner dan 100 m². De gemeenteraad kan een hiervan afwijkende andere oppervlakte vaststellen.

In casu is sprake van een grondoppervlak van de te realiseren berging/werkruimte van circa 60 m². De te realiseren tunneltassen hebben een groter oppervlak, maar de realisatie hiervan vergt geen bodemingrepen dieper dan 40 cm beneden maaiveld.

Vorenstaande impliceert dat ten behoeve van voorliggend bouwplan geen archeologisch onderzoek behoeft te worden verricht.

5.1.2 Archeologische verwachtingswaarden

Voor onderhavig plangebied is ten aanzien van het aspect archeologie de Archeologische verwachtings- en advieskaart van de Parkstad Limburg gemeenten geraadpleegd.

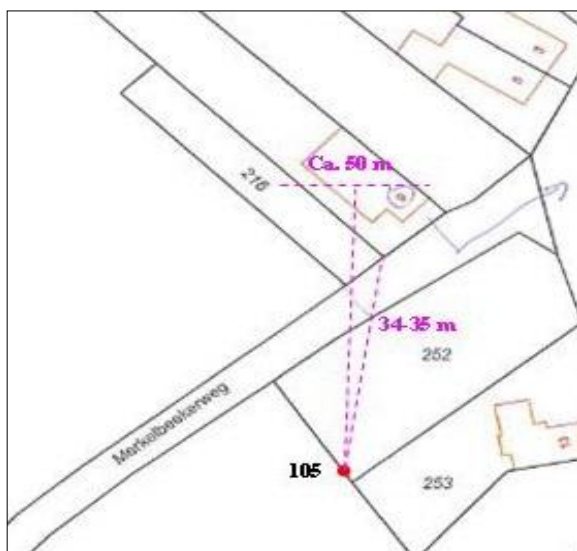


Uitsnede Archeologische verwachtings- en advieskaart met aanduiding projectlocatie

Uit bestudering van de kaart blijkt dat ter plekke van het onderhavige locatie sprake is van een hoge en middelhoge archeologische verwachtingswaarde. Voor gebieden met een hoge en een middelhoge verwachting is het uitgangspunt om het archeologisch erfgoed 'in situ' te bewaren.

Bij bodemwerkzaamheden in het buitengebied dieper dan 40 cm beneden maaiveld dient archeologisch vooronderzoek plaats te vinden. Voor bebouwde en onbebouwde gebieden met een hoge en middelhoge verwachtingswaarde geldt een ondergrens voor archeologisch onderzoek van 2.500 m². Tevens wordt archeologisch onderzoek geadviseerd bij bodemingrepen binnen 50 meter van een archeologische vindplaats.

Op basis van de ondergrens van 2.500 m² is het uitvoeren van een archeologisch onderzoek niet noodzakelijk. Uit bestudering van de kaart blijkt dat in de nabijheid van de projectlocatie een archeologische vondst is gedaan. Deze vondst met nummer 105 staat niet op de Archiskaart omdat het een amateurwaarneming betreft. Door middel van de opgegeven coördinaten is de exacte locatie van de vondst bepaald. Deze locatie is verbeeld op onderstaande uitsnede van de Kadasterkaart.



Uitsnede Kadasterkaart met aanduiding van vondst 105

Door middel van GIS zijn de volgende afstanden tussen de locatie van de vondst en de bedrijfslocatie van de initiatiefnemers bepaald:

- tot zuidoostpunt perceel = 32,2 meter
- tot noordoostpunt achtergevel bedrijfspand = 56,0 meter
- tot zuidwestpunt achtergevel bedrijfspand = 50,4 meter

De op de locatie Echterbaan 9 op te richten bebouwing (berging/werkruimte, tunnelkassen en kweektafels) wordt gerealiseerd op een afstand van meer dan 50 meter van de vindplaats met nr. 105.

Gelet op deze afstanden, ligt de vondst op meer dan 50 meter van de locatie waar daadwerkelijk bodemingrepen gaan plaatsvinden. Een archeologisch onderzoek wordt ook op basis van de Archeologische verwachtings- en advieskaart van de Parkstad Limburg gemeenten niet noodzakelijk geacht.

5.2 Kabels en leidingen

Door het plangebied lopen geen boven- en/of ondergrondse leidingen. Er is op dat gebied derhalve geen sprake van bijbehorende (planologische) beschermingszones en/of belangen van derden op dit punt.

De aanwezigheid van kabels en leidingen met betrekking tot de nutsvoorzieningen in de omgeving is evident. Bij het nader uitwerken van de aansluitingen dient met de verschillende netwerkbeheerders contact te worden opgenomen.

5.3 Verkeer en parkeren

Met betrekking tot onderhavige ontwikkeling dienen de (eventuele) gevolgen voor de verkeersstructuur alsmede het parkeren inzichtelijk te worden gemaakt.

5.3.1 Verkeersstructuur

De locatie Echterbaan 9 wordt al bedrijfsmatig gebruikt voor de ambulante handel van de initiatiefnemers. De verkeersbewegingen als gevolg van de bedrijvigheid leveren geen overwegende bezwaren op, mede gelet op de enigszins afgelegen ligging en de zeer lage verkeersintensiteit op de ventweg (Echterbaan).

De beoogde bedrijfsontwikkeling levert een beperkt aantal extra verkeersbewegingen op, omdat de bedrijfsontwikkeling juist ziet op het meer in eigen beheer kweken van planten. Het aantal verkeersbewegingen als gevolg van de levering van planten door de groothandel zal in de toekomst dan ook afnemen.

In het hoogseizoen zal het aantal bezoekers niet meer bedragen dan 75 per dag.

5.3.2 Parkeren

In de huidige situatie wordt geparkeerd voor de woning van de initiatiefneemster en langs de Echterbaan (langs de ventweg).

Op eigen terrein is plaats voor het parkeren van 3 auto's. Daarnaast kunnen langs de straat (vóór de woning) ook nog 2 auto's worden geparkeerd.

Het is in de toekomstige situatie niet gewenst dat er langs de Echterbaan (de ventweg) wordt geparkeerd.

Voor het bepalen van het aantal parkeerplaatsen dat nodig is ten behoeve van de bedrijfsmatige activiteiten, is de CROW publicatie 182 (Parkeerkencijfers - basis voor parkeernormering) bestudeerd. De bedrijfsmatige activiteiten van initiatiefneemster kunnen worden beschouwd als arbeidsintensieve/bezoekersextensieve bedrijven, omdat ook kleinschalige detailhandel plaatsvindt. In een niet-stedelijke omgeving betekent dit dat minimaal 2,5 parkeerplek aanwezig moet zijn. Ter plekke van de locatie Echterbaan 9 en vóór de woning kunnen minimaal 5 auto's parkeren. Volgens de normering uit de CROW publicatie 182 is dit toereikend.

In de huidige situatie wordt de locatie ontsloten op de Merkelbeekerweg, zijnde een zijweggetje aan de Echterbaan. Deze ontsluiting verandert niet.

Het planvoornemen zal wat betreft de verkeersveiligheid geen negatieve consequenties met zich mee brengen.

5.4 Waterhuishouding

5.4.1 Vierde Nota Waterhuishouding

In de Vierde Nota Waterhuishouding (NW4) is aangegeven dat het waterbeheer in Nederland gericht moet zijn op een veilig en goed bewoonbaar land met gezonde en veerkrachtige watersystemen, waarmee een duurzaam gebruik gegarandeerd blijft. Voor wat betreft het buitengebied stelt de Vierde Nota, dat met name aspecten als verdroging en beperking van emissies van bestrijdingsmiddelen van belang zijn. Waterkwaliteit staat daarmee in het buitengebied voorop.

5.4.2 Provinciaal beleid

De provincie Limburg kent ook als uitgangspunt dat verdroging zo veel mogelijk moet worden tegengegaan en dat de waterkwaliteit, met het oog op een duurzaam gebruik in de toekomst, erg belangrijk is. Verder sluit de provincie aan bij het beleid van de Vierde Nota Waterhuishouding om infiltratie van water in de bodem te bevorderen en water meer terug te brengen in stedelijk gebied.

Binnen de waterbeheersplannen van Limburg is integraal waterbeheer een belangrijk begrip. Ook hier speelt verdroging en waterkwaliteit een belangrijke rol in het beleidsproces. Ter invulling van (specifiek) ecologische functies stelt het Waterschap onder andere dat, ter voorkoming van verdroging, grondwaterstanden (daar waar dat mogelijk is) verhoogd moeten worden door peilbeheer. Ook dient het rioleringsbeheer door gemeenten op en aan de aan watergangen en -plassen toegekende functies, afgestemd te worden. Naast die ecologische functie dienen er ook mensgerichte hoofdfuncties ten behoeve van industrie of drinkwater ingepast te worden. Tevens dient er plaats te zijn voor mensgerichte nevenfuncties.

5.4.3 Watertoets Waterschap Roer en Overmaas

Vanaf 1 november 2003 zijn de overheden wettelijk verplicht om alle ruimtelijke plannen, die van invloed zijn op de waterhuishouding, voor advies voor te leggen aan de waterbeheerders. Tot juli 2004 kwam het voor dat voor de watertoets verschillende waterbeheerders (waterschapsbedrijf, Waterschap, provincie en Rijkswaterstaat) apart moesten worden benaderd. Die gaven dan afzonderlijke wateradviezen. Dat zorgde voor veel onduidelijkheid en papieren rompslomp. Daarom hebben de Limburgse

waterbeheerders afgesproken om alle aanvragen in het hun betreffende gebied af te handelen via één loket: het zogenaamde watertoetsloket. Het loket is ondergebracht bij het Waterschap.

Niet alle ruimtelijke plannen behoeven de watertoets te doorlopen. Daartoe heeft het Waterschap een stroomschema, met daarbij behorende notitie ondergrens, opgesteld waaruit het toepassingsbereik van de watertoets blijkt. Ook zijn per gemeente waterkaarten opgesteld waaruit de verschillende waterbelangen op een bepaalde locatie zijn af te lezen. Aan de hand van het 'meldformulier watertoets' kunnen (ruimtelijke) plannen vervolgens voor advies worden voorgelegd aan het betreffende waterschap.

Onderhavige planontwikkeling is gelegen binnen het werkgebied van het Waterschap Roer en Overmaas.

Uit het doorlopen van de digitale watertoets blijkt dat de projectlocatie niet is gelegen binnen waterbelangen.

Op welke wijze wordt omgegaan met het afval- en hemelwater binnen het onderhavige plangebied wordt hierna uiteengezet.

Afvalwater

Het afvalwater als gevolg van onderhavige planontwikkeling zal worden geloosd op de gemeentelijke riolering van de gemeente Onderbanken. Vanuit milieuhygiënisch oogpunt is het afvoeren van afvalwater via de gemeentelijke riolering vereist en daarmee tevens de beste optie.

Hemelwater van onverhard en semi-verhard terrein

Het hemelwater dat valt op de onverharde en semi-verharde terreindelen binnen het plangebied zal, zonodig na beperkte oppervlakkige afstroming, rechtstreeks infiltreren in de bodem.

Hemelwater (dak)verhardingen

Het hemelwater dat valt op de nieuwe (dak)verharding zal volledig worden opgevangen. Dit water wordt gebruikt voor de teelt van de planten. Door het gebruik van niet-uitlogende materialen in de bouw wordt verontreiniging van het water voorkomen.

Voorkomen van wateroverlast

Door bij het bepalen van het bouwpeil en afschot hiermee rekening te houden, wordt voorkomen dat water in de te realiseren gebouwen kan vloeien. Daarnaast kan ten aanzien van wateroverlast voor derden worden gesteld dat hiervan geen sprake zal zijn, gelet op de ruime afstanden tot de woningen op de buurpercelen.

Conclusie

Gelet op vorenstaande vormt het aspect waterhuishouding geen belemmeringen voor onderhavige planontwikkeling.

5.5 Natuur en landschap

5.5.1 POL-herziening op onderdelen EHS

Gelet op de kaart van de POL-kaart 'Groene waarden' blijkt onderhavig plangebied te zijn gelegen in de 'Provinciale ontwikkelingszone groen', één van de door de provincie te beschermen natuur- en landschapswaarden. Het beleid met betrekking tot de 'Provinciale ontwikkelingszone groen' is reeds beschreven in paragraaf 3.2.2.

Gesteld kan worden dat het aspect natuur en landschap geen belemmeringen oplevert voor onderhavige ontwikkeling.

5.5.2 Landschapsplan

Met betrekking tot voorliggende planontwikkeling is een landschapsplan opgesteld. Initiatiefneemster wil de impact op de omgeving zo laag mogelijk houden en heeft ervoor gekozen de projectlocatie af te schermen met taxushagen. Deze hagen zullen circa 2 meter hoog worden, waardoor de bebouwing nauwelijks meer zichtbaar is. De bestaande bomen op het terrein worden daarbij gehandhaafd.

Het landschapsplan is bijgevoegd als **bijlage 2**.

5.6 Flora en fauna

5.6.1 Algemeen

In april 2002 is de Flora- en Faunawet in werking getreden. In deze wet zijn de onderdelen uit de Europese Habitatrichtlijn en onder meer de Vogelrichtlijn, die de bescherming van soorten betreft, geïmplementeerd. De wet biedt ook het kader voor de bescherming van inheemse dier- en plantensoorten die geen bescherming genieten op grond van de Habitatrichtlijn.

Er gelden een aantal verboden ter bescherming van beschermde dier- en plantensoorten (artikel 9 t/m 12 Flora en faunawet).

In bepaalde gevallen geldt voor het overtreden van deze geboden een vrijstelling. Wanneer geen vrijstelling van toepassing is, kan in bepaalde gevallen een ontheffing worden verleend. In deze toelichting wordt bekeken of voor de activiteit een vrijstelling of ontheffing nodig is en zo ja, of deze vrijstelling respectievelijk ontheffing kan worden verleend. In dit kader is met name van belang artikel 16b, eerste lid, van het Besluit vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten ingevolge welk artikel de verboden, bedoeld in de artikelen 8 t/m 12 van de wet, niet gelden bij de uitvoering van de werkzaamheden in het kader van ruimtelijke ontwikkeling en inrichting.

Te allen tijde geldt dat de algemene zorgplicht ex artikel 2 van de Flora- en Faunawet van toepassing is. Dit houdt in, dat handelingen die niet noodzakelijk zijn met betrekking tot de voorgenomen ingreep en die nadelig zijn voor de in en om het plangebied voorkomende flora en fauna, achterwege moet blijven.

Voorliggende ruimtelijke onderbouwingsvoorziening voorziet in het uitbreiden van de bedrijfsactiviteiten op het adres Echterbaan 9. De nieuwe bedrijfsactiviteiten zullen ter plekke van het achtererf/tuin gaan plaatsvinden. Op deze locatie zijn, gelet op het intensieve gebruik als tuin, op dit moment geen beschermde flora en fauna te verwachten.

5.6.2 Natuurgegevens provincie Limburg

De provincie Limburg heeft in 2008 de haar beschikbare natuurgegevens geactualiseerd.

Uit bestudering van de kaart blijkt dat ter plekke van de projectlocatie geen broedvogels zijn waargenomen. Tevens maakt de projectlocatie geen onderdeel uit van beschermde vegetatie.



Kaart met aanduiding natuurgegevens provincie Limburg

5.6.3 Gebiedsbescherming

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied betreft het Natura-2000 gebied 'Brunsummerheide'.

Dit gebied ligt op circa 3.000 meter afstand. De aard van de ontwikkeling en de ruime afstand zorgen dat het project geen invloed heeft op het Natura-2000 gebied.

5.6.4 Conclusie flora en fauna

Gelet op de beschikbare gegevens is het onwaarschijnlijk dat er op de projectlocatie beschermde soorten voorkomen. Mochten er toch diersoorten voorkomen dan zullen dit algemene soorten zijn waarvoor de lichtste vorm van bescherming geldt (bosmuis, spitsmuis, veldmuis, etc.). De realisatie van de bedrijfsruimte en kassen zal, indien deze soorten zich in het plangebied bevinden, een schadelijk effect hebben daarop. Aangezien de activiteiten zijn te kwalificeren als ruimtelijke ontwikkeling, geldt een vrijstelling van de verboden opgenomen in artikel 8 t/m 12 van de Flora en faunawet. Voor de activiteit hoeft geen ontheffing te worden aangevraagd.

5.7 Duurzaamheid

Duurzame stedenbouw verbreedt de aandacht naar meer aspecten dan alleen de verkaveling en ontsluiting. Duurzaamheid gaat ook om een zuinig ruimtegebruik, milieuvriendelijkheid, veilig verkeer en vervoer en natuur en rekening houden met het waterhuishoudingsstelsel, omgevingsinvloeden, landschapsstructuren en landschapselementen.

Dit betekent in de praktijk dat gelet moet worden op het materiaalgebruik, de vormgeving, gebruik van alternatieve energiebronnen, compact bouwen, intensief ruimtegebruik en flexibel bouwen (levensloopbestendig).

Duurzaam bouwen heeft een volwaardige plaats in het ontwerp, het bouwen en beheren van de bebouwing. Tijdens de bouw kan door zuinig om te gaan met bouwmaterialen worden voorkomen dat er onnodig afval ontstaat.

Zo zullen waar mogelijk de van het te slopen gebouw vrijkomende bruikbare, materialen bij de nieuwbouw worden hergebruikt. Bovendien zal waar mogelijk gebruik worden gemaakt van authentieke bouwmaterialen.

In onderhavig plan zijn met name de bouwkundige aspecten van belang. Deze zijn verder uitgewerkt in de aanvraag van de omgevings(bouw)vergunning.

6 Uitvoerbaarheid

De uitvoerbaarheid van de planontwikkeling dient in relatie tot de gemeentelijke financiën te zijn gewaarborgd. Daarbij dient ook te worden onderzocht of en in hoeverre de voorgenomen afwijkingen ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan aanleiding kunnen geven tot aanspraken om planschade als bedoeld in artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening.

6.1 Grondexploitatie

6.1.1 Algemeen

Afdeling 6.2 van de Wet ruimtelijke ordening draagt de titel 'Grondexploitatie'. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de mogelijkheden voor gemeenten (en ook provincie en Rijk indien deze als planwetgever optreden) om langs publiekrechtelijke weg eisen te stellen aan het in exploitatie brengen van gronden. Het gaat dan onder andere om eisen op het gebied van kostenverhaal, sociale woningbouw, particulier opdrachtgeverschap en fasering van de invulling van den openbare ruimte. Ook zijn in afdeling 6.2 Wro twee bepalingen opgenomen over de wijze waarop langs privaatrechtelijke weg eisen gesteld kunnen worden aan het in exploitatie brengen van gronden.

6.1.2 Exploitatieplan

Afdeling 6.4 Wro beschrijft een publiekrechtelijk stelsel waarbinnen door gemeenten (en in voorkomend geval provincie of Rijk) eisen gesteld kunnen worden aan de grondexploitatie. Dit publiekrechtelijk instrumentarium is aanvullend van aard. Het primaat ligt bij vrijwillige civielrechtelijke afspraken. Deze civielrechtelijke afspraken worden gemaakt in hetzij een anterieure overeenkomst (er is nog geen exploitatieplan vastgesteld) hetzij een posterieure overeenkomst (er is al een exploitatieplan vastgesteld).

Artikel 6.12, lid 1 Wro bepaalt dat de gemeenteraad wordt verplicht om de gronden, waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen, een exploitatieplan op te stellen. Artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening geeft aan om welke bouwplannen het gaat. In casu is geen sprake van een bouwplan genoemd onder artikel 6.2.1 Bro, waardoor geen exploitatieplan hoeft te worden opgesteld.

6.2 Planschade

Artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening biedt de grondslag voor de vergoeding van zogenoemde planschade. Deze schadevergoeding wordt (in beginsel) door het college van burgemeester en wethouders van de betreffende gemeente toegekend aan degene die als gevolg van een planontwikkeling schade lijdt.

Artikel 6.4a Wro bepaalt dat de gemeente de mogelijkheid heeft om met een initiatiefnemer van een planontwikkeling een overeenkomst te sluiten. De strekking van dergelijke planschadeovereenkomst is dat de door derden geleden schade geheel (of gedeeltelijk) voor rekening komt van de initiatiefnemer, omdat de schade voortvloeit uit het op zijn of haar verzoek ten behoeve van een planontwikkeling wijzigen van het bestemmingsplan of verlenen van een omgevingsvergunning.

De gemeente Onderbanken en initiatiefneemster zullen zo nodig een planschadeovereenkomst afsluiten.

7 Afweging van belangen en conclusie

Het uitbreiden van de bedrijfsactiviteiten op het adres Echterbaan 9 te Schinveld is strijdig met het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied 2005'.

De gemeente Onderbanken heeft echter kenbaar gemaakt medewerking te willen verlenen aan het initiatief door toepassing van de procedure voor het afwijken van het bestemmingsplan ex artikel 2.1, eerste lid, onder c van de Wabo.

Dit is op basis van artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3 Wabo mogelijk indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

Ten behoeve van de afwijkingsprocedure is aldus een ruimtelijke onderbouwing vereist. Voorliggend document voorziet daarin.

Tegen de realisering van het bouwplan bestaat vanuit ruimtelijk en stedenbouwkundig oogpunt geen bezwaar aangezien aan de volgende uitgangspunten c.q. randvoorwaarden wordt voldaan:

- het bouwplan is niet strijdig met het Rijks-, provinciale en regionale beleid;
- het bouwplan past binnen het recent vastgestelde gemeentelijke beleid en voldoet aan de daarin door de gemeente gestelde randvoorwaarden;
- door de realisering van het plan treden er geen conflicterende belangen op ten aanzien van bedrijven en woningen in de omgeving;
- de milieuaspecten bodem, geluid, milieuzonering, luchtkwaliteit en externe veiligheid vormen geen beletsel voor de realisatie van het plan;
- het plan heeft geen negatieve invloed op de aspecten archeologie, kabels en leidingen, verkeer en parkeren, waterhuishouding, flora en fauna en natuur en landschap;
- de financiële consequenties van het plan worden volledig gedragen door de initiatiefnemer.

Op grond van vorenstaande overwegingen kan worden geconcludeerd dat het voorgenomen project, namelijk het uitbreiden van de bedrijfsactiviteiten t.b.v. ambulante handel en huisverkoop op het adres Echterbaan 9 te Schinveld, geen strijd oplevert met de goede ruimtelijke ordening.

8 Bijlagen

- 1) Plattegrond- en bouwtekening werkruimte, kweektafels en tunnelkassen
- 2) Landschappelijke inpassing Echterbaan 9 te Schinveld, gemeente Onderbanken
(ing. W.H.A. Trost, Kluisstraat 14, 6439 AL Doenrade)

Aelmans Adviesgroep

Kerkstraat 4, Ubachsberg
6367 JE Voerendaal
(045) 575 32 55
(045) 575 15 09

Kerkstraat 2
6095 BE Baexem
(0475) 45 92 60
(0475) 45 92 82

www.aelmans.com
info@aelmans.com

Agrarisch advies
Milieuadvies & -onderzoek
Ruimtelijke ontwikkeling & milieu
interactieve media
Rentmeesters & makelaars
Glastuinbouw advies
Vastgoedmanagement

