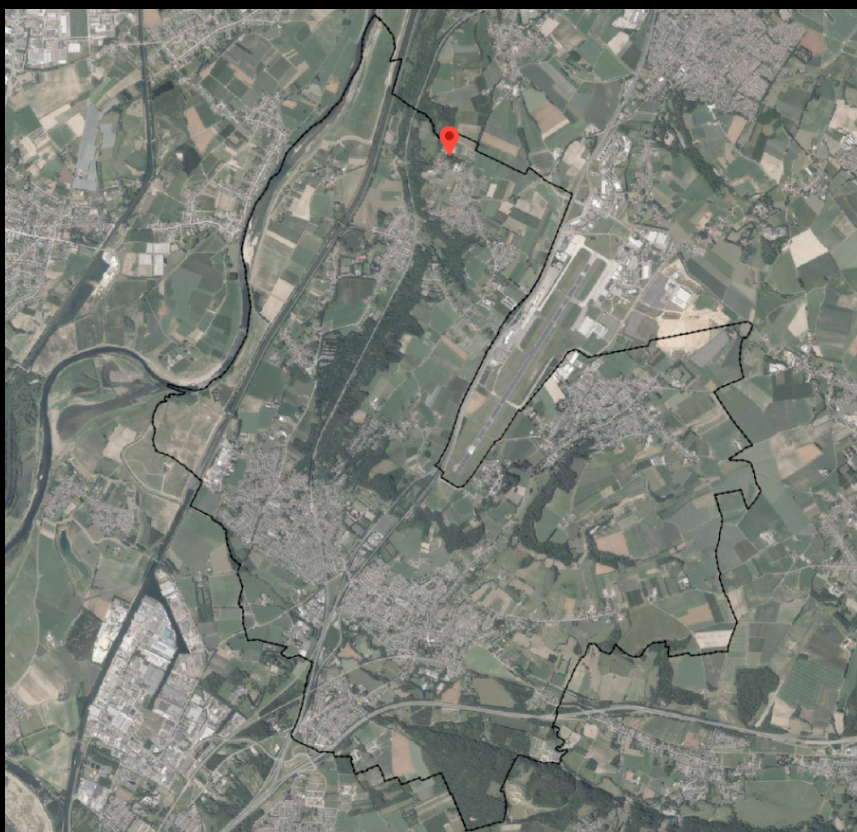


**Ruimtelijke Onderbouwing
Eijkskensweg 4 te Geulle
Gemeente Meerssen**



Ruimtelijke Onderbouwing Eijkskensweg 4 te Geulle Gemeente Meerssen

Behorende bij aanvraag omgevingsvergunning

Opdrachtgever: Maatschap J.I.G. en R.L.M.J. Troquet
Project: R2021-003-01
Dossier: 2021-003
Omvang rapport: 23 pagina's
Auteur: drs. L.E.J De Loo
Datum: 12 augustus 2021
Status: Definitief 3.0
Naam/Paragraaf: LDL

INHOUDSOPGAVE

INHOUDSOPGAVE	3
1. AANLEIDING EN DOEL.....	4
2. BESCHRIJVING BOUWPLAN	8
2.1 Beschrijving huidige bebouwing	8
2.3 Beschrijving toekomstige bebouwing	8
3. BESCHRIJVING PLANLOGISCHE SITUATIE	10
4. BELEIDSKADER.....	12
4.1 Rijksbeleid	12
4.2 Provinciaal beleid	15
4.3 Gemeentelijk beleid	15
5. TOETSING AAN MOGELIJKE BELEMMERINGEN	17
5.1 Bodem.....	17
5.2 Archeologie	17
5.3 Water	17
5.4 Natuur.....	18
5.5 Milieuzonering	18
5.6 Verkeer	18
5.7 Geluid.....	19
5.8 Luchtkwaliteit	19
5.8 Externe veiligheid	20
5.9 Landschap	20
6. UITVOERBAARHEID	21
6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	21
6.2 Economische uitvoerbaarheid	21
7. INTEGRALE EINDAFWEGING	22
BIJLAGE: VERBEELDING	23

1. AANLEIDING EN DOEL

Aanleiding

Het veebedrijf aan de Eijkskensweg 4 te Geulle heeft door de jaren heen, door de groei van het bedrijf, zijn veestallen uitgebreid. Figuur 1 geeft de ligging van het veebedrijf in de kern Geulle aan. Daarop is ook te zien de groei die het bedrijf de afgelopen decennia heeft meegemaakt.

Figuur 1: Ligging veebedrijf aan Eijkskensweg in Geulle, met toename bedrijfsbebouwing



Bouwaanvraag

Een gedeelte van de stalruimtes is in het verleden gebouwd zonder omgevingsvergunning. Daarbij beschikte het veehouderijbedrijf wel over een positief welstandadvies en een milieuvergunning. Er ligt thans een omgevingsvergunningaanvraag bij de gemeente Meerssen voor om de bouw van deze opstallen alsnog te legaliseren.

De gemeente Meerssen heeft aangegeven in beginsel bereid te zijn om hieraan haar medewerking te verlenen. Een van de onderdelen van deze aanvraag is ook de vervangende nieuwbouw van het meest noord-oostelijk deel van de bestaande bedrijfsbebouwing. Hier vindt een overdekte opslag plaats van werktuigen en hooi. Uit de voorliggende bouwaanvraag is af te leiden dat de bouwmassa ten opzichte van de bestaande bebouwing niet wordt vergroot. De gehele bedrijfsbebouwing ligt binnen het vigerende bouwvlak zoals opgenomen in het 'Veegbestemmingsplan 2018'.

Figuur 2 geeft de huidige bebouwing en de vervangende nieuwbouw weer.

Figuur 2: Huidige bebouwing, inclusief vervangende nieuwbouw (rood kader)



Afwijkende dakhellingspercentages

De concrete aanleiding voor deze ruimtelijke onderbouwing ligt in het feit dat in het verleden is gebouwd met dakhellingspercentages die afwijken van de bouwregels van het vigerende bestemmingsplan, dit geldt ook voor de vervangende nieuwbouw. Deze afwijkende dakhellingen maken eveneens onderdeel uit van de voorliggende bouwaanvraag.

Volgens het vigerende 'Veegbestemmingsplan 2018' mag de dekhelling van gebouwen minimaal 30° en maximaal 60° bedragen. Daar kan voor bedrijfsgebouwen onder voorwaarden (binnenplans) van worden afgeweken tot minimaal 15°. Zoals figuur 3 aangeeft, kent het bouwplan grotendeels een hellingspercentage van onder de 15°. Er is op dit onderdeel sprake van handelen in strijd met de regels van de ruimtelijke ordening (strijdig gebruik). De aanvraag voor de omgevingsvergunning is, behalve voor de activiteit bouwen, er dan ook op gericht om deze strijdigheid op te heffen.

Figuur 3: Afwijkende dakhellingspercentages huidige bedrijfsbebouwing



Redenen voor een afwijkende dakhelling

Er is een aantal redenen die hebben geleid tot een flauwere dakhelling dan 15%.

- Op de eerste plaats de bedrijfseconomische noodzaak. De eerste stal is gebouwd in 1972, gevolgd door een eerste uitbreiding in 1976. Deze zijn gebouwd met eigen kapitaal, de bank verstrekte hiervoor geen hypotheek. Vanuit de bedrijfseconomische noodzaak is destijds gezocht naar de kostenefficiënte bouwwijze. Vanuit het beschikbare budget is toen afgezien van het plaatsen van een zadeldak of lessenaarsdak, waarbij een vliering kon worden toegepast voor onder andere de opslag van hooi en stro. Er is gekozen voor laagbouw met een dekbedekking met golfplaten.
- Daarbij geldt het technische argument dat een golfplaten dak al worden aangebracht bij een flauwe dakhelling, dat wil zeggen bij een dakhelling die geringer is dan 15°. Voor dakpannen geldt bijvoorbeeld dat de hellingshoek tenminste 15° dient te bedragen.
- Een aanvullend bedrijfstechnisch argument was dat met een flauwe dakhelling beter kon worden voorzien in een gedoseerde afvoer van hemelwater dat op het grote dakoppervlak terecht komt. Hoe flauwer het dakafschot, des te minder snel wateraccumulatie kan optreden en hoe gedoseerder de afvoer van hemelwater kan plaatsvinden. Om overlast te voorkomen van afstromend hemelwater naar de omgeving toe, heeft het veehouderijbedrijf destijds ook afspraken gemaakt met de eigenaren van de belendende percelen. Daarbij is afgesproken om een zo flauw mogelijke dakhelling op de stallen toe te passen en de afwatering en infiltratie geheel op eigen terrein te regelen. Dit heeft bij de eerste stal ook geleid tot een zogenoemde V-dakconstructie (vlinderdak). Daarmee treden geen gebruiksbeperkingen op van de aangrenzende gronden.
- Een vierde reden is dierenwelzijn. Het betreft hier ruim opgezette en open stalruimtes, met een onderbouw die niet in alle gevallen reikt tot aan het dak (zie figuur 4). Deze half open constructie is van belang voor de natuurlijke lichtinval, instroom van verse lucht en een beheersbaar stalklimaat. Daarbij is het dak laag ook gehouden, omdat het vooral in de winterperiode niet te koud mag worden in de stal vanwege het verblijf van geschoren koeien. Ze worden in het najaar geschoren omdat de wintervacht ervoor zorgt dat de koe haar warmte niet kwijt kan en dit kan leiden tot schimmels en infecties. Een goede thermoregulatie in de stal is in de winterperiode dan belangrijk ter voorkoming van ziektes, vooral bij jonge koeien. Bij laagbouw is sprake van een hogere staltemperatuur dan bij een hoog (zadel)dak.
- Tenslotte is er een stedenbouwkundig argument. Toen eenmaal was gebouwd met een dakhelling flauwer dan 15°, is daarop voortborduurd bij opeenvolgende uitbreidingen. Daardoor is één homogeen stedenbouwkundig beeld ontstaan. De dorpsbouwmeester heeft op 21 april 1999 op deze bouw een formeel akkoord gegeven, toen de destijds gerealiseerde en voorgenomen nieuwbouwplannen stedenbouwkundig zijn beoordeeld. Daarmee is voldaan aan de redelijke eisen van welstand.

Figuur 4: Ruim opgezette koeienstallen, onder een laag dak met veel daglicht en aanvoer van verse lucht



Doel

Bij dit bouwplan wordt uitsluitend ten aanzien van de dakhellingspercentages 'buitenplans' afgeweken van de vigerende bouwregels. Medewerking aan het bouwplan is alleen mogelijk met toepassing van artikel 2.12 lid 1, onder a, sub 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). De gemeente Meerssen heeft in haar brief van 20 mei 2021, in reactie op de ingediende aanvraag voor een omgevingsvergunning, aangegeven in beginsel bereid te zijn haar medewerking te verlenen aan dit bouwplan met afwijkende dakhellingspercentages. Bij de aanvraag voor de omgevingsvergunning moet dan in een ruimtelijke onderbouwing zijn aangetoond dat bij deze afwijking op de bouwregels sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Deze ruimtelijke onderbouwing voorziet daarin.

Leeswijzer ruimtelijke onderbouwing

In deze ruimtelijke onderbouwing wordt het plan (hoofdstuk 2) en de afwijking ten opzichte van het vigerend bestemmingsplan beschreven (hoofdstuk 3), vindt een beleidsmatige afweging plaats (hoofdstuk 4), wordt het plan beoordeeld op zijn milieuhygiënische inpasbaarheid (hoofdstuk 5) en op zijn uitvoerbaarheid, zowel maatschappelijk als financieel (hoofdstuk 6). Tot slot vindt een integrale eindafweging plaats, waarbij wordt geconcludeerd of en in hoeverre er sprake is van een goede ruimtelijke ordening (hoofdstuk 7).

De ruimtelijke onderbouwing gaat vergezeld van een verbeelding waarin de contour van het plangebied staat aangegeven. De verbeelding is opgenomen in bijlage 1.

2. BESCHRIJVING BOUWPLAN

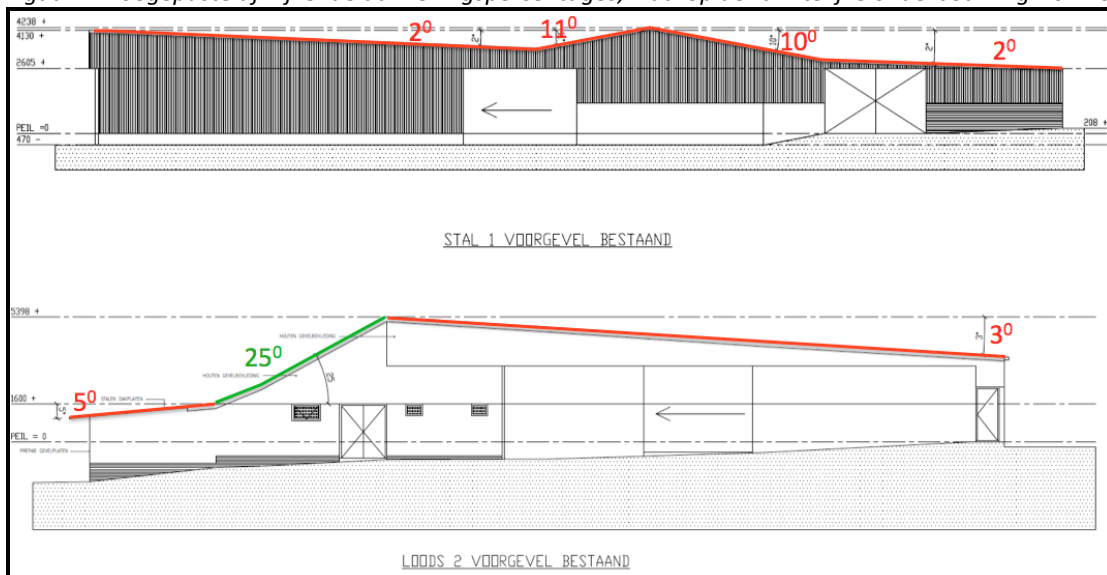
Dit hoofdstuk beschrijft het bouwplan, zowel in de huidige als toekomstige situatie.

2.1 Beschrijving huidige bebouwing

De huidige bedrijfsbebouwing is weergegeven in figuur 2. Een gedeelte daarvan is gebouwd zonder omgevingsvergunning. Door middel van de voorliggende aanvraag wordt dit alsnog gelegaliseerd.

Figuur 4 geeft de afwijkende dakhellingspercentages weer. Alle daken wijken af van de toegestane minimale hellingshoek van 30° voor gebouwen, het merendeel wijkt ook af van de toegestane hellingshoek van minimaal 15° voor bedrijfsgebouwen.

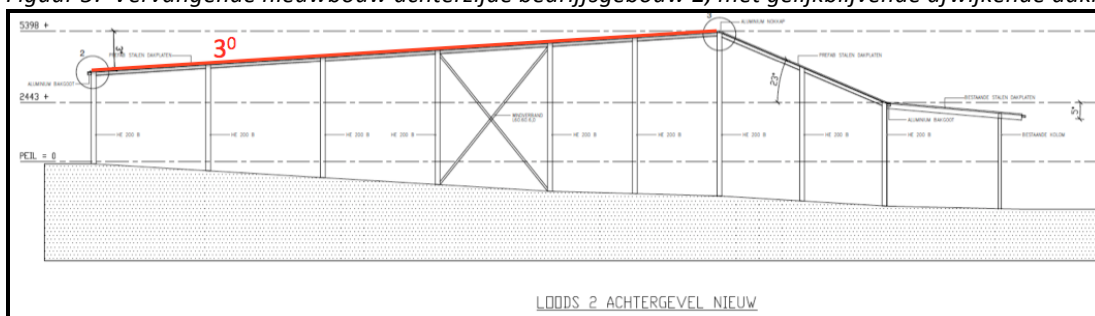
Figuur 4: Toegepaste afwijkende dakhellingspercentages, waarop de ruimtelijke onderbouwing zich richt



2.3 Beschrijving toekomstige bebouwing

Aan de achterzijde van loods 2 vindt vervangende nieuwbouw plaats (zie figuur 2). De bestaande overkapping wordt verwijderd en vernieuwd. Hieronder vindt opslag van werkmaterieel plaats en hooi. Het toe te passen dakhellingspercentage bedraagt opnieuw 3°. Figuur 5 maakt dat inzichtelijk.

Figuur 5: Vervangende nieuwbouw achterzijde bedrijfsgebouw 2, met gelijkblijvende afwijkende dakhelling



Stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing

Rekening houdend met de bestaande bouwmassa en het bouwvlak met uitbreidingsmogelijkheden, is in het kader van het 'Veegbestemmingsplan 2018' een landschapsplan opgesteld. Figuur 6 geeft dit plan voor de landschappelijke inpassing weer. Het landschapsplan dient te worden uitgevoerd en beheerd.

Figuur 6: Landschapsplan behorende bij bouwplan Eijkskensweg 4 te Geulle



In artikel 3.5.3 van het 'Veegbestemmingsplan 2018' is over het landschapsplan de volgende voorwaardelijke verplichting opgenomen: "Het gebruiken en/of het laten gebruiken van de voor 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf' aangewezen gronden, aan de Eijkskensweg 4 te Geulle, conform de bestemming 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf' is alleen toegestaan als de landschappelijke inpassing zoals bedoeld in artikel 3.1.1 sub c onder 2, conform het landschapsplan zoals opgenomen in Bijlage 4 van de regels, binnen 2 jaar na afgifte van de omgevingsvergunning en/of de planologische maatregel is uitgevoerd en kwalitatief en kwantitatief in stand wordt gehouden."

Dit betekent dat voor de landschappelijke inpassingsmaatregelen, zoals opgenomen in het landschapsplan, de verplichting geldt dat deze dienen te zijn aangebracht en beheerd uiterlijk binnen 2 jaar na het verlenen van de omgevingsvergunning voor bouwen. Daarmee wordt zorggedragen dat:

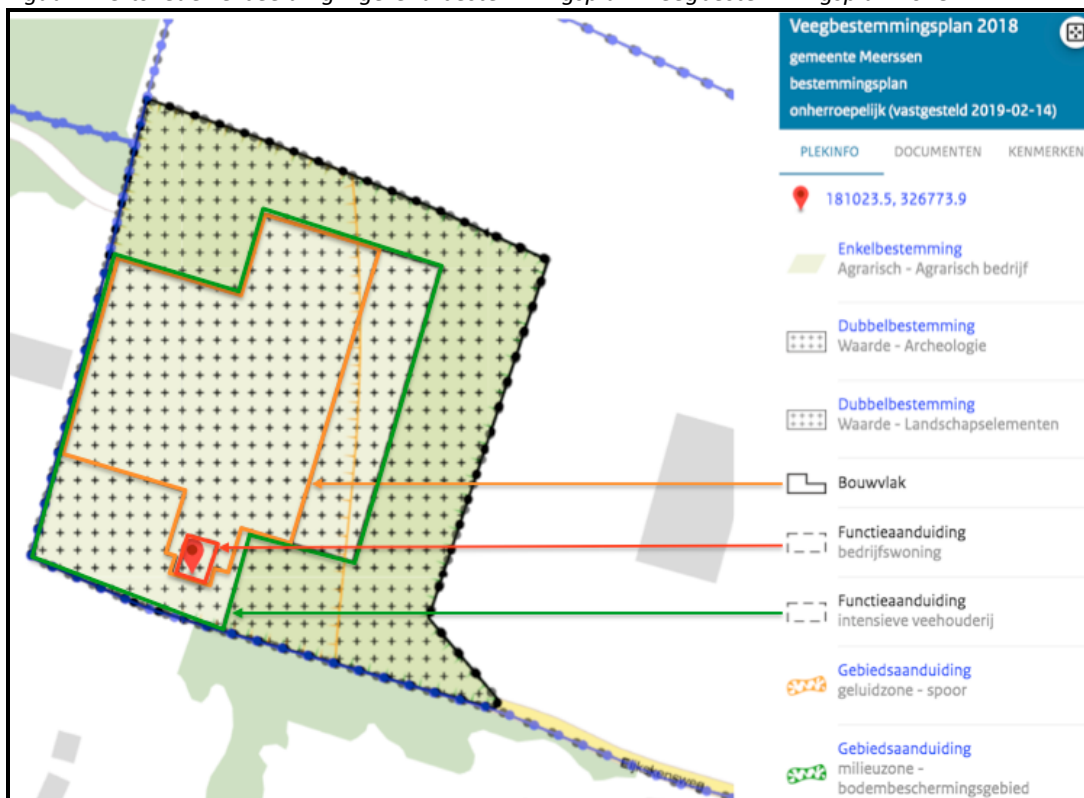
- a. de voorgenomen planontwikkeling niet alleen uit stedenbouwkundig maar zeker ook uit landschappelijk oogpunt aanvaardbaar is;
- b. geen substantiële afbreuk wordt gedaan aan de ruimtelijke kwaliteit.

3. BESCHRIJVING PLANLOGISCHE SITUATIE

Vigerend bestemmingsplan

Het van toepassing zijnde en vigerende bestemmingsplan is 'Veegbestemmingsplan 2018', zoals vastgesteld door de gemeenteraad van Meerssen op 14 februari 2019. Figuur 7 geeft een uitsnede van de verbeelding met daarop het plangebied geprojecteerd.

Figuur 7: Uitsnede verbeelding vigerend bestemmingsplan 'Veegbestemmingsplan 2018'



Bij dit veegplan is reeds een ruimtelijke onderbouwing opgenomen voor het totale bouwplan en de daarbij horende bestemmingswijziging¹. Omdat de aangevraagde bebouwing plaatsvindt binnen het vigerende bouwvlak, is daarmee reeds voorzien in een passende onderbouwing en motivatie van het bouwplan. Aangetoond is dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Vigerende bouwregels

Het Veegbestemmingsplan 2018 geeft in de bouwregels van artikel 3.2.2. onder e aan dat "de dakhelling van gebouwen mag minimaal 30° en maximaal 60° bedragen". Artikel 3.3.4. biedt de mogelijkheid om (binnenplannen) van af te wijken van de bouwregels ten behoeve van een afwijkende dakhelling van bedrijfsgebouwen. Het bevoegd gezag kan namelijk een omgevingsvergunning verlenen ten behoeve van een dakhelling van minimaal 15° ten behoeve van bedrijfsgebouwen, met dien verstande dat:

- om bedrijfstechnische c.q. bedrijfseconomische redenen een dakhelling van tenminste 30° niet realiseerbaar is;
- dit vanuit landschappelijk en stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar is;
- bij het verlenen van de omgevingsvergunning de bepalingen in acht worden genomen, zoals opgenomen in artikel 18.2.

¹ Ruimtelijke onderbouwing wijziging bouwkevelvorm Eijkskensweg 4 Geulle, Aelmans Ruimte, Omgeving & Milieu BV, 12-12-2017

Artikel 18.2 beschrijft de algemene voorwaarden bij afwijken. Daarin is geregeld dat bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het afwijken van de regels van het plan het onderstaande in acht dient te worden genomen:

- a. er wordt geen substantiële afbreuk gedaan aan het stedenbouwkundig beeld en de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse;
- b. belangen van derden worden niet onevenredig nadelig geschaad of kunnen niet onevenredig nadelig geschaad worden;
- c. er vindt geen onevenredige nadelige aantasting plaats van:
 1. de milieusituatie;
 2. het woonmilieu en de leefbaarheid ter plaatse;
 3. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende grond;
 4. de verkeersveiligheid;
 5. de parkeerbalans in de directe omgeving, met inachtnaam van het parkeerbeleid uit artikel 19.2.2 en 19.2.3.

Buitenplanse afwijking

Het bouwplan voldoet niet aan bovengenoemde regels voor wat betreft de dakhellingen. Vrijwel het gehele dakoppervlak kent een hellingspercentage dat geringer is dan 15°. Voor een klein deel wordt voldaan aan de binnenplanse afwijkingsmogelijkheid van minimaal 15° (zie figuur 2). Echter, om beide afwijkingen - binnenplannen én buitenplannen - mogelijk te maken, dient voor alle afwijkende dakhellingen tezamen de 'buitenplanse afwijkingsprocedure' te worden doorlopen op basis van artikel 2.12 lid 1, onder a, sub 3° Wabo. Omdat de bebouwing op zichzelf is opgericht binnen het vigerende bouwvlak van het 'Veegbestemmingsplan 2018' van de gemeente Meerssen, behoeft hiervoor geen nieuwe planologische afweging te worden gemaakt. Hierbij wordt voldaan aan de geldende bouwregels.

Afbakening plangebied afwijking

Figuur 3 geeft het plangebied van de ruimtelijke onderbouwing aan, waarbinnen dus sprake is van afwijkende dakhellingspercentages. Dit plangebied vormt tevens de basis voor de verbeelding behorende bij deze omgevingsvergunning.

Ruimtelijke onderbouwing

De ruimtelijke onderbouwing dient zich uitsluitend te richten op de afwijkende dakhellingspercentages. De gemeenteraad van Meerssen heeft, zoals hierboven beschreven, in het 'Veegbestemmingsplan 2018' specifieke afwegingscriteria benoemd voor het afwijken van de bouwregels. In de ruimtelijke onderbouwing derhalve ook te worden aangetoond dat:

- a. om bedrijfstechnische c.q. bedrijfseconomische redenen een dakhelling van tenminste 30° niet realiseerbaar is (reeds beschreven in hoofdstuk 1);
- b. de afwijkende dakhelling vanuit landschappelijk en stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar is (reeds beschreven in hoofdstuk 2);
- c. daarbij geen substantiële afbreuk wordt gedaan aan het stedenbouwkundig beeld en de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse (reeds beschreven in hoofdstuk 2);
- d. belangen van derden niet onevenredig nadelig worden en of kunnen worden geschaad (zie hoofdstuk 5);
- e. er geen onevenredige nadelige aantasting plaatsvindt van (zie hoofdstuk 5):
 1. de milieusituatie;
 2. het woonmilieu en de leefbaarheid ter plaatse;
 3. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende grond;
 4. de verkeersveiligheid;
 5. de parkeerbalans in de directe omgeving, met inachtnaam van het parkeerbeleid uit artikel 19.2.2 en 19.2.3.

4. BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk wordt getoetst of het nationale, provinciale of gemeentelijke beleid een belemmering voor het toestaan van afwijkende dakhellingen?

4.1 Rijksbeleid

Nationale Omgevingsvisie (2020)

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) vastgesteld. Die nieuwe visie vervangt de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) uit 2012. Met de NOVI geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomst en de ontwikkeling van de leefomgeving voor Nederland in 2050. Aanleiding daarvoor is dat Nederland staat voor een aantal urgente maatschappelijke opgaven, die zowel lokaal als regionaal, nationaal en internationaal spelen. Het gaat dan om grote en complexe opgaven, zoals klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw, die Nederland flink zullen doen veranderen.

De NOVI is een instrument van de nieuwe Omgevingswet. Het bestaat uit een visie, toelichting en uitvoeringsagenda. Deze combinatie van drie documenten zorgt voor een toetsing die leidt tot nationale strategische keuzes en gebiedsgericht maatwerk. De visie geeft een toekomstperspectief met ambities. Het schetst een ideaalbeeld van Nederland in 2050. Het biedt een kader, geeft richting en maakt keuzes waar dat kan. Tegelijkertijd is er ruimte voor regionaal maatwerk en gebiedsgerichte uitwerking. De verantwoordelijkheid voor het omgevingsbeleid ligt voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen. Samen met het Rijk zijn ze verantwoordelijk voor de fysieke leefomgeving. Sommige belangen en opgaven overstijgen het lokale, regionale en provinciale niveau en vragen om nationale aandacht. Dan gaat het om zogenoemde 'nationale belangen'. In de toelichting zijn 21 nationale belangen in de fysieke leefomgeving beschreven en de daaruit voortkomende opgaven:

1. bevorderen van een duurzame ontwikkeling van Nederland als geheel en van alle onderdelen van de fysieke leefomgeving;
2. realiseren van een goede leefomgevingskwaliteit;
3. waarborgen en versterken van grensoverschrijdende en internationale relaties;
4. waarborgen en bevorderen van een gezonde en veilige fysieke leefomgeving;
5. zorg dragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoeften;
6. waarborgen en realiseren van een veilig, robuust en duurzaam mobiliteitssysteem;
7. in stand houden en ontwikkelen van de hoofdinfrastructuur voor mobiliteit;
8. waarborgen van een goede toegankelijkheid van de leefomgeving;
9. zorg dragen voor nationale veiligheid en ruimte bieden voor militaire activiteiten;
10. beperken van klimaatverandering;
11. realiseren van een betrouwbare, betaalbare en veilige energievoorziening, die in 2050 CO₂-arm is, en de daarbij benodigde hoofdinfrastructuur;
12. waarborgen van de hoofdinfrastructuur voor transport van stoffen via (buis)leidingen;
13. realiseren van een toekomstbestendige, circulaire economie;
14. waarborgen van de waterveiligheid en de klimaatbestendigheid (inclusief vitale infrastructuur voor water en mobiliteit);
15. waarborgen van een goede waterkwaliteit, duurzame drinkwatervoorziening en voldoende beschikbaarheid van zoetwater;
16. waarborgen en versterken van een aantrekkelijk ruimtelijk-economisch vestigingsklimaat;
17. realiseren en behouden van een kwalitatief hoogwaardige digitale connectiviteit;
18. ontwikkelen van een duurzame voedsel- en agroproductie;
19. behouden en versterken van cultureel erfgoed en landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten van (inter)nationaal belang;
20. verbeteren en beschermen van natuur en biodiversiteit;
21. ontwikkelen van een duurzame visserij.

Het Rijk heeft voor alle nationale belangen een zogenaamde systeem-verantwoordelijkheid. Voor een aantal belangen is het Rijk zelf eindverantwoordelijk. Maar voor een groot aantal nationale belangen zijn dat de medeoverheden. De NOVI richt zich op die ontwikkelingen waarin meerdere nationale belangen bij elkaar komen, en keuzes in samenhang moeten worden gemaakt tussen die nationale belangen.

De uitvoeringsagenda beschrijft vier prioriteiten waarop het Rijk wil sturen. Dit zijn: ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie, duurzaam en (circulair) economisch groeipotentieel, sterke en gezonde steden en regio's en een toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is zo groot, dat belangen soms botsen. Het streven vanuit de NOVI is combinaties te maken en win-win situaties te creëren. Soms zijn er scherpe keuzes nodig en moeten belangen worden afgewogen. Hiertoe gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

1. combinaties van functies gaan voor eenvoudige functies: In het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI wordt gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van de ruimte;
2. kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal: wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling, tussen concurrentiekracht en leefbaarheid, verschilt van gebied tot gebied. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere;
3. afwentelen wordt voorkomen: het is van belang dat de leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie van inwoners zonder dat dit ten koste gaat van die van toekomstige generaties.

Het Rijk heeft voorlopig acht NOVI-gebieden benoemd. Dit zijn gebieden waar grote en urgente ruimtelijk-fysieke opgaven uit de NOVI samenkomen en waarvoor een meerjarige en vernieuwende aanpak nodig is. Een van de acht gebieden is het grensoverschrijdend gebied Zuid-Limburg, waar de (grensoverschrijdende) opgaven groot zijn en de context moeilijk. De huidige aanpak is gefragmenteerd. Een duurzame toekomst voor Zuid-Limburg met brede welvaarts groei vraagt om meerjarige brede samenwerking tussen Rijk en (EU)regio, waarbij het verzilveren van (grensoverschrijdende) economische kansen, wegnemen van knelpunten in regelgeving en het wegwerken van achterstanden in de steden leidend zijn. Het gaat er om een nieuw perspectief te bieden (deuren te openen, samenwerking te organiseren) voor grensoverschrijdende ontwikkeling: versterking agglomeratievorming (verstedelijking, mobiliteit, (energie/ grondstoffen) infrastructuur, campussen, verduurzaming, landschap). Dit door vanuit een aanpak van de fysieke opgaven een impuls te geven aan het wegwerken van sociale- en gezondheidsachterstanden (onder andere ten gevolge van bevolkingskrimp, battle for talent en onderwijs) in samenhang met transformatie en verduurzaming stedelijk en industrieel gebied (Chemelot).

Toetsing

Het plangebied is in formele zin gelegen in het NOVI-gebied Zuid-Limburg, maar het bouwen van een afwijkende dakhelling op een bedrijfsgebouw is geen ontwikkeling die van nationaal en of euregionaal belang is.

Conclusie

De Nationale Omgevingsvisie levert derhalve geen belemmering op voor het toestaan van afwijkende dakhellingen.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (2012)

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening, ook wel het 'Barro' genoemd is, samen met de aanvulling op 1 oktober 2012, volledig in werking getreden. Het Barro heeft als doel om vanuit een concreet nationaal belang een goede ruimtelijke ordening te bevorderen. Het Barro is het inhoudelijke beleidskader van de rijksoverheid waaraan bestemmingsplannen van gemeenten moeten voldoen. Met het in werking treden van het Barro heeft er ook een wijziging plaatsgevonden van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). In de Bro is opgenomen dat gemeenten en provincies verplicht zijn om in de toelichting van een ruimtelijk besluit de zogenaamde 'Ladder voor duurzame verstedelijking' op te nemen, wanneer een zodanig ruimtelijk besluit een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt. Artikel 3.1.6 Bro voorziet hierin.

Op 1 juli 2017 is dit artikel, na veel onduidelijkheid in de praktijk, gewijzigd. Sindsdien geldt volgens lid 2 de verplichting dat "de toelichting bij een bestemmingsplan, dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving moet bevatten van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien."

De daarbij horende definitie van 'stedelijke ontwikkeling' is: "ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen".

Het begrip 'bestaand stedelijk gebied' is in artikel 1.1.1 onder h van het Bro beschreven als: "bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur". In de jurisprudentie is het begrip nader ingevuld. Rust op de betreffende grond een niet-agrarische functie dan is er sprake van bestaand stedelijk gebied ook al is de locatie nog onbebouwd, mits de locatie onderdeel is van het bestaand stedelijk samenstel van bebouwing.

Ligt een plangebied in bestaand stedelijk gebied en voorziet de stedelijke ontwikkeling in een behoefte dan wordt voldaan aan de Ladder.

Toetsing

Het bouwplan voldoet aan het 'Veegbestemmingsplan 2018'. In het kader van dat bestemmingsplan is het bouwplan al getoetst aan de 'Ladder van duurzame verstedelijking' (zie verwijzing in voetnoot 1). Daaruit is naar voren gekomen dat er geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Voor het hanteren van een afwijkende dakhelling op deze gebouwen geldt de 'Ladder' derhalve ook niet.

Conclusie

De 'Ladder van duurzame verstedelijking' vormt geen belemmering voor het toestaan van afwijkende dakhellingen.

Nationaal Waterplan 2016-2021 (2016)

Het Nationaal Waterplan 2016-2021 vormt voor de ruimtelijke aspecten een structuurvisie. Dit plan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2016-2021 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich uitsluitend op de rijksbelangen, zoals de bescherming tegen overstromingen, beschikbaarheid van voldoende en schoon water en diverse vormen van gebruik van water. Ook worden de maatregelen genoemd die hiertoe worden genomen.

Vanuit de verantwoordelijkheid voor het watersysteem verankert het Rijk een aantal principes, zoals:

- afwenteling voorkomen: waterkwantiteits- en waterkwaliteitsproblemen mogen niet worden afgewenteld in de ruimte en de tijd. Het Rijk blijft vasthouden aan de trits "vasthouden-bergen-afvoeren" en "schoonhouden-scheiden-schoonmaken";
- ruimte en water verbinden: bij de aanpak van wateropgaven en de uitvoering van maatregelen vindt vooraf afstemming plaats met de andere relevante ruimtelijke opgaven en maatregelen in het gebied.

Ook houdt het Rijk vast aan het instrument van de watertoets. Het Rijk zorgt ervoor dat de watertoets behouden blijft als wettelijk procesinstrument in de nieuwe Omgevingswet, om klimaatbestendig en waterrobuust inrichten vroeg in het ruimtelijk proces mee te laten wegen bij ruimtelijke ontwikkelingen.

Toetsing

Het bouwplan wordt uitgevoerd conform het rijksbeleid. Het plan voorziet in afkoppeling van schoon hemelwater, dat wordt gebufferd en zoveel mogelijk wordt geïnfiltreerd in de bodem. Vuil water wordt afgevoerd via de riolering. Het hanteren van een afwijkend dakhellingspercentage ten opzichte van de bouwregels, is geen onderwerp waarop het Nationale Waterplan van toepassing is.

Conclusie

Het nationale waterbeleid vormt geen belemmering voor het toestaan van afwijkende dakhellingen.

4.2 Provinciaal beleid

POL2014/Omgevingsverordening 2014

Op 12 december 2014 zijn door Provinciale Staten van Limburg het POL2014 en de Omgevingsverordening Limburg 2014 vastgesteld. De onderhavige planontwikkeling aan de Eijkskensweg 4 te Geulle is in de ruimtelijke onderbouwing, die ten grondslag ligt aan het 'Veegbestemmingsplan 2018', reeds uitgebreid getoetst aan dit provinciale beleidskader.

Toetsing

Het 'Veegbestemmingsplan 2018' past binnen de provinciale beleidskaders. Voor het bouwplan hoeft derhalve geen nieuwe toets op dit provinciale beleidskader meer plaats te vinden. Daarnaast zijn in het POL2014 en de Omgevingsverordening 2014 geen specifieke beleidsregels zijn opgenomen voor dakhellingen.

Conclusie

Het POL2014 en/of Omgevingsverordening 2014 vormen geen belemmering voor het toestaan van afwijkende dakhellingen.

4.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Buitengebied Meerssen

Het bouwplan is in het kader van het 'Veegbestemmingsplan 2018' reeds getoetst op aan de Structuurvisie Buitengebied Meerssen. De bijbehorende ruimtelijke onderbouwing gaat daar expliciet op in (zie voetnoot 1). Dit gemeentelijke beleidskader heeft onder andere geleid tot het landschapsplan behorende bij deze planontwikkeling, zoals beschreven in hoofdstuk 2.

Toetsing

In de planontwikkeling is expliciet rekening is gehouden de gemeentelijke structuurvisie. Deze structuurvisie handelt niet over het hanteren van afwijkende dakhellingen op bedrijfsgebouwen.

Conclusie

De Structuurvisie Buitengebied Meerssen vormt derhalve geen belemmering voor het toestaan van afwijkende dakhellingen.

Welstandsnota gemeente Meerssen (2004)

Het plangebied ligt in het buitengebied van de gemeente Meerssen. Hier geldt een welstandsniveau 2. Het welstandsbeleid voor niveau 2 is gericht op handhaven en benutten van kansen voor kwaliteitsverbetering.

Welstandsvisie

Welstandsbeleid is primair gericht op handhaving van de bestaande opzet binnen de bestaande landschappelijke gegevens met bijzondere zorg voor de vijfde gevel (dit is: vanuit hoog punt neerzien op of opzien tegen vanaf een lager gelegen punt). De bestaande landschappelijke context kan in schaalgrootte sterk verschillen, van grootschalige agribusiness tot kleinschalige historische verkaveling met boomgaarden en hagen omzoomde boerderijtjes. Vooral bij commerciële activiteiten dient reclamevoering zorgvuldig te zijn. De gebiedsgerichte criteria kunnen een bijdragen leveren aan sturing naar de gewenste kwalitatief hoogwaardige ruimtelijke kwaliteit.

Gebiedsgerichte beoordelingskaders

Algemene gebiedsgerichte beoordelingskaders zijn:

- ontwikkelingen dienen ondersteunend te zijn voor de belevingswaarde van het buitengebied;
- behoud van de bestaande ruimtelijke structuur dient uitgangspunt te zijn waarbij het overwegend bestaande karakter en kwaliteiten van het gebied worden gerespecteerd en waar mogelijk versterkt;
- mogelijkheden moeten worden benut voor het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit door het gebied nieuwe impulsen te geven en aanwezige verstoringen op te heffen;
- extra aandacht voor ruimtelijke werking, bijvoorbeeld aanwezige zichtlijnen, hoogteverschillen, 'vijfde gevel', relatie met het landschap.

Aandachtspunten op stedenbouwkundig niveau

1. Ligging in de omgeving

- Oriëntatie van de gebouwen op de hoofdstructuur. Voorgevel moet parallel aan en gericht op de weg gesitueerd worden. Bij clusters of groepen bebouwing is de oriëntatie op de hoofdwegen bepalend.
- Nieuwe ontwikkelingen dienen het beeld van incidentele bebouwing aan een weg of in het landschap te ondersteunen.

2. Massa en vorm van het gebouw

- Bij het ontwerpen van gevels dient extra aandacht besteed te worden aan de samenhang, compositie en de verhoudingen tussen de gevelonderdelen.
- Vorm, materiaal en kleur van daken dienen afgeleid te worden uit de directe omgeving.
- Aandacht voor de gevelbeëindiging en kap. Goothoogtes, nokrichtingen en dakhellingen dienen afgeleid te worden uit de directe omgeving.
- Extra aandacht voor de massa- en gevelopbouw met een heldere en harmonische geleiding.
- Vernieuwende bouwplannen zijn mogelijk wanneer deze op een eigenzinnige manier een positieve impuls even aan de ruimtelijke kwaliteit van het gebied en/of deze versterken.

Welstandscriteria

1. Detaillering

- De detaillering dient in goede verhouding te staan tot het totale ontwerp.
- Aandacht voor de gevelbeëindiging en kap. Goothoogtes, nokrichtingen en dakhellingen dienen afgeleid te worden uit de bebouwing van de directe omgeving.

2. Materiaal en kleur

- Het kleurgebruik is van oudsher gebaseerd op streekeigen materialen en een breed aanvaard cultureel draagvlak. Hierdoor kreeg ieder gebied zijn eigen sfeer. Het gebruik van kleur gebaseerd op deze gebiedseigen kleurcombinaties verdient de voorkeur.
- Variatie en contrasten in kleur en materiaalgebruik mogen toegepast worden maar met grote zorg: de eenduidige evenwichtige hoofdstructuur van de directe omgeving moet hierdoor niet verstoord worden en moet bewaard blijven.
- Technische voorzieningen/bouwwerken (antennemasten, techniekkasten) dienen uitgevoerd te worden in gedekte en neutrale kleuren zodat verstoring van de ruimtelijke kwaliteit wordt voorkomen.

3. Criteria voor kleine bouwwerken

- Kleine bouwwerken moeten wat betreft massa, vorm en detaillering afgestemd worden op de hoofdbouw.
- Voor overige: zie algemene welstandscriteria.

Toetsing

In 1999 heeft de Welstandscommissie/dorpsbouwmeester het bouwplan, inclusief de afwijkende dakhellingspercentages, reeds beoordeeld en formeel akkoord gevonden. De vervangende nieuwbouw aan de achterzijde van de tweede loods is geheel in lijn met de bestaande en door Welstand goedgekeurde bouw. Er treedt geen verandering op ten opzichte van de reeds goedgekeurde beeldkwaliteit. De Welstandsnota Meerssen leidt hierbij ook niet

tot gewijzigde inzichten. Goothoogtes, nokrichtingen en dakhellingen blijven onveranderd.

Aanvullend op deze stedenbouwkundige afweging geldt dat voor de totale planontwikkeling een landschapsplan opgesteld, dat dient te worden uitgevoerd en beheerd. Daarmee wordt zorg gedragen voor een goede landschappelijke inpassing van de gebouwen in zijn omgeving en voor een verbetering van de algehele ruimtelijke kwaliteit.

Conclusie

De Welstandsnota Meerssen vormt geen belemmering voor het toestaan van afwijkende dakhellingen.

5. TOETSING AAN MOGELIJKE BELEMMERINGEN

De afwijking van het bestemmingsplan heeft uitsluitend betrekking op een andere uitvoering van de dakhelling dan toegestaan volgens de bouwregels. In dit hoofdstuk vindt de toetsing van deze afwijking plaats op diverse (milieu)aspecten en op de inpasbaarheid in zijn omgeving. Beoordeeld wordt in hoeverre er sprake is van een onevenredige nadelige aantasting van de milieusituatie en of van het woon- en leefklimaat. Kortom: in hoeverre is er sprake van een goede ruimtelijke ordening?

5.1 Bodem

De afwijking van het bestemmingsplan heeft betrekking op de uitvoering van het dak op bedrijfsgebouwen met een andere hellingshoek dan toegestaan volgende de bouwregels. In dat geval vinden voor deze afwijkende activiteit geen werkzaamheden in de bodem plaats.

Toetsing

Omdat voor de realisatie van een andere dakhelling geen werkzaamheden in de bodem plaatsvinden, is de voor de beoordeling van deze afwijking de milieuhygiënische bodemkwaliteit niet relevant.

Conclusie

Bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor de afwijking van de bouwregels voor wat betreft de afwijkende dakhellingen. Voor het thema bodem is derhalve sprake van een goede ruimtelijke ordening.

5.2 Archeologie

Het plangebied kent een hoge archeologische verwachtingswaarde op basis van de Archeologische beleidskaart van de gemeente Meerssen. Er is in het 'Veegbestemmingsplan 2018' voor het plangebied een dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' opgenomen.

Toetsing

De afwijking van het bestemmingsplan heeft uitsluitend betrekking op de uitvoering van een andere hellingshoek van het dak op bedrijfsgebouwen. In dat geval vinden voor deze afwijkende activiteit geen roerende werkzaamheden in de bodem plaats. Het hanteren van een flauwere hellingshoek, dan toegestaan volgens de regels van het bestemmingsplan, heeft dan ook geen enkel effect de eventueel aanwezige archeologische waarden in de bodem.

Conclusie

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor de uitvoering van de afwijkende dakhellingen. Vanuit archeologie is sprake van een goede ruimtelijke ordening.

5.3 Water

Het hemelwater dat valt op de verharding wordt in de huidige situatie reeds afgevoerd naar de infiltratiezone in het noordwesten en in het weiland.

Toetsing

Omdat de afwijking van het bestemmingsplan geen betrekking heeft op een grotere bouwmassa, zijn er geen gevolgen voor de waterhuishouding. De afwijkende dakhellingen, die reeds aanwezig zijn, leiden niet tot een andere wateropgave.

Conclusie

Vanuit waterbelangen bestaan er geen belemmeringen voor de afwijkende dakhellingen. Voor het thema water is sprake van een goede ruimtelijke ordening.

5.4 Natuur

In het kader van het 'Veegbestemmingsplan 2018' is reeds onderzocht of het bouwvoornemen en de daarin opgenomen bestemmingsplanwijziging leiden tot negatieve effecten op beschermde natuurgebieden en flora- en faunasoorten. Daaruit is naar voren gekomen dat dit niet het geval is (zie voetnoot 1).

Toetsing

Als gevolg van het afwijken van de in de bouwregels opgenomen dakhellingspercentages treden geen andere natuureffecten op. Er hoeft in het kader van de Wet natuurbescherming hiervoor ook geen vergunning en of ontheffing te worden aangevraagd.

Conclusie

Vanuit de natuurwaarden bestaan er geen belemmeringen voor de afwijkende uitvoering van de dakhellingen. Vanuit natuurbelangen is sprake van een goede ordening.

5.5 Milieuzonering

Een goede ruimtelijke ordening voorkomt hinder en gevaar. Dit kan door voldoende afstand te houden tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en gevoelige functies (zoals woningen). Milieuzonering dient aldus twee doelen. Enerzijds het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar voor woningen, anderzijds het bieden van voldoende ruimte en zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam kunnen (blijven) uitoefenen.

Een belangrijk hulpmiddel hierbij is de publicatie van de VNG genaamd 'Handreiking bedrijven en milieuzonering' (2009). Bij deze publicatie zijn lijsten opgenomen met richtafstanden die gelden tussen gevoelige bestemmingen (bijvoorbeeld woningen, scholen) en bedrijven of inrichtingen.

Toetsing

In het kader van het 'Veegbestemmingsplan 2018' is in de bijbehorende ruimtelijke onderbouwing (zie voetnoot 1) onderzoek uitgevoerd naar de milieuzonering, in het bijzonder op gebied van geluid, stof, geur en gevaar. De conclusie daarvan is dat het aspect milieuzonering geen belemmering vormt voor de voorgenomen planontwikkeling en dat het planvoornemen ook geen belemmering vormt voor mogelijke ontwikkelingen van de bedrijven in de omgeving.

Het hanteren van een afwijkende dakhelling op de gebouwen heeft geen andere invloed op de milieuzonering.

Conclusie

Vanuit de milieuzonering bestaan er geen belemmeringen voor de afwijkende uitvoering van de dakhellingen. Vanuit milieuzonering is sprake van een goede ruimtelijke ordening.

5.6 Verkeer

Verkeer wordt beoordeeld aan de hand van twee aspecten: de verkeerssituatie werking en het parkeren op eigen terrein.

Toetsing

In het kader van het 'Veegbestemmingsplan 2018' is in de bijbehorende ruimtelijke onderbouwing (zie voetnoot 1) onderzoek uitgevoerd naar de planontwikkeling en de gevolgen voor de verkeersstructuur en het parkeren. Geconcludeerd is dat het aspect verkeer geen belemmering vormt voor het planvoornemen.

Het hanteren van een afwijkende hellingshoek op de daken van de bedrijfsgebouwen is niet van invloed op de verkeerssituatie noch op de parkeerbehoefte.

Conclusie

Het thema verkeer vormt geen belemmering voor de afwijkende hellingspercentages op bedrijfsgebouwen. Ook op gebied van verkeer is sprake van een goede ruimtelijke ordening.

5.7 Geluid

Formeel gezien is de Wet geluidhinder niet van toepassing voor de planologische wijziging, omdat het veebedrijf niet gelegen is op gezoneerd bedrijventerrein. Vanuit de invulling van 'een goede ruimtelijke ordening' heeft in het kader van het 'Veegbestemmingsplan 2018' anderszins een toetsing plaatsgevonden aan het aspect geluid (zie voetnoot 1).

Toetsing

Uit deze toetsing is naar voren gekomen dat het bouwplan geen nadelige gevolgen ondervindt vanuit weg-, spoor- of industrielawaai. Uit de milieuzonering is ook naar voren gekomen dat het veebedrijf geen nadelige geluidshinder veroorzaakt naar de omringende bebouwing.

Het hanteren van afwijkende dakhellingen heeft akoestisch geen andere gevolgen en leidt derhalve niet tot andere conclusies.

Conclusie

Het aspect geluid levert geen belemmering op voor de planontwikkeling. Akoestisch gezien is er sprake van een goede ruimtelijke ordening.

5.8 Luchtkwaliteit

Een goede luchtkwaliteit is van elementair belang voor de kwaliteit van de leefomgeving. Het doel van de Wet Luchtkwaliteit is om mensen te beschermen tegen de risico's van luchtverontreiniging. Sinds 15 november 2007 zijn de belangrijkste bepalingen over luchtkwaliteitseisen opgenomen in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5, titel 5.2 Wm). Omdat titel 5.2 Wet milieubeheer handelt over luchtkwaliteit staat deze ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. Artikel 5.16 Wm (lid 1) geeft weer onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden (uit lid 2) mogen uitoefenen. Daarbij geldt dat luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid, indien minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

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

Een nadere uitwerking van de regelgeving met betrekking tot het begrip 'niet in betekende mate' is vastgelegd in het 'Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)'. Voor ontwikkelingen die 'niet in betekende mate' bijdragen aan de luchtverontreiniging hoeft niet te worden getoetst aan de grenswaarden.

Na de inwerkingtreding van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (1 augustus 2009) geldt dat projecten die minder bijdragen dan 3% van de grenswaarden voor stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀) 'niet in betekende mate' bijdragen. Deze 3%-norm komt overeen met 1,2 µg/m³ voor zowel NO₂ als PM₁₀.

In de betreffende Regeling zijn categorieën van gevallen aangewezen waarvan vaststaat dat deze niet in betekende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Zo ligt voor woningbouwplannen met één ontsluitingsweg de grens van 3% bij 1.500 woningen. Voor kantoorlocaties met één ontsluitingsweg ligt deze grens bij een bvo van 100.000 m² en bij twee ontsluitingswegen een bvo van 200.000 m². Voor een plan dat binnen deze categorieën valt, hoeft geen verder luchtkwaliteitsonderzoek te worden gedaan.

Toetsing

Uit de eerder uitgevoerde ruimtelijke onderbouwing (voetnoot 1) is al geconcludeerd dat het bouwplan niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit. Door een afwijkende dakhelling wijzigt het aantal verkeersbewegingen niet. Deze afwijking leidt daardoor niet tot een andere bijdrage aan de luchtkwaliteit.

Conclusie

Luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor het hanteren van een andere dakhelling dan toegestaan. Vanuit luchtkwaliteit is sprake van een goede ruimtelijke ordening.

5.8 Externe veiligheid

In de ruimtelijke onderbouwing die ten grondslag ligt aan het 'Veegbestemmingsplan 2018' is voor onderhavige locatie (zie voetnoot 1) reeds geconcludeerd dat er geen sprake is van het realiseren van een nieuw kwetsbaar object en dat zich binnen de inrichting niet meer personen zullen bevinden dan in de huidige situatie het geval is. Daarmee is geconcludeerd dat het bouwvoornemen geen gevolgen heeft voor het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Toetsing

Het plaatsen van een afwijkende dakhelling op de bedrijfsgebouwen is niet van invloed op bovengenoemde conclusie. Externe veiligheidsrisico's zijn derhalve niet van toepassing op deze planafwijking.

Conclusie

Externe veiligheid vormt geen belemmering vormt voor planwijziging. Vanuit externe veiligheid is sprake van een goede ruimtelijke ordening.

5.9 Landschap

Er geldt voor het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde - landschapselementen'. Die bestemming ziet toe op de instandhouding en herstel van de aanwezige kleinschalige landschapselementen en de daarmee samenhangende landschappelijke en natuurlijke waarden. Enerzijds vanwege deze dubbelbestemming en anderzijds vanwege de gemeentelijke structuurvisie is voor onderhavige planontwikkeling is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld (zie paragraaf 2.3). Het landschapsplan voorziet de bestaande bebouwing en eventuele uitbreidingsmogelijkheden van een goede landschappelijke inpassing. Volgens de regels van het 'Veegbestemmingsplan 2018' dient dit landschapsplan binnen 2 jaar na afgifte van de omgevingsvergunning te zijn uitgevoerd en beheerd.

Toetsing

Er is een landschapsplan opgesteld dat rekening houdt met de bestaande bouw (met flauwere dakhellingen) en voor eventuele verdere uitbreidingen binnen het bouwvlak. Met de verplichte uitvoering en het beheer van deze landschapsmaatregelen, wordt voorzien in een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

Conclusie

Het landschapsplan vormt geen belemmering voor het de afwijkende dakhellingen, daar is al rekening mee gehouden. Vanuit landschap is derhalve sprake van een goede ruimtelijke ordening.

6. UITVOERBAARHEID

6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De ruimtelijke onderbouwing is opgesteld in het kader van de aanvraag van een omgevingsvergunning, waarbij met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, sub 3° Wabo wordt afgeweken van het bestemmingsplan.

Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd gezag voor de omgevingsvergunning. De gemeenteraad dient voor het besluit een verklaring van geen bedenkingen (vvgb) te verlenen. De bijbehorende procedure duurt 26 weken (soms verlengd met zes weken).

Wettelijk vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro

Conform artikel 3.1.1 Bro dient bij de voorbereiding van een omgevingsvergunning met een planologische afwijking wettelijk vooroverleg te worden gepleegd met instanties die belangen hebben binnen de projectlocatie. Het is aan de gemeente Meerssen om dit vooroverleg aan te gaan, afhankelijk van de mate waarin de belangen van medeoverheden in het geding zijn.

Procedure omgevingsvergunning

Op de voorbereiding van een omgevingsvergunning ex artikel 2.1 c / 2.12 eerste lid, onder a, sub 3° Wabo is, conform het bepaalde in de Wabo (paragraaf 3.3) de uitgebreide procedure van toepassing. Bij het volgen van de uitgebreide openbare voorbereidingsprocedure dient afdeling 3.4 van de Wabo te worden gevolgd met inachtneming van de specifieke bepalingen in de Wabo. In deze procedure dient het college van burgemeester en wethouders alvorens te beslissen over de aanvraag, een ontwerp van het besluit ter inzage te leggen, waartegen vervolgens eenieder zienswijzen naar voren kan brengen. Het college neemt het ontwerpbesluit op voorwaarde dat de aangevraagde activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

Ontwerpbesluit

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Meerssen zal een ontwerpbesluit nemen. Het ontwerpbesluit zal vervolgens gedurende een periode van zes weken ter inzage worden gelegd. Een ieder wordt in deze periode in de gelegenheid gesteld om een zienswijze in te dienen op het ontwerpbesluit.

Definitief besluit

Daarna neemt de gemeente een definitief besluit. Indien de omgevingsvergunning in definitieve vorm wordt verleend, ligt deze wederom zes weken ter inzage. In die periode kan een beroepsschrift worden ingediend.

6.2 Economische uitvoerbaarheid

Alle investeringen worden bekostigd door de initiatiefnemer. De investeringen worden gedekt uit de exploitatie van het project. De kosten voor de ambtelijke ondersteuning bij de herziening van het bestemmingsplan moeten, op grond van de Grondexploitatiewet, worden verhaald via een anterieure overeenkomst. Deze overeenkomst dient gesloten te zijn voorafgaand aan de verlening van de omgevingsvergunning. De gemeentelijke kosten voor de te verlenen omgevingsvergunning worden gedekt door het heffen van leges. Voor de kosten van de tegemoetkoming van eventuele optredende planschade, zoals bedoeld in artikel 6.1 Wro, wordt een afzonderlijke overeenkomst gesloten. Er zijn bij dit plan geen andere kosten die in een exploitatieplan of exploitatieovereenkomst dienen te worden opgenomen.

7. INTEGRALE EINDAFWEGING

Bouwplan

Het ingediende bouwplan voor een omgevingsvergunning is de legalisering van de bestaande bouw van een aantal bedrijfsgebouwen (veestallen) inclusief de vervangende nieuwbouw van een gedeelte van de bestaande loods, een en ander binnen het bouwvlak van het vigerende bestemmingsplan 'Veegbestemmingsplan 2018' van de gemeente Meerssen.

Strijdig gebruik

Het bouwplan wijkt op één onderdeel af van de bouwregels van dit vigerend bestemmingsplan, namelijk het gebruik van andere dakhellingspercentages dan volgens de bouwregels zijn toegestaan. De bouwregels stellen dat de dakhelling van gebouwen minimaal 30° en maximaal 60° mag bedragen. Hierop bestaat voor bedrijfsgebouwen een binnenplanse afwijkingsmogelijkheid, waarbij het bevoegd gezag onder voorwaarden een omgevingsvergunning kan verlenen ten behoeve van een dakhelling van minimaal 15°.

Voor een klein deel van de dakhellingen van de bedrijfsgebouwen wordt voldaan aan de binnenplanse afwijkingsmogelijkheid van minimaal 15°. Echter, het overgrote deel van het dakoppervlak kent een hellingspercentage dat geringer is dan 15°. Er is op dit onderdeel sprake van strijdig gebruik.

Afwijken met een omgevingsvergunning

Een besluit tot het verlenen van omgevingsvergunning voor het afwijken van de bouwregels van het bestemmingsplan op basis van artikel 2.12 lid 1, onder a, sub 3° Wabo heft de strijdigheid met het vigerende bestemmingsplan op en maakt de afwijkende dakvorm planologisch mogelijk. Voorwaarde is dat in een ruimtelijke onderbouwing is gemotiveerd dat bij deze afwijking sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Afweging

Deze ruimtelijke onderbouwing wijst uit dat de afwijkende dakhellingspercentages bij dit bouwplan aanvaardbaar zijn, omdat:

- onder andere bedrijfseconomische en bedrijfstechnische redenen hieraan ten grondslag liggen;
- de planafwijking in lijn is met het vigerende rijks -, provinciale en gemeentelijk beleid;
- er geen ruimtelijke, stedenbouwkundige of landschappelijke belemmeringen zijn;
- er geen milieuhygiënische belemmeringen zijn;
- er geen onevenredig nadelige aantasting plaatsvindt van het woonmilieu en de leefbaarheid ter plaatse, van de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende grond, van de verkeersveiligheid en van de parkeersituatie in de directe omgeving;
- de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid is gewaarborgd.

Eindconclusie

De eindconclusie van deze ruimtelijke onderbouwing is dat ook met het afwijkende onderdeel van dit bouwplan wordt voldaan aan een goede ruimtelijke ordening.