



Maatschap Alberti-Houben
t.a.v. de heer Alberti
Molenweg Zuid 2 a
6129 PH URMOND

Stadhouderslaan 200
Postbus 15
6170 AA Stein
T 046-4359393
info@gemeentestein.nl
www.gemeentestein.nl

Verzenddatum: 12 oktober 2015
Uw kenmerk: 14114129
Ons Kenmerk: DocumentSXO16547273
Zaaknummer: O2015-033
Bijlagen: 2
Behandeld door: Drs. L.J.J. Pompl
Betreft: Verzendbrief besluit omgevingsvergunning

Geachte heer Alberti,

Op 27 februari 2015 hebben wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het oprichten van een melkveestal en het herinrichten van de gronden gelegen aan (beide zijden van) de Molenweg Zuid 2a, 6129PH te Urmond ontvangen.

Het onderhavige perceel is kadastraal gelegen in de gemeente Urmond, sectie C, kadastraal nummer 818.

De aanvraag voor een omgevingsvergunning is geregistreerd onder zaaknummer O2015-033

De aanvraag heeft betrekking op de volgende activiteiten:

- aanleg (Uitvoeren werk of werkzaamheid);
- bouwen;
- handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening.

In deze brief informeren wij u over welke beslissing op de aanvraag is genomen.

Wij hebben besloten de omgevingsvergunning te verlenen.

Het besluit 12 oktober 2015 en bijbehorende bescheiden hebben wij als bijlagen toegevoegd aan dit schrijven.

Aan de omgevingsvergunning zijn voorschriften verbonden. Wij raden u aan om het besluit van de omgevingsvergunning met de bijbehorende bijlagen zorgvuldig door te nemen. Dit kan veel misverstanden voorkomen. U moet namelijk de aan de vergunning verbonden voorschriften naleven. Let op: wij maken u er op attent dat u op eigen risico handelt als u gebruik maakt van de vergunning voordat deze onherroepelijk is.

Voor de goede orde wijzen wij u op de verplichting om onder deskundige begeleiding een





proefsleuven onderzoek uit te voeren. Tevens wijzen wij u op het feit dat de vergunning pas in werking treedt met ingang van de zevende week na het bekendmaken van het besluit. Tenslotte dient u voor het kappen van bomen nog een afzonderlijke aanvraag omgevingsvergunning activiteit "Kappen" en voor het aanleggen van de inritten een melding aanleg inrit in te dienen.

In het Burgerlijk Wetboek (boek 5, titel 4) staan rechten en plichten van burgers vermeld. Wij willen u erop wijzen dat er rechten van derden worden genoemd, die er mogelijk voor zorgen dat u geen gebruik kunt maken van uw omgevingsvergunning.

Voorts willen wij u erop wijzen dat u verplicht bent om de aanvang en het gereedkomen van de bouwwerkzaamheden te melden aan de gemeente.

U kunt de formulieren downloaden via de volgende link op de gemeentelijke website http://www.gemeentestein.nl/loketten/formulieren_41071/ onder het onderdeel Bouwen / Slopen.

Het besluit wordt door ons gepubliceerd in weekblad editie "1Stein".

Overeenkomstig de legesverordening bent u voor het in behandeling nemen van uw aanvraag voor een omgevingsvergunning leges verschuldigd tot een bedrag van € 26.599,20. Voor betaling van dit bedrag is een gespecificeerde factuur toegevoegd.

Wij verzoeken u vriendelijk bij correspondentie met de gemeente Stein het bovengenoemd zaaknummer te vermelden.

Voor nadere informatie kunt u contact opnemen met de afdeling Publiekszaken via het algemene telefoonnummer 046-4359393.

Vertrouwende er op u hiermee in voldoende mate te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,

Burgemeester en wethouders van Stein,
krachtens ondermandaat,

Medewerker afdeling Publiekszaken,
Dhr drs L.J.J. Pompl



Besluitdatum: Stein, 12 oktober 2015
Afdeling: Publiekszaken
Betreft: omgevingsvergunning
Kenmerk: DocumentSXO16527691
Zaaknummer: O2015-033

Besluit:

Beschikkende op de op 27 februari 2015 ingekomen aanvraag met bijlagen van Maatschap Alberti-Houben, Molenweg Zuid 2 a, 6129 PH Urmond om een omgevingsvergunning voor het oprichten van een melkveestal en het herinrichten van de gronden gelegen aan (beide zijden van) de Molenweg Zuid 2a, 6129PH te Urmond.

Het plan voorziet aan de oostelijke zijde van de Molenweg in de bouw van een nieuwe melkveestal nabij de bestaande stal en de aanleg van nieuwe sleufsilo's, de opvang van hemelwater in een infiltratiegreppel en infiltratie op eigen terrein, de aanleg van 2 inritten en de aanplant van bomen en hagen. Het plan voorziet aan de westelijke zijde in het verwijderen van de bestaande verharding en sleufsilo's van het buitenterrein en eveneens in de aanplant van bomen en een haag langs de Molenweg Zuid.

Het onderhavige perceel is kadastraal gelegen in de gemeente Urmond, sectie C, kadastrale nummers 766, 818, 819, 1171, 1172, 1173 en 1174 alsmede gemeente Urmond, sectie D, kadastrale nummers 437, 500, 501, 502 en 503.

De aanvraag heeft betrekking op de volgende activiteiten:

- aanleg (Uitvoeren werk of werkzaamheid);
- bouwen;
- handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening.

Burgemeester en wethouders zijn ingevolge artikel 2.4 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht bevoegd om een besluit te nemen op de aanvraag om een omgevingsvergunning.

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (uitgebreide voorbereidingsprocedure). De aanvraag is getoetst en voldoet aan de indieningvereisten zoals bedoeld in de Ministeriele regeling omgevingsrecht.

De gemeenteraad van Stein heeft bij besluit d.d. 26 juni 2014 kenbaar gemaakt met het plan te kunnen instemmen (verklaring van geen bedenkingen van de raad).

Op 25 juni 2015 is een aanvraag om een vergunning als bedoeld in artikel 19d/artikel 16 van de Natuurbeschermingswet 1998 bij de provincie Limburg ingediend.

Tevens is op 20 oktober 2014 een melding ingevolge het Activiteitenbesluit milieubeheer bij ons college ingediend.



Voor de realisatie van het plan dient er een nieuwe ontsluiting op de openbare weg (Louisegroeveweg) te worden aangelegd en dient de bestaande ontsluiting (Molenweg Zuid) te worden veranderd. Initiatiefnemer zal een melding indienen voor het verhard en in gebruik nemen van gemeenteground (groenstrook) ten behoeve van voornoemde ontsluitingen.

Voor de realisatie van de nieuwe ontsluiting dienen 2 bestaande bomen aan de openbare weg (Louisegroeveweg) gekapt te worden. Initiatiefnemer zal hiervoor separaat de benodigde kapvergunning aanvragen.

Voor het overige is geen sprake van meldingen en/of vergunningen die aanhaken dan wel onlosmakelijk zijn verbonden met onderhavig plan.

Beoordeling van de activiteiten:

Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening:

De gronden waarop de activiteit is voorzien hebben ingevolge het ter plaatse geldende bestemmingsplan "buitengebied 2009" de bestemming "Agrarisch bedrijf". "Agrarisch" en "Groen". Het plan is in overeenstemming met deze bestemming.

De gronden waarop de activiteit is voorzien hebben ingevolge het ter plaatse geldende bestemmingsplan "Bramert Noord" de bestemming "Wonen - Uit te werken". Burgemeester en wethouders dienen de in artikel 9, lid 9.1 bedoelde bestemming "wonen" op basis van de in artikel 9, lid 9.2 genoemde uitwerkingregels nader uit te werken. De vestiging van een agrarisch bedrijf is op de gronden niet voorzien. Het plan is dan ook in strijd met de voorschriften van het geldende bestemmingsplan.

De gronden waarop de activiteit is voorzien hebben ingevolge het ter plaatse geldende bestemmingsplan "Bramert Noord" de bestemming "Waarde archeologie 2". Ingevolge artikel 12, lid 12.2 zijn op deze gronden nieuwe bouwwerken slechts toelaatbaar indien burgemeester en wethouders op basis van een archeologisch onderzoek willen afwijken van het bestemmingsplan. De activiteit "handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening" is onlosmakelijk met het plan verbonden.

Bovendien is het ingevolge artikel 12, lid 12.4 van voornoemd bestemmingsplan het verboden op deze gronden grondwerkzaamheden uit te voeren zonder een omgevingsvergunning activiteit aanleg. De activiteit "aanleg" is derhalve onlosmakelijk met het plan verbonden.

De gronden waarop de activiteit is voorzien hebben ingevolge het ter plaatse geldende bestemmingsplan "Bramert Noord" de bestemming "Waarde archeologie 1". Ingevolge artikel 11, lid 11.1 zijn op deze gronden nieuwe bouwwerken slechts toelaatbaar indien burgemeester en wethouders op basis van een archeologisch onderzoek willen afwijken van het bestemmingsplan. De activiteit "handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening" is onlosmakelijk met het plan verbonden.

Bovendien is ingevolge artikel 11, lid 11.4 van voornoemd bestemmingsplan het verboden op deze gronden grondwerkzaamheden uit te voeren zonder een omgevingsvergunning activiteit aanleg. De activiteit "aanleg" is derhalve onlosmakelijk met het plan verbonden.

Burgemeester en wethouders zijn ingevolge artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 van de Wabo bevoegd om op basis van een goede ruimtelijke onderbouwing af te wijken van het bestemmingsplan.



In opdracht van Maatschap Alberti-Houben is door Arvalis Adviseurs een ruimtelijke onderbouwing opgesteld. Deze ruimtelijke onderbouwing vormt de basis voor de ruimtelijke afweging en onderbouwing van het plan en maakt onderdeel uit van onderhavig besluit.

Tevens is in opdracht van Maatschap Alberti-Houben door ArcheoPro een archeologisch rapport opgesteld (rapport nr 14060, d.d. 26-11-2014). Bovendien is op basis van dit onderzoek door dit bureau een Programma van Eisen – Proefsleuven (IVO-P) opgesteld (rapport nr 15-36, d.d. 10-06-2015). Beide rapporten vormen de basis voor de overwegingen ten aanzien van Archeologie.

Aanleg (Uitvoeren werk of werkzaamheid):

Ten aanzien van de activiteit aanleg (uitvoeren werk of werkzaamheid) heeft de volgende afweging plaatsgevonden:

- de leidingbeheerder heeft te kennen gegeven geen principiële bezwaren te hebben tegen de uitvoering van de werken en werkzaamheden;
- de bestemming wordt niet onevenredig aangetast als gevolg van de werken en werkzaamheden;

Bouwen:

De aanvraag is getoetst en voldoet aan:

- het Besluit omgevingsrecht (Bor);
- de eisen van de gemeentelijke Bouwverordening;
- de eisen van het Bouwbesluit.

De gronden zijn volgens het bijbehorende milieuhygiënisch bodemonderzoek (verricht conform NEN 5740) geschikt voor de uitvoering van onderhavige plan, conform bijgevoegde bodemgeschiktheidsverklaring van 18 maart 2015.

Ten aanzien van de bij de werkzaamheden vrijkomende gronden gelden in verband met de zorgplicht de volgende wettelijke verplichtingen:

- indien bij grondwerken op het perceel bodemvreemde materialen (zoals puin, funderingsresten) worden aangetroffen dan dienen deze te worden ontgraven en afgevoerd naar een erkend verwerker.
- ten aanzien van hergebruik en toepassen van vrijkomende grond gelden de regels van het Besluit bodemkwaliteit.

Om aan de voorwaarde te voldoen dat het hemelwater van de nieuwe bebouwing op eigen terrein geïnfiltreerd dient te worden, voorziet het plan in het graven van een infiltratiesloot en de aanleg van een infiltratiepoel.

De welstandsc commissie heeft in haar vergadering van 18 maart 2015 geoordeeld dat de aanvraag voldoet aan redelijke eisen van welstand. Ons college is niet gebleken van redenen welke een afwijking van het advies van de welstandsc commissie rechtvaardigen, dan wel noodzakelijk maken.

**Overwegingen:**

Maatschap **Alberti-Houben** exploiteren een gemengd agrarisch melkvee en akkerbouwbedrijf aan de **Molenweg 2/2a** te Urmond. Om de rentabiliteit nu en in de toekomst op peil te houden dient de veestapel uitgebreid te worden. Tevens dienen de bedrijfsactiviteiten op een locatie gecentraliseerd te worden. Middels onderhavig plan wordt de levensvatbaarheid van het bedrijf naar de toekomst gewaarborgd. Voor een nadere onderbouwing wordt verwezen naar de ruimtelijke onderbouwing.

Bij de ontwikkeling van het plan is rekening gehouden met de milieu-eisen en de landschappelijke inpasbaarheid. Emissiepunt en emissie voldoen aan de milieu-eisen. Een herinrichtingsplan waarin ondermeer wordt voorzien in de aanleg van laanbeplanting langs de **Louisegroeveweg** en **Molenweg** en de aanplant van een meidoornhaag op de perceelsgrens, maakt onderdeel uit van het plan. Tevens voorziet het plan in de aanleg van een infiltratiesloot en infiltratiepoel om het hemelwater op eigen terrein te infiltreren. Het inpassingsplan is op 6 januari 2015 voorgelegd aan de Stichting **Kwaliteitscommissie Limburg** en akkoord bevonden.

Door **ArcheoPro** is bovengenoemd Inventariserend veldonderzoek uitgevoerd. Op basis van dit onderzoek wordt geadviseerd om ter plaatse van het oostelijk deel van het plangebied een vervolgonderzoek uit te voeren. Het vervolgonderzoek wordt bij voorkeur uitgevoerd door middel van de aanleg van proefsleuven ter plaatse van de nieuwe veestal. Hierbij kan de archeologische begeleiding van de aanleg van de bouwput worden overwogen.

Ten behoeve van een gravend vervolgonderzoek is door **ArcheoPro** een Programma van Eisen – Proefsleuven (IVO-P) opgesteld waarbij tevens de optie van doorstart naar opgraven is meegenomen (rapport nr 15036, d.d. 10-06-2015). Het Programma van Eisen is voor advies voorgelegd aan de archeologische adviseur van de gemeente Stein (dhr F.P. Kortlang van ArchAeO). Het advies van ArchAeO (proj. nr. P15079, d.d. 10-07-2015) maakt integraal onderdeel uit van het Programma van eisen en onderhavig besluit.

Het doel van het proefsleuvenonderzoek (IVO-P) is om vast te stellen of ter plaatse van het plangebied archeologische vindplaatsen aanwezig zijn. Mocht dit het geval zijn dan zal een waardering worden opgesteld voor wat betreft de inhoudelijke en de fysieke kwaliteit van deze archeologische vindplaats(en). Op basis van de resultaten van het onderzoek zullen burgemeester en wethouders besluiten of de vindplaatsen aansluitend opgegraven moeten worden. Deze doorstart gebeurt tijdens een veldoverleg tussen opdrachtgever, het bevoegd gezag (en eventueel met adviseur) en de archeologische uitvoerder.

Zienswijze:

Voor een zorgvuldige afweging van belangen voor bovengenoemde aanvraag voor een omgevingsvergunning heeft het ontwerp besluit en de aanvraag met bijbehorende stukken op grond van de Algemene wet bestuursrecht, gedurende 6 weken met ingang vanaf 6 augustus 2015 tot 17 september 2015 in het gemeentehuis ter inzage gelegen.

Eenieder is in de gelegenheid gesteld om mondeling of schriftelijk zienswijzen naar voren te brengen tegen het ontwerp besluit. Van deze gelegenheid om zienswijzen naar voren te brengen is geen gebruik gemaakt.

Gezien het voorgaande is naar het oordeel van Burgemeester en wethouders niet gebleken van omstandigheden welke zich verzetten tegen het verlenen van de omgevingsvergunning en zijn er geen weigeringsgronden aanwezig.

**Besluit:**

Gelet op de artikelen 2.1, 2.2 en 2.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, het Besluit omgevingsrecht, de Ministeriële Regeling omgevingsrecht, de Algemene wet bestuursrecht besluiten burgemeester en wethouders:

Aan Maatschap Alberti-Houben, Molenweg Zuid 2 a, 6129 PH Urmond de aangevraagde omgevingsvergunning te verlenen voor de activiteiten "Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening", "Aanleg" en "Bouwen" voor het oprichten van een melkveestal en het herinrichten van het perceel gelegen aan de Molenweg Zuid 2a te Urmond.

De omgevingsvergunning wordt verleend onder de bepaling dat de bij het besluit gevoegde gewaarmerkte stukken deel uitmaken van de vergunning en onder de volgende aanvullende voorwaarden:

- De ruimtelijke onderbouwing (Arvalis, d.d. 26-02-2015), het Inventariserend Veldonderzoek (archeoPro nr 14060, d.d. 26-11-2014), het Programma van Eisen – Proefsleuven (ArcheoPro, nr 15036, d.d. 10-06-2015) en bijbehorend advies (ArchAeO, nr P15079, d.d. 10-07-2015) maken integraal onderdeel uit van dit besluit.
- Voor start van de bouwactiviteiten dient ter plaatse van de bouwplaats van de nieuwe veestal een Proefsleuvenonderzoek uitgevoerd te worden overeenkomstig het Programma van Eisen – Proefsleuven (IVO-P) met optie doorstart naar opgraven (ArcheoPro, rapportnr 15036, d.d. 10-06-2015). Uiterlijk 2 weken voor start van voornoemd onderzoek het bevoegd gezag van de startdatum in kennis te worden gesteld. Het onderzoek dient uitgevoerd te worden overeenkomstig het Programma van Eisen en door een deskundige archeoloog te worden begeleid. Van het resultaat dient het bevoegd gezag middels een veldoverleg in kennis gesteld te worden. Vervolgens zal op basis van de dan beschikbare informatie door het bevoegd gezag een besluit met betrekking tot een eventueel vervolgonderzoek, ontgraving dan wel afronding worden genomen.
- Mocht bij het uitvoeren van grondwerkzaamheden elders in het plangebied archeologische vondsten worden aangetroffen dient onverwijld het bevoegd gezag hiervan in kennis te worden gesteld en dienen de werkzaamheden in afwachting van het besluit van het bevoegde gezag opgeschort te worden.
- Uiterlijk 3 weken voor uitvoering van de kanaalplaatvloer dienen de berekening en tekeningen van de kanaalplaatvloer bij de gemeente ter goedkeuring ingediend te worden.
- Van toepassing is het WABO advies brandveiligheid van de Brandweer registratie nummer 2015.2000.0286 d.d. 4 juni 2015
- Binnen 1 jaar na start van de bouwwerkzaamheden dient verharding en de sleufsilos aan de westelijke zijde van de inrichting verwijderd te zijn en dient de beplanting (haag en bomen) zoals bedoeld in de ruimtelijke onderbouwing en de inrichtingstekening (Arvalis, tekening nr 13-073, B4) aangeplant te zijn. Er dient sprake te zijn van de aanplant van bomen met een stamdikte van minimaal 15 cm omtrek. Haag en bomen dienen in stand gehouden te worden.
- Voor in gebruik name van de veestal dienen de infiltratievoorzieningen hemelwater aangelegd te zijn en vervolgens in stand gehouden te blijven.



Burgemeester en wethouders van Stein,
krachtens ondermandaat,

Senior medewerker afdeling Vergunningen en Handhaving,
Mevr. N.S.A. Daniels.

Rechtsbescherming:

Beroep:

Tegen het besluit kan binnen zes weken na bekendmaking beroep worden aangetekend.

Tegen de beschikking kan beroep worden ingesteld door:

- Degenen die zienswijzen hebben ingebracht tegen de ontwerp beschikking.
- Degenen die een zienswijze willen inbrengen tegen de wijzigingen die bij het nemen van het besluit ten opzichte van het ontwerp zijn aangebracht.
- Belanghebbenden aan wie redelijkerwijs niet kan worden verweten geen zienswijzen te hebben ingebracht tegen de ontwerp beschikking.
- De adviseurs die gebruik hebben gemaakt van de mogelijkheid advies uit te brengen over de ontwerp beschikking.

De beschikking wordt na afloop van de beroepstermijn van kracht tenzij gedurende die termijn beroep is ingesteld en een verzoek om voorlopige voorziening is gedaan. De beschikking wordt niet van kracht voordat op dat verzoek is beslist. Het beroepschrift moet in tweevoud worden ingediend. U kunt beroep instellen bij de Sector Bestuursrecht van de Rechtbank Limburg, Postbus 950, 6040AZ te Roermond.

Het beroepschrift dient te worden ondertekend en tenminste te bevatten:

- naam en adres van de indiener;
- de dagtekening;
- een kopie van het besluit waartegen het beroep is gericht;
- de gronden van het beroep.

Dit beroepschrift schorst de werking van het besluit niet.

Inwerkingtreding besluit:

Het besluit treedt pas in werking met ingang van de zevende week na het bekendmaken van het besluit (einde beroepstermijn).

Voorlopige voorziening:

Tegelijk met het indienen van het beroepschrift, zoals hierboven vermeld, kunnen belanghebbenden een voorlopige voorziening vragen bij de Voorzieningenrechter van de Rechtbank Limburg, sector Bestuursrecht, Postbus 950, 6040AZ te Roermond, indien onverwijld de spoed, gelet op de belangen dat vereist.

*Digitaal verzoekschrift:*

Belanghebbenden kunnen ook digitaal een verzoekschrift indienen bij genoemde rechtbank via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Daarvoor moet u wel beschikken over een elektronische handtekening (DigiD of eHerkenning). Kijk op de genoemde website voor de precieze voorwaarden.

Ten slotte:

Wij wijzen er met nadruk op dat vergunninghoud(st)er op eigen risico handelt, indien met de vergunde activiteiten wordt gestart, voordat definitief is komen vast te staan, dat het besluit niet meer kan worden vernietigd.

Leges:

Ingevolge de vastgestelde legesverordening van de gemeente Stein gelden in het algemeen vaste leges bedragen.

Een uitzondering op het voorgenoemde is de activiteit bouwen. Op grond van de legesverordening dienen de leges te worden bepaald aan de hand van de bouwkosten, volgens de berekeningsmethodiek zoals vastgesteld in de legesverordening:

Grondslag vastgestelde bouwkosten: € 823.683,00

Totaal leges: € 26.599,20