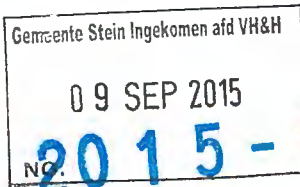


AARDAPPELBEWAARLOODS

HOEVE ELISABETH

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING



MOLENWEG ZUID 77 URMOND

IDN-nr. NL.IMRO.0971.OVMolenwegZuid77-0N01
Rapportnr. 2015-03-01-PJ
D.D. 09-09-2015

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

Gemeente	Gemeente Stein Stadhouderslaan 200 6171 KP Stein
IDN-nummer	NL.IMRO.0971.OVMolenwegZuid77-0N01
Raportnummer	2015-03-01-PJ
Datum	09-09-2015
Locatie	Aardappelbewaarlloods Hoeve Elisabeth Molenweg Zuid 77 6129 PH Urmond
Opdrachtgever	Dhr. J.W.M.Kösters & Dhr. N.Kösters Hoeve Elisabeth V.O.F. kvk : 56134827 Molenweg Zuid 77 6129 PH Urmond
Opsteller	Dhr. P.Janssen Projectum Advies B.V. Mauritslaan 36b 6129 EM Urmond
Architect	Dhr. R.Janssen Rob Janssen Architect Grotestraat 50 6129 CP Urmond

INHOUD

1 INLEIDING

- 1.1 Aanleiding en doel van het project
- 1.2 Ligging en begrenzing van het plangebied
- 1.3 Het vigerende bestemmingsplan
- 1.4 Ruimtelijke effecten

2 BELEID

- 2.1 Inleiding
- 2.2 Rijks beleid
- 2.3 Provinciaal beleid
- 2.4 Gemeentelijk beleid
- 2.5 Conclusie

3 PLANOMSCHRIJVING

- 3.1 Inleiding
- 3.2 Huidige situatie
- 3.3 Toekomstige situatie
- 3.4 Ruimtelijke effecten

4 SECTORALE ASPECTEN

- 4.1 Inleiding
- 4.2 Milieuaspecten
 - 4.2.1.1 Bodem
 - 4.2.1.2 Geluid
 - 4.2.1.3 Luchtkwaliteit
 - 4.2.1.4 Asbest
 - 4.2.1.5 Milieuzonering
 - 4.2.1.6 Externe veiligheid
- 4.3 Waterparagraaf
- 4.4 Kabels en leidingen
- 4.5 Natuur en landschap
- 4.6 Flora en Fauna
- 4.7 Archeologie en cultuurhistorie
- 4.8 Verkeer en parkeren
- 4.9 Duurzaamheid

5 MAATSCHAPPELIJKE ASPECTEN

5.1 Inleiding

5.2 Privaatrecht (bezonning, visuele hinder, burenrecht, eigendomsverhoudingen)

5.3 Overleg omwonende

6 ECONOMISCHE ASPECTEN

6.1 Inleiding

6.2 Grondexploitatie

6.3 Planschade

7 AFWEGING BELANGEN EN CONCLUSIES

8 BIJLAGEN



1 INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel van het project

Opdrachtgever is voornemens om de oude stallen en werktuigenberging op de huidige locatie te slopen en in plaats daarvan een nieuwe loods te bouwen. Het nieuwe gebouw zal dienst doen als opslag en sorteren van aardappelen en tevens als stalling van de landbouwwerktuigen. Ten behoeve van het bouwplan is een aanvraag omgevingsvergunning ingediend bij de gemeente Stein.



Uitsnede topografische kaart

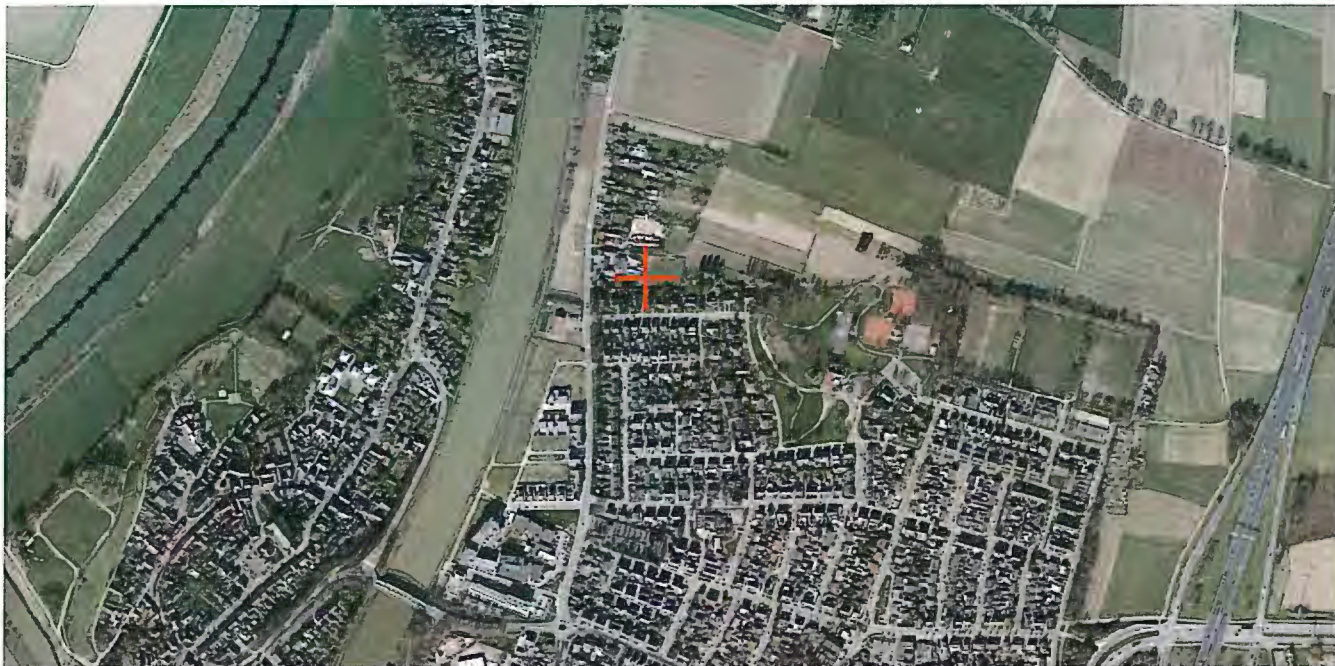
De nieuwe beoogde loods komt gedeeltelijk buiten het huidige agrarische bouwkvael te liggen. Hierdoor is de nieuwe loods niet rechtstreeks vergunbaar binnen de voorschriften van het ter plekke vigerende bestemmingsplan. Zodoende dient medewerking te worden verleend op basis van artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3 Wabo.

Ten behoeve van deze procedure dient een goede ruimtelijke onderbouwing te worden opgesteld.

Voorliggend document voorziet hierin.

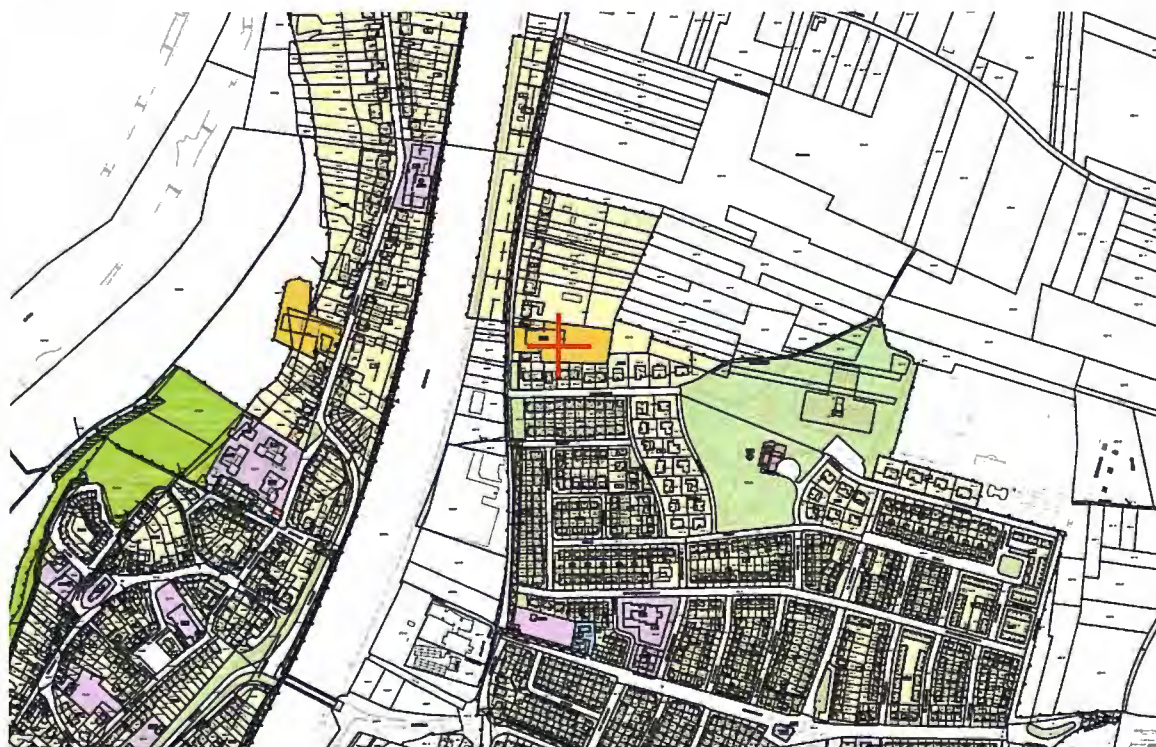
1.2 Ligging en begrenzing van het plangebied

Onderhavig plangebied is gelegen aan de Molenweg Zuid 77 te Urmond, geheel aan de noordelijke zijde van de aan de oostelijke zijde van het Julianakanaal gelegen dorpskern. Het betreft een parallel aan het Julianakanaal lopende doorgaande weg in de richting van Berg.



Luchtfoto

Kadastraal is het bouwplan gelegen ter plekke van het perceel gemeente Urmond , Sectie C, nummer 1012



Ligging kadastraal perceel

1.3 Het vigerende bestemmingsplan

Het huidige vigerende bestemmingsplan is Kern Urmond Berg. Het huidige perceel heeft in het bestemmingsplan kern Urmond de bestemming agrarische doeleinden met een bijbehorend bouwblok.

In het bestemmingsplan wordt aangegeven: de bestaande agrarische bedrijven binnen het plangebied, dienen op basis van bestaande rechten positief, te worden bestemd.

De huidige agrarische kavel wordt gebruikt als groentewinkel, opslag van aardappelen en van werktuigen.



Ligging kadastraal perceel

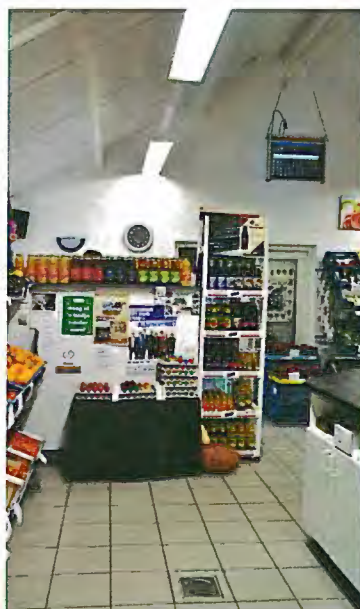
1.4 Ruimtelijke effecten

Elk bouwplan is onlosmakelijk verbonden met het optreden van ruimtelijke effecten, zo ook voorliggend bouwplan. Op dit moment zijn er enkele aan elkaar gekoppelde gebouwen die dienstdoen als opslagloods van aardappelen, werktuigen en een losse overkapping gesloten aan drie zijden die dienst doet als werktuigen berging. Het is een onsamenhangend geheel.

Alle werkzaamheden op het agrarisch perceel gebeuren in de buitenlucht, zoals sorteren aardappels. Door de oude stallen structuur worden de opslag van aardappelen en de werktuigen op diverse plaatsen gestald.



Plattegrond situatie bestaande bouw



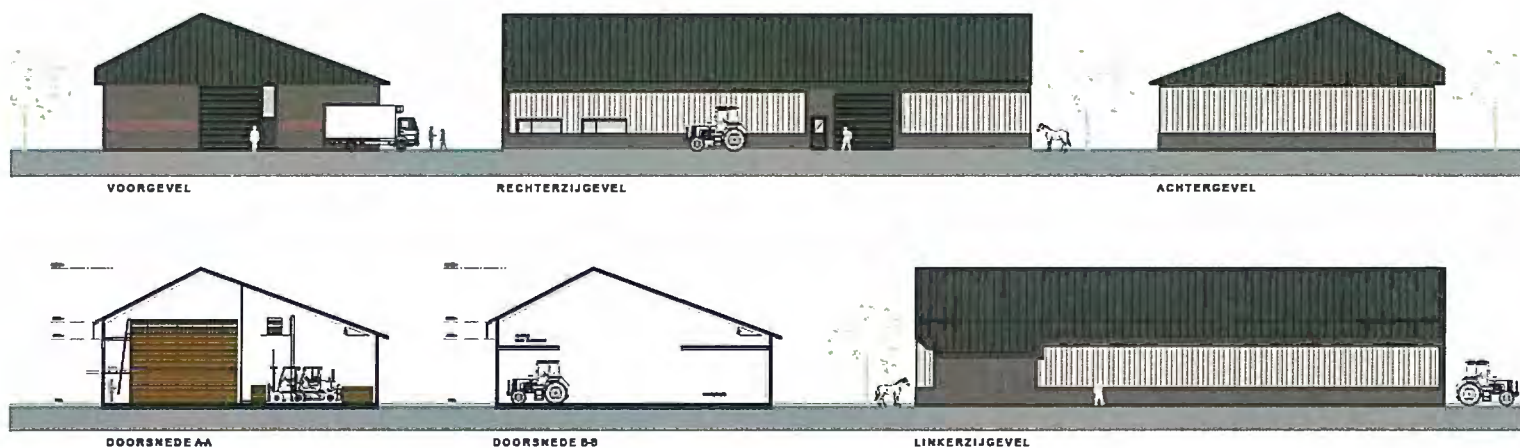
Foto's situatie bestaande

Voorliggend bouwplan voorziet in een nieuw gebouw rechthoekig, waardoor er een beter ruimtelijke uitstraling is van het geheel. Hierdoor wordt ook de bedrijfsvoering sterk verbeterd, Er vindt een betere kwalitatieve opslag van aardappelen plaats. Deze aardappelopslag bevindt zich aan het uiteinde van de loods in een afgesloten, ruimte voorzien van beluchting middels een ventilator. De ruimte is geïsoleerd en aan de zuidzijde voorzien van een geïsoleerde schuifwand.



Plattegrond situatie nieuwbouw

De poort aan de zuidzijde wordt maar een enkele keer per jaar gebruikt voor het opslaan van de aardappelen. Dit gebeurt tijdens de oogst van de aardappelen (oktober / november). Het normale agrarisch verkeer zal plaatsvinden door de ingang aan de westzijde, achter de huidige winkel.



Gevels en doorsneden nieuwbouw



Impressie nieuwbouw vanuit noord-oost



Impressie nieuwbouw vanuit zuid-oost

De opslag van de (late seizoens) aardappelen vindt plaats vanaf de maand Oktober tot half Mei. Hierdoor wordt de ingang aan de zuidzijde beperkt gebruikt en zal de verharding worden uitgevoerd in gras-betontegels. De vroege aardappelen worden niet opgeslagen. Het sorteren van de aardappelen zal gebeuren in de loods. Gesteld mag worden dat, gelet op vorenstaande, bij voorliggend bouwplan geenszins sprake is van onevenredige effecten.

2 BELEID

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op het Rijks-, provinciale en gemeentelijk beleid. Het rijksbeleid wordt besproken aan de hand van de structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. Voor de beschrijving van het provinciaal beleid is gebruikt gemaakt van het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL). Het gemeentelijk beleid is ontleend aan het bestemmingsplan “Kern Urmond-Berg” van de gemeente Stein.

2.2 Rijksbeleid

Structuur visie Infrastructuur en Ruimte

De structuurvisie infrastructuur en Ruimte is op 13 maart 2012 vastgesteld, waarin de toekomstvisie wordt weer gegeven van het kabinet, met betrekking tot onder andere de ruimtelijke ordening. Deze structuurvisie vervangt (onder andere) de Nota Ruimte. Hierna wordt ingegaan op deze structuurvisie.

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

In deze structuurvisie wordt benadrukt dat 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:

1. Het vergroten van de concurrentie positie van Nederland;
2. Het verbeteren, instant houden en ruimtelijk zeker stellen van bereikbaarheid;
3. Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorisch 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 op basis van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte naar gestreefd worden om zoveel mogelijk verantwoordelijkheden bij de gemeente 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 rijks verantwoordelijkheid aan de orde kan zijn. Een rijks verantwoordelijkheid kan aan de orde zijn indien een onderwerp nationale baten/lasten heeft en de doorzettingsmacht van de provincie en de gemeenten overstijgt. Voorbeelden hiervan zijn ruimte voor militaire activiteiten en opgaven in stedelijke regio's rondom de mainports, brainport en greenports. Maar ook onderwerpen waarover internationale verplichtingen of aanspraken zijn aangegaan. Bijvoorbeeld voor biodiversiteit, duurzame energie of werelderfgoed. Daarnaast kunnen ook onderwerpen die provincie- of landgrensoverschrijdend of een hoog afwentelingsrisico kunnen een rijks verantwoordelijkheid zijn.

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

De structuurvisie streeft een zorgvuldige en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke plannen na. Hiertoe is de structuurvisie een ladder voor duurzame stedelijke ontwikkeling.

Beoordeling door betrokken overheden of de beoogde ontwikkeling voorziet in een regionale, intergemeentelijk vraag voor bedrijventerreinen, kantoren, woningbouwlocaties en andere stedelijke voorzieningen. Naast de kwalitatieve beoordeling (aantal hectares of aantallen woningen) gaat het om kwalitatieve vraag op regionale schaal.

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.

Indien herstructurering of transformatie van bestaand bebouwd gebied onvoldoende mogelijkheden biedt om 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 gemeente en provincies. Zolang de ontwikkeling de rijks doeleinden 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 instant houden van de bereikbaarheid van Nederland en dient er rekening gehouden te worden met het behoud van natuur.

Meert specifiek heeft het Rijk in de provincie Limburg enkele belangrijke gebieden aangewezen. Het Rijk heeft de Greenport Venlo en Brainport Zuidoost Nederland een belangrijke waarde toegekend voor de concurrentie positie van Nederland. Het verstedelijkt gebied rondom Sittard-Geleen en Maastricht is zodoende dan ook aangewezen als een voor de concurrentiepositie essentieel gebied. Met name de bereikbaarheid van deze gebieden verdient derhalve extra aandacht.

Conclusie Rijksbeleid

Op basis van vorenstaande uiteenzetting van het vigerende en toekomstige Rijks beleid wordt gesteld dat bij het onderhavig plan voornemen geen sprake is van strijdigheid met het Rijks beleid.

2.3 Provinciaal beleid

Provinciaal Omgevingsplan Limburg

Op 12 december 2014 zijn door Provinciale Staten het POL2014, de Omgevingsverordening Limburg 2014 en het Provinciaal Verkeers en- Vervoersprogramma 2014 vastgesteld. Deze documenten zijn op 16 januari 2015 in werking getreden.

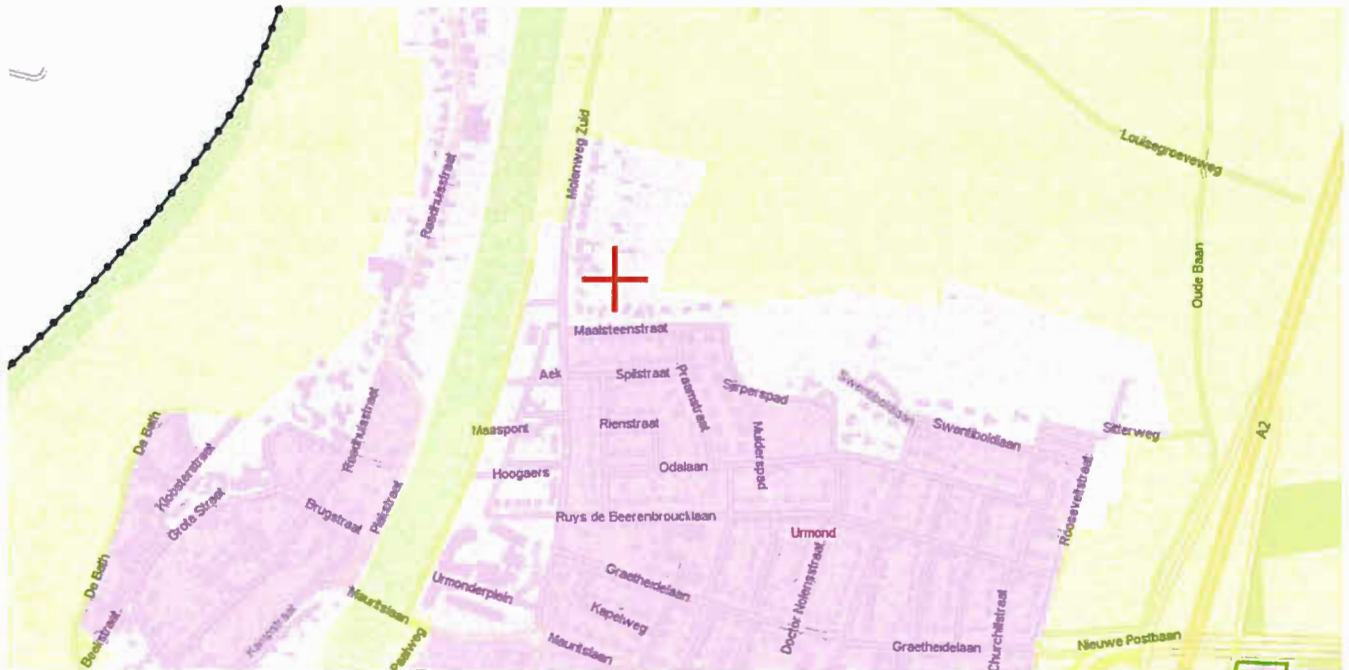
Voorliggende planontwikkeling dient te worden getoetst aan het provinciaal beleid zoals dit opgenomen in het POL 2014

In het POL 2014 staat kwaliteit centraal. Dat komt tot uiting in het koesteren van de gevarieerdheid van Limburg onder het motto 'meer stad, meer land', het bieden van ruimte voor verweving van functies, in kwaliteitsbewustzijn en in dynamisch voorraadbeheer dat moet resulteren in een nieuwe vorm van groeien. Algemene principes voor duurzame

verstedelijking sluiten hierop aan, zoals de ladder van duurzame verstedelijking en de prioriteit voor herbenutting van cultuurhistorische en beeldbepalende gebouwen.

Zones POL 2014

Afhankelijk van de aanwezige kwaliteiten en ontwikkelingsmogelijkheden is het grondgebied



van de provincie Limburg opgedeeld in diverse zones.

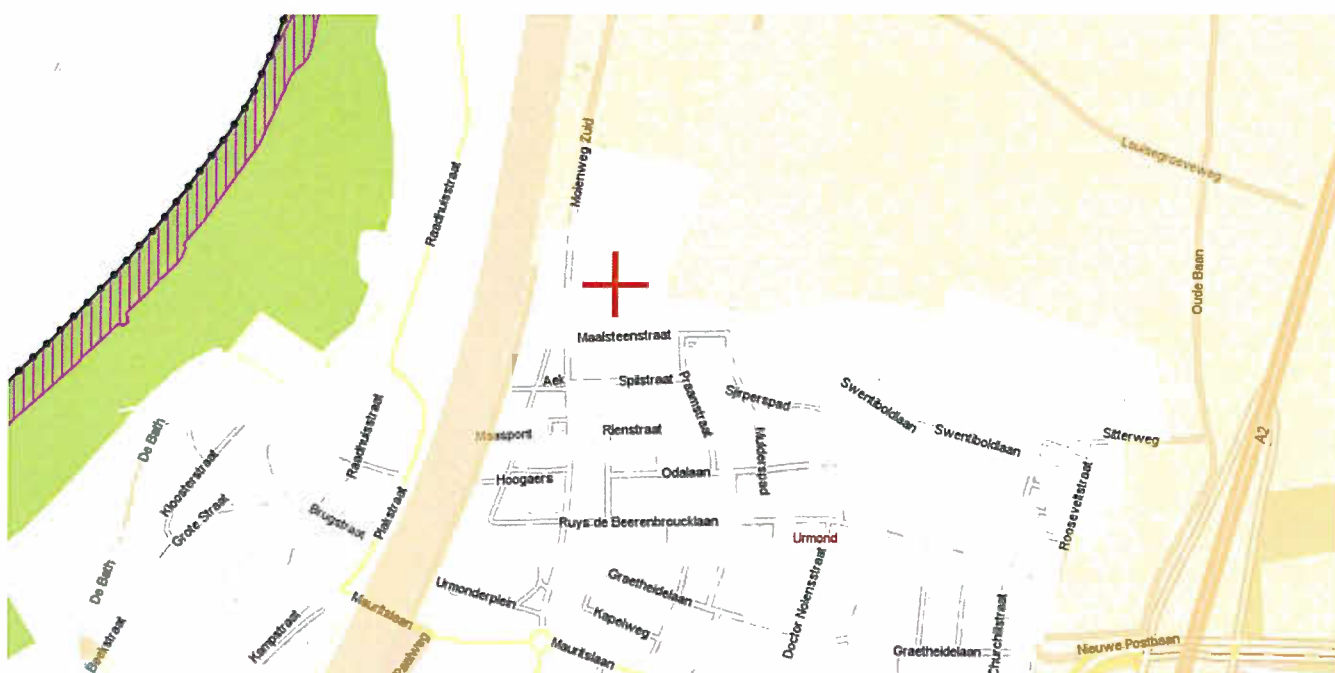
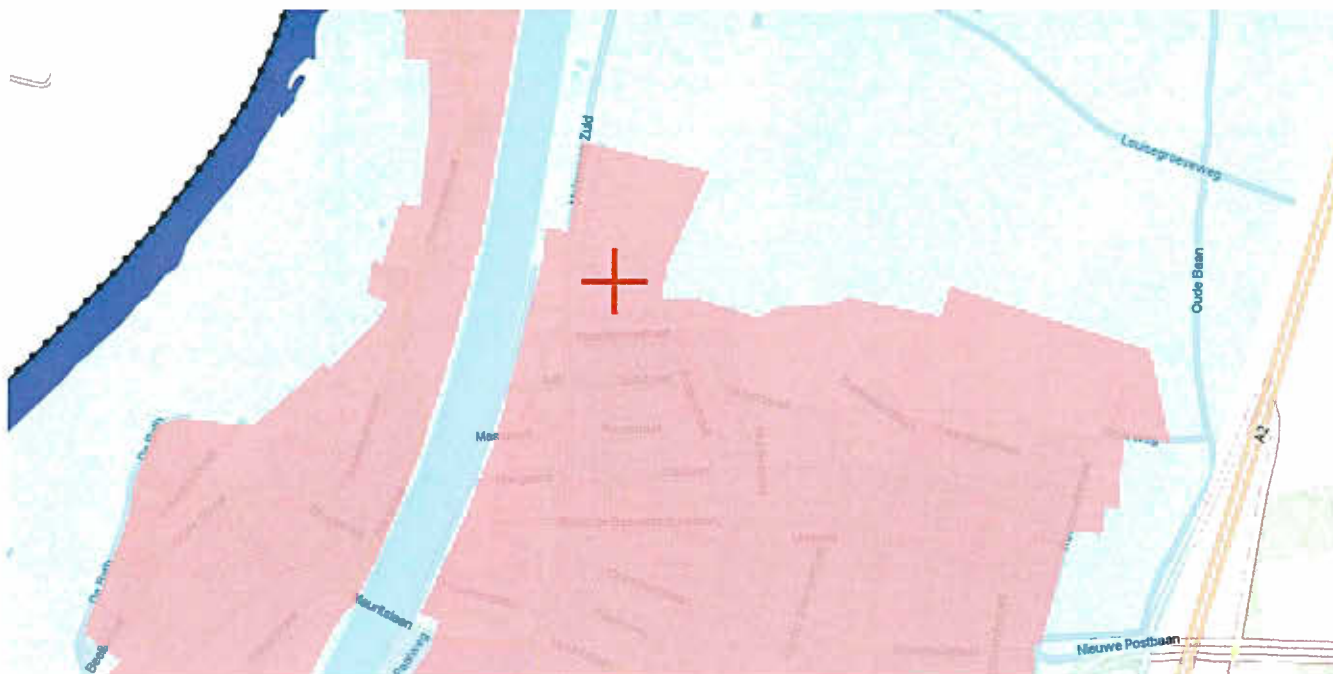
De voorliggende planontwikkeling toetsen we aangaande het beleid in de navolgende zones; wonen, Maasvallei, natuurwaarden en regionaal water.

POL-kaart > WONEN

Het POL wil dat mogelijkheden om functies te mengen, al dan niet tijdelijk, meer dan nu benut worden.

Te vaak vindt er een strikte scheiding van functies plaats zonder dat daar goede redenen voor zijn. Verweving van functies kan juist de vitaliteit en aantrekkelijkheid van gebieden vergroten, het leidt ook tot meervoudig ruimtegebruik (bijvoorbeeld van parkeervoorzieningen).

Uiteraard moeten functies elkaar niet in de weg zitten, bijvoorbeeld vanwege hun milieu-impact.



POL-kaart > MAASVALEI

POL-kaart > NATUURWAARDE

De onderhavige locaties heeft geen invloed op de ontwikkeling, en niet gelegen in, van de goud-, zilveren-, brongroen natuur gebieden.



POL-kaart > REGIONAAL WATER

De onderhavige locaties heeft geen negatieve invloed op het regionale water en is hier niet aan gelegen.

Conclusie Provinciaal beleid POL 2014

Gelet op vorenstaande uiteenzetting van het voor onderhavige bouwplan mogelijk relevante provinciale beleid kan worden geconcludeerd dat daarmee geen strijdigheden optreden.

2.4 Gemeentelijk beleid

Vigerend bestemmingsplan

Ter plekke van de onderhavige locatie vigeert het bestemmingsplan Kern Urmond-Berg, vastgesteld door de gemeenteraad van Stein d.d. 13 november 2008 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Limburg d.d. 28 april 2009



BESTEMMINGSPLAN-kaart > Urmond Berg plankaart ZUID

Op grond van het vigerende bestemmingsplan is de bestemming van het perceel agrarische bedrijfsdoeleinden.

De functie van het voorliggend plan is niet in strijd met het bestemmingsplan. Alleen de situering van de loods is gedeeltelijk gelegen buiten het huidige agrarische bouwblok.

2.5 Conclusie beleid

Ten aanzien van het weergegeven beleid worden gesteld dat bij het onderhavig plan geen sprake is van strijdigheid met het Rijks beleid, het provinciaal beleid en het gemeentelijk beleid zoals hiervoor omschreven is.

3 PLANOMSCHRIJVING

3.1 inleiding

Dit hoofdstuk geeft een beschrijving van de huidige situatie en de toekomstige situatie van de betreffende locatie. Ook geeft het de ruimtelijke effecten op de omgeving weer.

3.2 Huidige situatie

Het perceel omvat een gebouw dat dienst doet als fruit en groentewinkel, daarachter gelegen enkele aan elkaar gekoppelde gebouwen die dienstdoen als opslag van materialen en van de aardappelen.

Een losse overkapping gesloten aan drie zijden die dienst doet als werktuigen berging. Het is een onsamenvattend geheel. Alle werkzaamheden op het agrarisch perceel gebeuren in de buitenlucht, zoals sorteren aardappels en door de oude stallen structuur worden de aardappelen en de werktuigen op diverse plaatsen opgeslagen. Het totale bouwvlak is 1068 m² groot.



Plattegrond bouwvlak bestaande bouw

3.3 Toekomstige situatie

Net achter de huidige groente en fruit winkel komt een groter open erf waar het laden en lossen van aanvoer van de winkel zal plaatsvinden en die tevens toegang is voor de loods aan de westzijde. In de loods met de hoofdingang aan de westzijde zal de machineberging worden gehuisvest en tevens zal er een kleine werkplaats zijn voor het klein onderhoud aan de machines. Groot onderhoud en motor beurten gebeuren extern. Tevens is er een opslag ruimte voor de eigen geteelde groenten.

Achter in de loods is een aparte ruimte afgesloten met een geïsoleerde schuifwand, waar de aardappelen in kisten worden opgeslagen (vanaf oktober tot half mei). Voor de opslagruimte is er een voorbereidingsruimte waar de aardappelen ingekist worden. De dagelijkse aanvoer naar de winkel van de aardappelen gebeurt via de loods naar de hoofdingang westzijde. Het huidige bouwblok heeft een grote van 1068 m² de omvang van de bestaande bebouwing en de nieuw te bouwen loods is groot 1016 m². De nieuw te bouwen loods is gedeeltelijk gesitueerd buiten het huidige bouwblok.



Plattegrond bouwvlak nieuwbouw

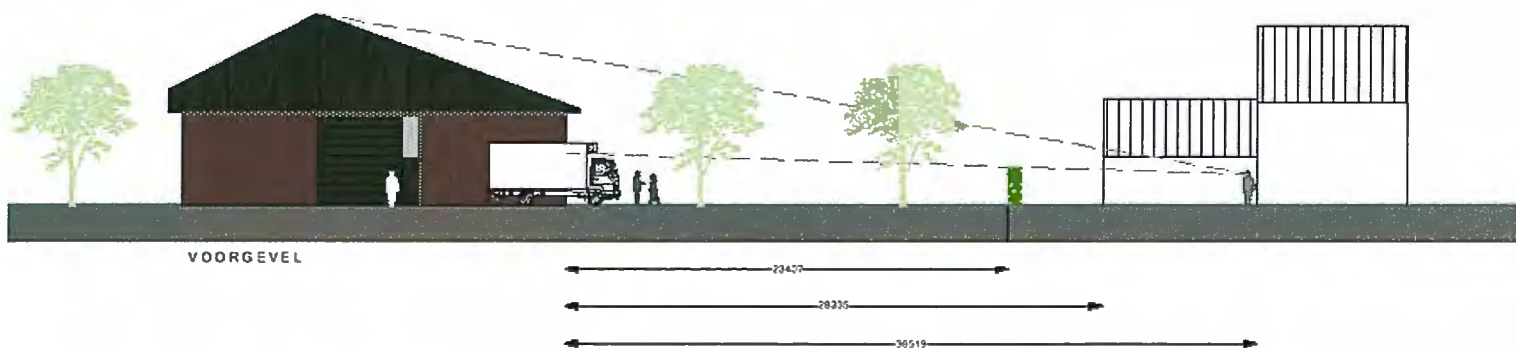
3.4 ruimtelijke effecten

De dakgoot hoogte aan de zuidzijde richting woningen aan de Maalsteenstraat is naar aanleiding van opmerkingen tijdens het omwonende overleg van 16 april 2014 met een meter verlaagd, aan de Noord zijde is de goothoogte gelijk gebleven door de toepassing van een A-symmetrisch dak. Dit om het visuele effect van een hoog gebouw teniet te doen. Hierdoor is er visueel geen hinder richting de woningen.

De loods is gelegen 22 meter van de perceelgrens van de woningen aan de Maalsteenstraat. Op de perceelgrens bevindt zich een haag van hoog 2,5 meter, hierdoor wordt de loods grotendeels uit het zicht onttrokken.



Foto vanuit wei richting bebouwing maalsteenstraat



Tekening afstand tot korts bijzijnde woning aan de maalsteenstraat

4 SECTORALE ASPECTEN

4.1 inleiding

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 onderhavige locatie zijn in dit hoofdstuk opgenomen de milieuaspecten en alle andere aspecten die van invloed kunnen zijn op deze locatie.

4.2 milieuaspecten

4.2.1.1 Bodem

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

Ten behoeve van het voorliggende bouwplan is een verkennend bodemonderzoek verricht door HMB. Dit onderzoek is bijgevoegd als bijlage xxx. Op basis van het verrichtte onderzoek is het navolgende geconcludeerd.

De onderzoek locatie is onverdacht ten aanzien van de bodemverontreiniging, het verkennend onderzoek is uitgevoerd conform NEN 5740. Geconcludeerd wordt verder dat de hypothese "onverdachte locatie" geen stand houdt. In de ondergrond zijn nikkel, PAK en PCB aangetoond in gehalten waarbij in lichte mate sprake is van verontreiniging. Een aanvullend onderzoek met een gewijzigde hypothese wordt echter niet noodzakelijk geacht.

De onderzoeksresultaten geven geen aanleiding om nader bodemonderzoek te adviseren.

De vastgestelde milieu hygiënisch bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor de aanvraag en de verlening van een omgevingsvergunning ten behoeve van de voorgenomen nieuwbouw van de aardappelloods.

Bijlage 1: rapport bodemonderzoek

4.2.1.2 Geluid

Met betrekking tot het aspect geluid (externe geluid komaf) kan sprake zijn van geluidsbelasting als gevolg van wegverkeerslawaai, industrielawaai en spoorweglawaai. Bij voorliggend bouwplan is echter geen sprake van het realiseren van een geluidgevoelige ruimte als bedoeld in de Wet Geluidhinder. Het aspect geluid (externe komaf) vormt zodoende geen belemmering voor voorliggend bouwplan.

Het bedrijf hoeve Elisabeth is een akkerbouwbedrijf milieucategorie 2 met SBI code 011,013 wat inhoudt dat het gekwalificeerd is als een milieucategorie 2 bedrijf. Alle activiteiten vinden plaats in de nieuw te bouwen loods. De aan te houden afstand volgens de tabel van de staat van bedrijfsactiviteiten tot een gevel van een woning bedraagt minimaal 30 meter. De woningen gelegen aan de Maalsteenstraat liggen met de gevel op 36 meter afstand en de gevel van de woning aan de Molenweg 77 ligt op 32 meter. Het

bedrijf voldoet daarmee aan de norm die gesteld in de lijst van bedrijfsactiviteiten behorende bij het bestemmingsplan.

Met betrekking tot het aspect geluid (intern geluid komaf) kan sprake zijn van geluidsbelasting van een ventilator voor beluchting van de aardappelen. Er wordt een ventilator geplaatst in de loods van 2,2 kw die een geluidsbelasting heeft van 55 db op 4 meter afstand van de bron. De ventilator is in werking tijdens de opslag van de aardappelen. Deze opslag heeft betrekking op de late aardappelen en vindt plaats vanaf oktober tot half mei (winterperiode)

De opslag van de aardappelen is gesitueerd in een aparte geïsoleerde ruimte van de loods aan de Noord oostzijde. Middels een schuifwand van geïsoleerde platen van 80 mm wordt de aardappel opslag gescheiden van de rest van de loods. De geluidsbelasting in de aardappel opslag van de ventilator is 55 db (opgave fabrikant). Dit betekent dat aan de buitenzijde van de aardappel loods er een geluidsbelasting is van 40 db. Alleen aan de Noordzijde van de aardappelloods is de geluidsbelasting hoger dit ivm met de aanwezigheid van de inlaatklep van de lucht. Hier is de geluidsbelasting bij open staan van de klep max 55db. Klep gaat enkel malen per dag open afhankelijk van temperatuur in de aardappelloods.

Aan de zuidzijde is een poort die alleen gebruikt wordt bij het vullen van de aardappel opslag. Dit gebeurt enkele malen per seizoen (oktober, november). Het dagelijkse gebruik vindt plaats via de loods met de ingang aan de westzijde .



Plattegrond geluidcirkels nieuwbouw

De ventilator is gesitueerd in de aardappelloods (zie bijgevoegde tekening). Deze ventilator circuleert de lucht (overdruk) in de aardappelloods.

De geluidsbelasting aan de noordzijde bedraagt 55 db ivm met de open aanzuig van de lucht . De afstand tot de gevel van de woning Molenweg zuid 77 bedraagt vanaf aanzuig punt tot gevel 66 meter.

Volgens bijgevoegde brochure geluidsberekening ventilatoren (bijlage 2) zal het geluid per afstandsverdubbeling afnemen met 6 db .

Op 4 meter van de ventilator is de geluidsbelasting 55 db, op 8 meter afstand zal deze 49 db zijn , op 16 meter afstand 43 db , op 32 meter afstand 37 db , op 64 meter afstand 31 db, op 128 meter afstand 25 db.

Hierdoor zal de gevelbelasting op de woning Molenweg Zuid 77 (afstand 66 meter) maximaal 31 db bedragen, uitgaande van de geluidsbelasting van 55 db.. Voor de woningen aan de Maalsteenstraat bedraagt de geluidsbelasting uitgaande de bebouwing van de loods met een geluid 40 db gevel loods maximaal 22 db . afstand van geluidsgevoelige gevel woning tot aan loods is 36 meter.

De ventilator is niet in gebruik in de zomerperiode maar pas vanaf oktober tot half mei.

Het aspect geluid (interne komaf) vormt zodoende geen belemmering voor voorliggend bouwplan conform de opgave van de fabrikant en de berekening volgens de bijgevoegde brochure (bijlage 2) en voldoet ook aan het gestelde in de lijst van bedrijfsactiviteiten volgens de milieucategorie 2.

Bijlage 2 SA Brochure, geluidsberekening van ventilatoren.

4.2.1.3 luchtkwaliteit

Algemeen.

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 inwerkingtrede van de Wet Luchtkwaliteit is het besluit luchtkwaliteit 2005 komen te vervallen.

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

Als minimaal een 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 betekende mate'(NIBM) bij aan 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 betekende mate' bijdraagt aan de toename van concentraties van bepaalde stoffen in de lucht. Een project is NIBM wanneer 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 fijnstof (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 aangegeven dat een plan tot 1500 woningen niet in betekende mate bijdraagt aan de toename van de concentratie fijn stof en stikstofdioxide in de lucht. In het voorliggende plan is er geen sprake van een toevoeging van een woning doch enkel van een bijgebouw. , waardoor het planvoornemen NIBM is.

Ook zal het plan niet leiden tot een dusdanige aantal toenemende verkeersbewegingen dat de grenswaarde van de luchtkwaliteit daarmee wordt overschreden. Sprake van hetzelfde aantal verkeersbewegingen.

Het voorliggende plan zal geen extra verkeersbewegingen genereren.

Voorliggend bouwplan voorziet niet in het realiseren van een gevoelige bestemming zoals bedoeld in het besluit gevoelige bestemming.

Conclusie;

Gelet op bovenstaande vormt het aspect luchtkwaliteit geen belemmering voor onderhavige planontwikkeling.

4.2.1.4 Asbest

Door HMB is een asbest inventariserend onderzoek verricht (bijlage 3) op de huidige locatie Molenweg zuid te Urmond. Aanleiding tot het uitvoeren van de asbestinventarisatie is de aanvraag van de omgevingsvergunning in verband met de nieuwbouw en de te slopen opstallen en gebouwen op de huidige locatie. Op basis van het vooronderzoek, de visuele inspectie en de analyseresultaten concludeert HMB , dat in en aan de opstallen asbesthoudende materialen aanwezig zijn. De asbesthoudende materialen zijn M1-golfplaten op de daken van de opstallen en zijn van risico klasse 2.

Deze asbestinventarisatie (type A) betreft een volledige asbestinventarisatie van direct waarneembaar asbest. Er is geen uitgebreid destructief onderzoek uitgevoerd. Deze asbestinventarisatie betreft alleen de geïnspecteerde opstallen. Alle overige delen van het pand en/of de overige panden zijn niet geïnspecteerd.

HMB heeft geen aanwijzingen verkregen dat er overige asbesthoudende materialen in verborgen gebouwdelen (zoals bijvoorbeeld funderingen en verborgen ruimten) aanwezig zullen zijn. Een aanvullend asbestinventarisatie wordt door HMB niet noodzakelijk geacht. Wel adviseren zij om tijdens de sloopwerkzaamheden alert te zijn op de aanwezigheid van verborgen asbest houdende materialen.

Bijlage 3 Asbest onderzoek

4.2.1.5 Milieuzonering

Milieu zonering zorgt ervoor dat de 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 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 wel zorgvuldig te worden afgewogen en te worden verantwoord.

Voorliggend bouwplan voorziet in het realiseren van een nieuw gebouw op een agrarische bouwkvavel dat in de plaats komt van de huidige gebouwen op deze bouwkvavel. De agrarische activiteiten op bestemd perceel nemen niet toe. Deze activiteiten zullen merendeels plaatsvinden in de nieuwe loods, zodat er zelfs sprake is van minder hinder dan in de huidige situatie.

Gelet op vorenstaande wordt geconcludeerd dat het aspect milieuzonering geen belemmering oplevert voor onderhavig bouwplan.

4.2.1.6 Externe veiligheid

In het onderhavige plan is geen sprake van het realiseren van een zogenaamd (beperkt) kwetsbaar object. Het beleid ten aanzien van externe veiligheid is zodoende niet van toepassing en er behoeft dan ook geen afweging te worden gemaakt of de planontwikkeling ertoe leidt dat er een onaanvaardbaar risico ontstaat in het kader van externe veiligheid.

4.3 Waterparagraaf

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 veerkrachtige watersystemen, waarmee een duurzaam gebruik gegarandeerd blijft. Voor wat 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.

Provinciaal beleid.

De provincie Limburg kent als uitgangspunt dat verdroging zoveel mogelijk moet worden tegen gegaan 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 ecologische functies stelt het Waterschap onder andere dat, ter voorkoming van verdroging, grondwaterstanden verhoogd moeten worden door peilbeheer. Ook dient het rioleringsbeheer door gemeenten op en aan de watergangen en plassen toegekende functies, afgestemd te worden. Naast de ecologische functie dienen er ook mensgerichte hoofd functies ten behoeve van industrie of drinkwater te worden ingepast. Tevens dient er plaats te zijn voor mensgerichte nevenfuncties.

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. De Limburgse waterbeheerders hebben afgesproken om alle aanvragen in het hun betreffende gebied af te handelen via een loket: het zogenaamde water toets loket. Het loket is ondergebracht bij het Waterschap.

Onderhavige plantontwikkeling is gelegen binnen het werkgebied van het Waterschap Roer en Overmaas. Uit raadpleging van de digitale watertoets blijkt dat het voorliggend bouwplan gemeld dient te worden bij het watertoets loket.

Uit de melding (bijlage 4) blijkt dat het plan Kusters aardappelloods geen of weinig gevolgen heeft voor het waterbeheer.

Daarmee valt het plan onder de zogenaamde ondergrens voor het wateradvies en kan de korte watertoets procedure gevolgd worden. Dit houdt in dat dat het Waterschap geen wateradvies geeft maar er wordt vertrouwd op de verantwoordelijkheid van de initiatiefnemer en de gemeente om binnen het plan invulling te geven aan duurzaam waterbeheer.

Afvoer hemelwater en afvalwater.

Afvalwater

Als gevolg van het voorliggend plan is er geen sprake van afvalwater welke op de riolering wordt geloosd.

Hemelwater van onverhard en semiverhard terrein

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

Hemelwater (dak)verhardingen

Om te bezien of infiltratie de juiste methode is om het hemelwater te verwerken van de nieuw te bouwen loods van 800 m² is door HMB een oriënterend doorlatendheid onderzoek uitgevoerd in maart 2015 op betreffende locatie (bijlage 5).

Uit het veldonderzoek blijkt dat de bodem ter plaatse van de onderzoek locatie tot ongeveer 2,0 m-mv hoofdzakelijk bestaat uit sterk zandig leem. Vanaf circa 2,0 tot circa 3,5 m-mv bestaat de bodem hoofdzakelijk uit sterk zandig, zwak grindige leem, of zwak tot sterk grindig, matig tot siltig, matig fijn zand

Op basis van het oriënterend doorlatendheidsonderzoek is de bodem op de onderzoek locatie als zeer slecht doorlatend aan te merken. Infiltratie van hemelwater op de onderzoek locatie is vrijwel onmogelijk. Geadviseerd wordt het hemelwater vertraagd te lozen op het oppervlakte water

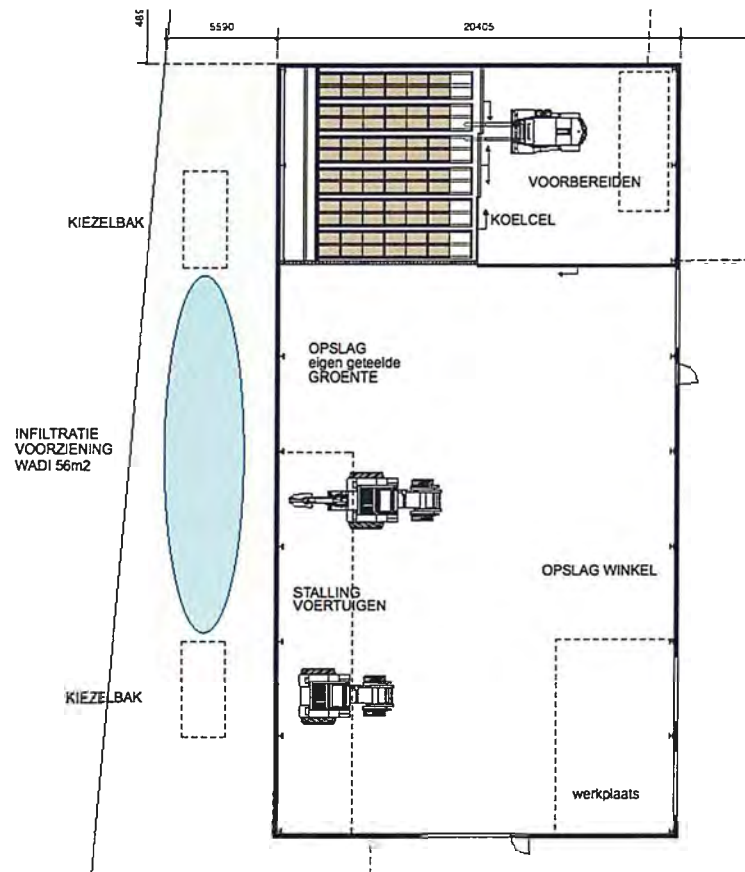
De nieuwbouw is het streven om 100 % van het verharde oppervlak af te koppelen. De nieuwbouw op onderhavige locatie is groot 800 m².

Afkoppelen van het hemelwater is volgens het oriënterend doorlatendheid onderzoek van HMB (bijlage 5) niet mogelijk.

Voorgesteld wordt om een berging te maken die binnen 24 uur de capaciteit heeft om 2 keer een bui van T = 25 op te vangen en deze op te vangen in een nieuw aan te leggen buffer aan de noordzijde van de loods met 2 infiltratie koffers tot een diepte van 3 meter waar zich de grindlagen bevinden. Hierdoor kan het water worden opgevangen en direct geïnfiltreerd in de bodem via de grindlagen. Het grondwater zit ter plekke op ongeveer 18 meter diep.

De berging moet een capaciteit hebben uitgaand van 2 keer een bui van T = 25 binnen 24 uur $2 \times 800 \text{ m}^2 \times 35 \text{ mm} = 56,00 \text{ m}^3$

De berging moet minimaal 56 m³ groot zijn.



Plattegrond nieuwbouw - infiltratie voorziening wadi en 2x kiezelbak

Onderhavige planontwikkeling is via de digitale watertoets op 18-05-2015 gemeld aan het watertoets loket van het Waterschap Roer en Overmaas. Naar aanleiding van de melding zal het Waterschap Roer en Overmaas geen separaat wateradvies uitbrengen. De bevestiging van de melding van het plan bij het watertoets loket is bijgevoegd als bijlage 4.

4.4 Kabels en leidingen

Ter plekke van de beoogde nieuwe aardappelloods lopen geen boven- en/of ondergrondse leidingen.

Er is opdat 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 nadere uitwerking van de aansluitingen, dient men met de verschillende netwerkbeheerders contact op te nemen.

4.5 Natuur en landschap

Ecologische hoofdstructuur

Gelet op de kaart natuurwaarde zie provinciaal beleid hoofdstuk 2.3 blijkt onderhavig plangebied niet te zijn gelegen in een van de door de provincie te beschermen natuur- en landschapswaarden.

Gesteld kan worden dat het aspect natuur en landschap geen belemmering oplevert voor onderhavige planontwikkeling.

4.6 Flora en Fauna

In april 2002 is de flora en fauna wet 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.

Ten alle tijden geldt dat de algemene zorgplicht ex artikel 2 van de flora en fauna wet 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.

Natuurgegevens provincie Limburg.

De provincie Limburg heeft haar natuurgegevens geactualiseerd tot 2013. Uit bestudering van de provinciale gegevens via de kaarten broedvogels, vegetatie en flora blijkt dan in het voorliggende plangebied geen beschermde broedvogels en vegetatie zijn waar genomen.

Gebiedsbescherming.

Het dichtstbijzijnde Natura 2000 gebied alsmede Habitatrichtlijn Gebied betreft het gebied 'Grensmaas'. Dit betreft het stroomgebied van de Maas, gelegen op 500 meter ten westen van het onderhavige bouwplan. Gelet op de aard van onderhavig bouwplan behoeven er geen negatieve effecten op het gebied 'Grensmaas' te worden verwacht.

Conclusie Flora en Fauna

Gelet op de beschikbare gegevens is het onwaarschijnlijk dat er binnen het plangebied beschermde soorten voorkomen. Mochten er toch diersoorten in het plangebied voorkomen dan zullen dit algemene soorten zijn waarvoor de lichtste vorm van bescherming geldt (bosmuis, veldmuis, spitsmuis etc). De bouw van de aardappelloods zal, indien de 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 Fauna wet. Voor de activiteit hoeft geen ontheffing te worden aangevraagd.

4.7 Archeologie en cultuurhistorie.

Algemeen

Archeologische waarden zijn bij de wet beschermd. Gemeenten zijn verantwoordelijk voor hun eigen bodemarchief. De gemeente is het bevoegd gezag indien het gaat om het toetsen van archeologische onderzoeken en programma van eisen. Voorheen werd dit door de provincie gedaan, maar deze beperkt momenteel tot zaken die van Provinciaal belang zijn.

Voor gemeentelijke bestemmingsplannen betekent dit concreet het volgende:

De gemeenteraad dient bij vaststelling van bestemmingsplannen rekening te houden met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische waarden en monumenten. In het bestemmingsplan kan in het belang van de archeologie een vergunningstelsel worden opgenomen. Zowel de aanvrager van een vergunning, waarbij bodemverstoring plaats vindt, kunnen langs de weg van het bestemmingsplan de verplichting krijgen tot het laten uitvoeren van een archeologisch onderzoek. Zonodig kunnen aan een dergelijke vergunning regels worden verbonden ter bescherming van de archeologische waarden en monumenten.

Archeologische verwachtingswaarden

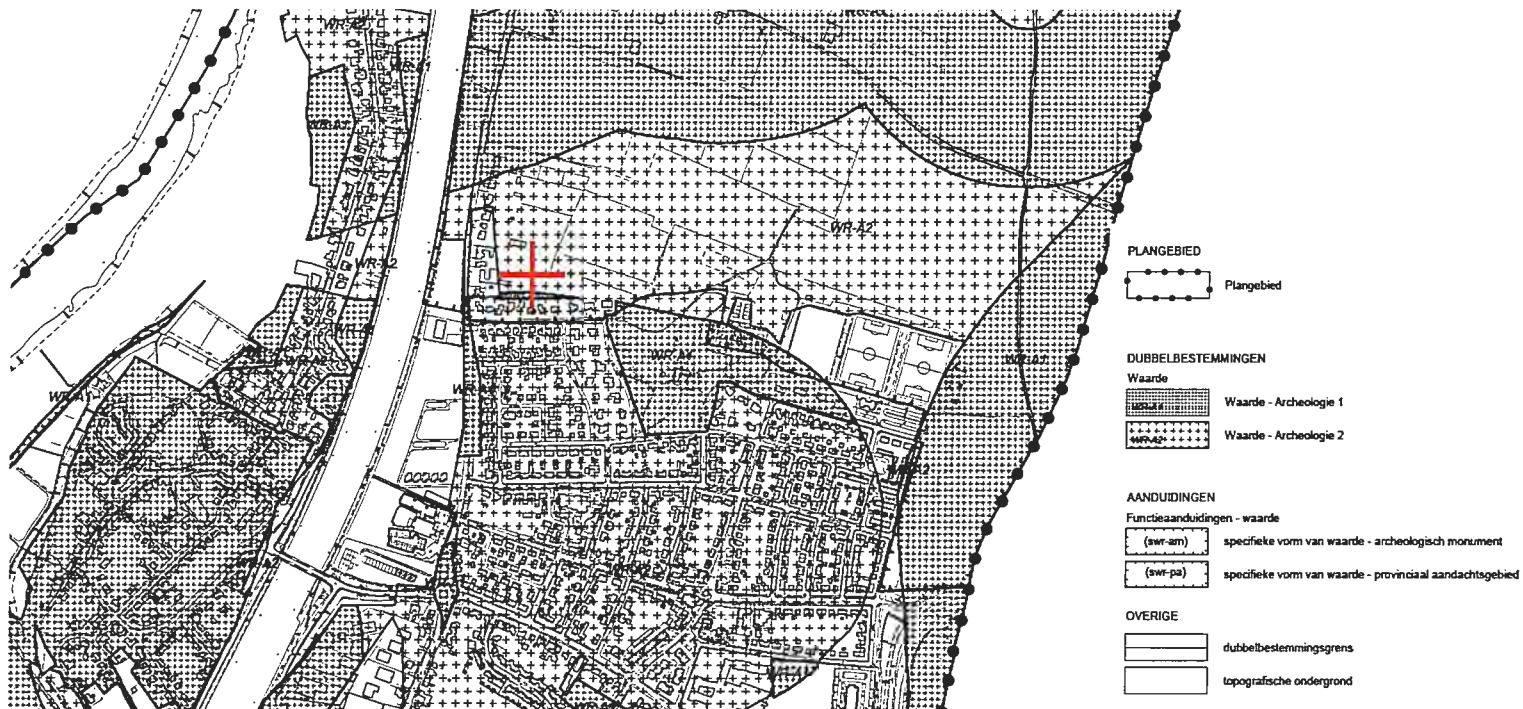
De gemeente Stein beschikt over een archeologische beleidskaart en daarbij behorende archeologiebeleid. Tevens heeft de Gemeenteraad van Stein op 1 april 2010 het facetbestemmingsplan Archeologie 2009 vastgesteld.

Uit raadplegingen van de archeologische beleidskaart en de kaart uit het POL 2014 Archeologie blijkt dat onderhavig bouwplan is gelegen in het gebied met een middelhoge archeologische verwachtingswaarde.

Volgens de Cultuur Historische Waarde kaart van de Provincie Limburg is het plangebied niet gelegen in IKAW (indicatieve kaart archeologische waarde) en niet binnen de gemeentelijke archeologische beleidsadvieskaarten. Ligt wel binnen de provinciale archeologische aandachtsgebieden.

Facet bestemmingsplan Archeologie Stein 2009

In het facet bestemmingsplan Archeologie Stein 2009 kan door Burgemeester en wethouders ontheffing worden verleend voor bouwwerken voor de aan de gronden toegekende bestemming. Ontheffing is niet vereist indien het betreft het realiseren van nieuwe bouwwerken binnen een op de plankaart aangeduid agrarisch bouwperceel. Het betreffende plangebied is op de bestemmingsplan kaart aangeduid als een agrarisch bouwperceel en behoeft dus geen ontheffing.



Facetbestemmingsplan > Archeologie Stein 2009 > vastgesteld 1 april 2010

4.8 Verkeer en parkeren

Door het realiseren van het bouwplan zal er geen extra verkeersbewegingen ontstaan ten opzichte van de huidige situatie. Het parkeren voor de groentewinkel blijft gehandhaafd aan de westzijde van de winkel terwijl al de andere bewegingen zich op het achter terrein plaatsvindt, gescheiden van het winkelende publiek.

Er zullen geen extra parkeervoorzieningen getroffen moeten worden

4.9 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 praktijk dat gelet moet worden op het materiaal gebruik, de vormgeving, gebruik van alternatieve energiebronnen, compact bouwen, intensief ruimtegebruik en flexibel bouwen.

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 gebouwen vrijkomende bruikbare materialen bij de nieuwbouw worden hergebruikt of op een zodanige wijze gescheiden dat deze elders voor hergebruik geschikt zijn.

In het onderhavige plan zijn met name de bouwkundige aspecten van belang. Deze zijn uitgewerkt in de aanvraag omgevingsvergunning.

Inmiddels is een convenant Duurzaam Bouwen door diverse partijen ondertekend, waarbij partijen zich verplichten de duurzaamheidsmaatregelen uit de Nationale Pakketten Duurzaam Bouwen, uit te voeren.

Bij de beoordeling van de aanvraag omgevingsvergunning zal door de gemeente op de duurzaamheidsaspecten worden getoetst.



5 MAATSCHAPPELIJKE ASPECTEN

5.1 Inleiding

Bij het realiseren van het projectplan moet rekening worden gehouden met eventuele milieuhinder van de bedrijfsactiviteiten in de directe woon - en leef omgeving. Ter plaatse van de woningen die grenzen aan het projectgebied moet sprake zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Daarnaast mag Hoeve Elisabeth niet in haar bedrijfsvoering beperkt worden.

5.2 Privaatrecht (bezonning, visuele hinder, burennrecht, eigendomsverhoudingen)

De loods wordt in het verlengde van het huidige bouwblok gebouwd. Deze komt dus niet dicht bij de woningen aan de Maalsteenstraat (erfgrens op 22 meter) . Wel op grotere afstand van de woningen aan de Molenweg. Door het verschil in goothoogte noordzijde 6 meter en zuidzijde 5 meter, oogt het gebouw, gezien vanuit de Maalsteenstraat lager. Dus minder visuele hinder. Op de huidige perceelgrens met de woningen aan de Maalsteenstraat bevindt zich een haag van 2,50 meter hoog. Ook wordt er een groenplan gerealiseerd conform de bijgevoegde tekening. Hierdoor is er geen visuele hinder van de nieuw te bouwen loods.

De nieuwe loods heeft geen negatieve invloed op de bezonning van de omliggende woningen.(noord gericht)

Doordat alle huidige activiteiten (buitenlucht) straks binnen in de nieuwe loods zullen plaatsvinden, zal er minder hinder zijn naar de omwonende dan in de huidige situatie.

5.3 Overleg omwonende

Op 16 april 2014 is er een Informatie bijeenkomst bij de Molenhof geweest met de direct omwonende van Hoeve Elisabeth van de Maalsteenstraat. Op dit overleg zijn de plannen gepresenteerd. De omwonende hebben enkele opmerkingen gemaakt over de goothoogte aan de zuidzijde van de loods en over het groenplan. In het ontwerp is rekening gehouden met de gemaakte opmerkingen. De goothoogte aan de zuidzijde is verlaagd tot 5 meter, hierdoor oogt het gebouw kleiner. Ook het groenplan is verder versterkt.

Als bijlage 6 is de mail van de gemeente Stein bijgevoegd naar de aanwezige omwonende met informatie van het bouwplan en dat men kan reageren. Niemand van de aanwezigen heeft een reactie gegeven.

De concept ruimtelijke onderbouwing is tevens aangereikt aan de bewoners van de Maalsteenstraat nummer 9, om te reageren op de plannen. Deze bewoners waren niet aanwezig op de bewoners bijeenkomst van 16 april 2014. Zij hebben geen inhoudelijke reactie gegeven op de concept ruimtelijke onderbouwing.

6 ECONOMISCHE ASPECTEN

6.1 Inleiding

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

6.2 Grondexploitatie

Afdeling 6.2 van de Wet Ruimtelijke Ordening draagt de titel “grondexploitatie. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de mogelijkheden van de gemeenten om langs publiekrechtelijke weg eisen te stellen aan het in exploitatie te brengen van gronden. Het gaat dan onder ander om eisen op het gebied van kostenverhaal, sociale woningbouw, particulier opdrachtgeverschap en fasering van de invulling van de 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.

Afdeling 6.4 Wro beschrijft een publiek rechtelijk stelsel waarbinnen gemeenten eisen gesteld kunnen worden aan de grondexploitatie. Dit publiekrechtelijk instrumentarium is aanvullend van aard. Het primaat ligt bij de vrijwillige civielrechtelijke afspraken. Deze civielrechtelijke afspraken worden gemaakt in hetzij een anterieure overeenkomst, hetzij een posterieure overeenkomst (als een exploitatieplan is vastgesteld).

Artikel 6.12, lid 1 Wro bepaalt dat de gemeente raad 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 Bro geeft aan om welk bouwplannen het gaat. Onder artikel 6.2.1, sub a, zijn vervolgens gevallen opgenomen waarvoor geen exploitatieplan behoeft te worden opgesteld.

In casus is sprake van een plan genoemd onder artikel 6.2.1a Bro wordt, waardoor geen exploitatie plan behoeft te worden opgesteld.

6.3 Planschade

Artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening biedt de grondslag voor de vergoeding van zogenoemde planschade. Deze schade vergoeding wordt in beginsel door het College van B en W van de betreffende gemeente toegekend aan diegene die als gevolg van een planontwikkeling schade lijdt.

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

De gemeente zal met initiatiefnemer van onderhavig bouwplan een planschade overeenkomst tekenen.

7 AFWEGING BELANGEN EN CONCLUSIES

Voorliggende planontwikkeling betreft het realiseren van een nieuwe loods op het agrarisch perceel ter plekke van het adres Molenweg Zuid 77 te Urmond. Het bouwplan is strijdig met het vigerende bestemmingsplan 'kern Urmond-Berg'.

De gemeente heeft kenbaar gemaakt medewerking te kunnen verlenen aan voorliggend bouwplan middels toepassing van artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3 Wabo

Ten behoeve van de buitenplanse afwijking is een ruimtelijke onderbouwing vereist. Voorliggend document voorziet daarin.

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

De Rijks-, provinciale en gemeentelijke beleidskaders vormen geen belemmeringen voor het bouwplan;

Door de realisering van het bouwplan 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;

Het kostenverhaal met betrekking tot voorliggend plan ontwikkeling is verzekerd.

Op grond van vorenstaande overwegingen kan worden geconcludeerd dat het voorgenomen bouwplan niet bezwaarlijk is.

8 BIJLAGEN

- Bijlage 1 : Verkennend bodemonderzoek
- Bijlage 2 : SA Brochure geluid
- Bijlage 3 : Asbestinventarisatie onderzoek
- Bijlage 4 : Melding watertoets
- Bijlage 5 : Doorlatendheidonderzoek bodem
- Bijlage 6 : Mail gemeente inzake bijeenkomst omwonende

