



Hoeve Elisabeth
t.a.v. de heer Kösters
Molenweg Zuid 77
6129 PH URMOND

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

Verzenddatum: 4 mei 2016
Uw kenmerk: 56134827
Ons Kenmerk: DocumentSXO17988693
Zaaknummer: O2015-125\SXO16414493
Bijlagen: Factuur, nota van zienswijzen en Besluit
Behandeld door: Drs. L.J.J. Pompl
Betreft: Verzendbrief besluit omgevingsvergunning

Geachte heer Kösters,

Op 9 september 2015 hebben wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het oprichten van een aardappelbewaarpplaats / machineberging Urmond op het perceel gelegen aan de Molenweg Zuid 77, 6129PH te Urmond ontvangen.

Het onderhavige perceel is kadastraal gelegen in de gemeente Urmond, sectie C, kadastraal nummer 1011.

De aanvraag voor een omgevingsvergunning is geregistreerd onder zaaknummer O2015-125\SXO16414493.

Wij verzoeken u vriendelijk bij iedere correspondentie met de gemeente het zaaknummer te vermelden om een goede afhandeling van uw aanvraag te kunnen waarborgen.

De aanvraag heeft betrekking op de volgende activiteiten:

- 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 d.d. 4 mei 2016, de nota van zienswijzen, de factuur 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.

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 op grond van de artikel 4.5 en 4.14 van de gemeentelijke bouwverordening verplicht bent om de aanvang en het gereedkomen van de bouwwerkzaamheden te melden bij de afdeling Dienstverlening, Team VTH.

Het is namelijk verboden na de bouw van een bouwwerk waarvoor een omgevingsvergunning is verleend, het bouwwerk in gebruik te geven of te nemen, indien het bouwwerk niet gereed is gemeld en aangetoond is dat wordt voldaan aan wet - en regelgeving.

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.

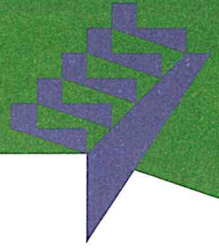
Het besluit wordt door ons op 12 mei 2016 gepubliceerd in de Staatscourant en in het huis-aan-huis blad 1Stein. Tevens wordt het besluit kenbaar gemaakt op internet via <http://www.gemeentestein.nl/actueel> onder bekendmakingen en via <https://www.overheid.nl/> welke u met behulp van de postcode zoekfunctie kunt raadplegen onder [https://zoek.overheid.nl/berichten over uw buurt eenvoudig zoeken](https://zoek.overheid.nl/berichten%20over%20uw%20buurt%20eenvoudig%20zoeken).

Overeenkomstig de legesverordening bent u voor het in behandeling nemen van uw aanvraag voor een omgevingsvergunning leges verschuldigd tot een bedrag van € 8.464,60. Voor betaling van dit bedrag is een gespecificeerde factuur toegevoegd.

Voor nadere informatie kunt u contact opnemen met de afdeling Dienstverlening, Team Vergunning, Toezicht en Handhaving via het algemene telefoonnummer 046-4359393.

Burgemeester en wethouders van Stein,
krachtens ondermandaat,

Medewerker afdeling Dienstverlening,
Team Vergunning, Toezicht en Handhaving
Drs. L.J.J. Pompl.



Besluitdatum: Stein, 4 mei 2016
Afdeling: Dienstverlening, Team Vergunning, Toezicht en Handhaving
Betreft: omgevingsvergunning
Kenmerk: DocumentSXO17735285
Zaaknummer: O2015-125\SXO16414493

Inleiding

Beschikkende op de op 9 september 2015 ingekomen aanvraag met bijlagen van Hoeve Elisabeth, Ruys de Beerenbroucklaan 88, 6129 HD Urmond om een omgevingsvergunning voor het oprichten van een aardappelbewaarplaats / machineberging Urmond op het perceel gelegen aan de Molenweg Zuid 77, 6129PH te Urmond.

Het onderhavige perceel is kadastraal gelegen in de gemeente Urmond, sectie C, kadastraal nummer 1011.

De aanvraag heeft betrekking op de volgende activiteiten:

- 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.

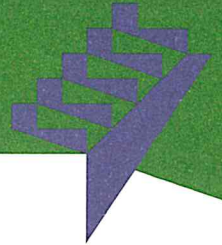
De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (uitgebreide voorbereidingsprocedure). De aanvraag is getoetst en voldoet aan de indieningsvereisten zoals bedoeld in de Ministeriele regeling omgevingsrecht.

Op grond van artikel 2.27 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, juncto artikel 6.5 Besluit omgevingsvergunning kan de omgevingsvergunning niet worden verleend dan nadat de raad verklaard geen bedenkingen daartegen te hebben.

Voor de inrichting is een melding ingevolge de Waterwet (d.d. 18-5-2015) en een melding ingevolge het Activiteitenbesluit Milieubeheer (AIM-melding, d.d. 5-10-2015) ingediend. Op basis van de bij de aanvraag om omgevingsvergunning ingediende bescheiden zijn er geen aanwijzingen dat er sprake is van aanhaken van andere meldingen en \ of vergunningen.

Beoordeling van de activiteiten

Op de locatie aan de Molenweg Zuid 77 te Urmond is het akkerbouwbedrijf van de familie Kösters gevestigd, te weten Hoeve Elisabeth v.o.f.. De huidige opstallen zijn verouderd en voor een gezonde bedrijfsvoering dienen deze vernieuwd te worden. Daarom is onderhavig plan ingediend waarbij na sloop van de oude stallen en werktuigberging een nieuwe machineberging c.q. opslagruimte voor eigen groente en fruit wordt gerealiseerd. De aanvraag heeft geen betrekking op de huidige boerderijwinkel en woonhuis aan de voorzijde van het perceel.



Ten behoeve van het plan is in opdracht van aanvrager door Projectum Advies een ruimtelijke onderbouwing opgesteld. Deze ruimtelijke onderbouwing met rapportnummer 2015-03-01-PJ, d.d. 9-9-2015 maakt onderdeel uit van de aanvraag. In de ruimtelijke onderbouwing is een groenplan opgenomen. In de email van Projectum Advies d.d. 8 april 2016 wordt dit groenplan nader verduidelijkt.

Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

De gronden waarop de activiteit is voorzien hebben ingevolge het ter plaatse geldende bestemmingsplan "Kern Urmond - Berg" de bestemming "Agrarische bedrijfsdoeleinden". Ingevolge artikel 13, lid 3 mogen gebouwen uitsluitend binnen het bouwvlak gesitueerd worden terwijl het plan voorziet in bebouwing buiten dit vlak. Het plan is dan ook in strijd met de voorschriften van het geldende bestemmingsplan.

Burgemeester en wethouders zijn op basis van artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht bevoegd om ontheffing te verlenen van ter plaatse geldende bestemmingsplan op basis van een goede ruimtelijke onderbouwing.

Tevens dient op grond van artikel 2.27 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, juncto artikel 6.5 Besluit omgevingsvergunning het plan ter beoordeling voorgelegd te worden aan de raad. Het plan is in de vergadering van 28 april 2016 voorgelegd aan de Raad. De raad heeft bij besluit d.d. 28 april 2016 verklaard geen bedenkingen tegen het verlenen van de afwijking van het bestemmingsplan te hebben.

Bij de beoordeling van burgemeester en wethouders of zij gebruik willen maken van de bevoegdheid om af te wijken en van de raad om een verklaring van geen bedenkingen te verlenen heeft de volgende overweging plaatsgevonden:

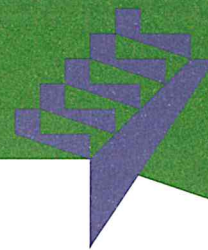
De huidige opstallen zijn verouderd. Het plan voorziet in het vervangen van deze opstallen door een nieuwe grote loods. Deze loods is nodig om een gezonde bedrijfsvoering ook naar de toekomst te garanderen.

De nieuwe loods is verder naar achteren op het perceel gesitueerd om een betere ontsluiting van de bestaande winkel/woning te realiseren. Hierdoor is de loods buiten het bouwvlak van het vigerend bestemmingsplan gesitueerd. De loods ligt in het verlengde van de huidige bebouwing. Om het visuele effect van een hoog gebouw teniet te doen is er voor gekozen de goothoogte gelijk te houden en te kiezen voor een asymmetrisch dak. Middels de aanleg van een haag en boompjes wordt de loods zo veel mogelijk aan het oog onttrokken. De aanleg van een groenvoorziening aan de achterzijde van de woningen aan de Maalsteenweg maakt onderdeel uit van het plan.

Het plan leidt voorts niet tot een toename van de parkeerdruk. Op eigen terrein is voldoende parkeergelegenheid.

Ten aanzien van de overige ruimtelijke afwegingen wordt verwezen naar de ruimtelijke onderbouwing die onderdeel uitmaakt van de aanvraag en dit besluit.

Gelet op voorgaande zijn wij van mening dat dat er uit planologisch oogpunt geen overwegende bezwaren bestaan en wensen wij gebruik te maken van onze bevoegdheid om af te wijken van het gestelde in het bestemmingsplan ten behoeve van onderhavig project.



Bouwen

De aanvraag is getoetst en voldoet aan:

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

Ten behoeve van het plan is een bodemonderzoek, geluidonderzoek en een oriënterend doorlatendheidsonderzoek uitgevoerd, waaruit geen beletsels voort zijn gekomen met betrekking tot de uitvoering van onderhavig project. Voorts is door de RUD een bodemgeschiktheidsverklaring afgegeven.

De welstandscommissie heeft in haar vergadering van 28 oktober 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 welstandscommissie rechtvaardigen, dan wel noodzakelijk maken.

Inspiraak

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 van 11 februari 2016 tot 24 maart 2016 ter inzage gelegen.

Gedurende de periode van ter inzage legging zijn op 22 maart 2016 zienswijzen binnengekomen van [REDACTED] van Stichting Achmea rechtsbijstand te Apeldoorn namens [REDACTED] Maalsteenstraat [REDACTED] te Urmond.

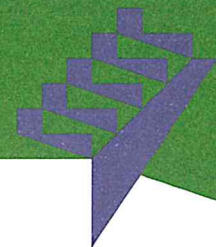
De ingekomen zienswijzen zijn beoordeeld en zijn meegewogen bij het nemen van onderhavig besluit. De weerlegging van de ingekomen zienswijzen is vastgelegd in de nota van zienswijzen d.d. 12 april 2016 en is door het college in de vergadering van 3 mei 2016 geaccordeerd. Deze nota van zienswijzen maakt onderdeel uit van onderhavig besluit.

De ingebrachte zienswijzen geven op basis van de motivering zoals vermeld in de nota van zienswijzen geen aanleiding het ontwerp besluit her te overwegen en de vergunning te weigeren. Ook anderszins zijn er geen redenen om de vergunning te weigeren.

BESLUIT

Gelet op de artikelen 2.1, 2.2 en 2.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), het Besluit omgevingsrecht (BOR), de Ministeriële regeling omgevingsrecht (MOR), de Algemene wet bestuursrecht, de verklaring van geen bedenkingen van de raad en de door het college geaccordeerde nota van zienswijzen besluiten burgemeester en wethouders:

Aan Hoeve Elisabeth, Ruys de Beerenbroucklaan 88, 6129 HD Urmond de aangevraagde omgevingsvergunning te verlenen voor de activiteiten "bouwen" en "handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening" voor het oprichten van een aardappelbewaarplaats / machineberging Urmond op het perceel gelegen aan de Molenweg Zuid 77 te Urmond.



De omgevingsvergunning wordt verleend onder de bepaling dat de aanvraag, de ruimtelijke onderbouwing (Projectum Advies, rapportnummer 2015-03-01-PJ, d.d. 09-09-2015), de nota van zienswijzen d.d. 12 april 2016 en de overige bij het besluit gevoegde gewaarmerkte stukken deel uitmaken van de vergunning en onder de volgende aanvullende voorwaarden:

- Binnen 6 maanden na het in werking treden van het besluit dient de haag en de bomen aangeplant te worden zoals aangegeven in het groenplan (conform de ruimtelijke onderbouwing en de email van Projectum Advies d.d. 8 april 2016).
- De opmerkingen op stukken genoemd zoals bedoeld in de brief van van der Werf & Nass, d.d. 15 maart 2016, onder punt 2 (,kenmerk ES/B0003.docx, werknr. 3695HK) zijn onverkort van toepassing.

Burgemeester en wethouders van Stein,
krachtens ondermandaat,

Afdeling Dienstverlening,
Teamleider Team Vergunning, Toezicht en Handhaving
Mevr. N.S.A. Daniels.

Rechtsbescherming:

Beroep:

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

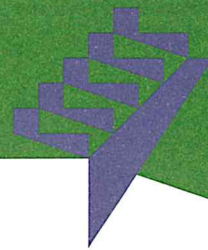
Tegen de beschikking kan beroep worden ingesteld door:

- 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 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: € 196.020,00

Totaal leges: € 8.464,60



NOTA ZIENSWIJZEN OMGEVINGSVERGUNNING

O2015-125\SXO16414493

Molenweg Zuid 77, 6129 PH te Urmond

Inleiding:

Op 9 september 2015 is een aanvraag omgevingsvergunning van Hoeve Elisabeth ingekomen voor het oprichten van een aardappelbewaarplaats/machineberging op het perceel gelegen Molenweg Zuid 77, 6129 PH te Urmond. De aanvraag heeft betrekking op de activiteiten "bouwen" en "handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening". Het onderhavige perceel is kadastraal gelegen in de gemeente Urmond, sectie C, kadastraal nummer 1011. De aanvraag wordt behandeld onder zaaknummer O2015-125.

De besluitvorming wordt uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingswet (uitgebreide voorbereidingsprocedure).

In het kader van deze procedure heeft het ontwerp van de omgevingsvergunning en bijbehorende stukken voor een ieder vanaf 11 februari 2016 tot en met 23 maart 2016 ter inzage gelegen.

Ingebrachte zienswijze:

Gedurende deze periode zijn op 22 maart 2016 zienswijzen binnengekomen van:

██████████ van Stichting Achmea rechtsbijstand, Postbus 4116, 7320 AC Apeldoorn
namens ██████████ Maalsteenstraat ██████████ 6129JH te Urmond.

De ingediende zienswijzen kunnen als volgt worden samengevat:

1. Er is sprake van een onvolledige publicatie en terinzagelegging.
2. Er is geen gemeentelijk belang gediend.
3. De ruimtelijke onderbouwing is ondeugdelijk en niet objectief.
4. Gevreesd wordt voor geluid-, geur- en verkeersoverlast.
5. Het welstandsadvies is niet deugdelijk onderbouwd.
6. Aantasting van het woongenot wordt gevreesd.
7. Het aantal verkeersbewegingen zal toenemen.
8. Gevreesd wordt voor waardevermindering van de woning.
9. Alternatieven zijn niet onderzocht.

Toelichting plan:

In de huidige situatie zijn in de inrichting een achttal kleinere aan elkaar vast gebouwde stallen en bergingen die gebruikt worden voor opslag van afval, stalling voertuigen, aardappelen opslag en





paardenstalling. Deze stallingen zijn verouderd en niet meer geschikt voor het beoogde gebruik. Zo vindt momenteel opslag, stalling en onderhoud deels op het buitenterrein plaats.

Het plan voorziet in de sloop van voornoemde kleinere stallen en de vervanging door een grote loods. In deze loods is de stalling en onderhoud van de landbouwvoertuigen voorzien, de opslag van eigen geteelde groente en de opslag ten behoeve van de winkel alsmede de nieuwe aardappelen opslag.

De overige bestaande bebouwing zoals de groentewinkel (met opslag winkel, kantine en keuken), de kapsalon, de werkplaats en de stalling blijven ongewijzigd bestaan.

De nieuwe aardappelenbewaarplaats/machineberging is iets naar achteren op het perceel gesitueerd om zodoende meer ruimte tussen loods en groentewinkel te creëren ten behoeve van een betere ontsluiting van het terrein achter de winkel. De nieuwe loods komt niet dicht bij de woningen aan de Maalsteenweg te liggen.

Voor deze wijziging is een AIM-melding ingediend. De inrichting valt onder de werking van het Activiteitenbesluit. Derhalve moet de inrichting voldoen aan de voorschriften van het Activiteitenbesluit.

Weerlegging zienswijzen:

Ten aanzien van de ingebrachte zienswijzen wordt het volgende opgemerkt.

Ad 1)

De ontwerp-beschikking is op de gebruikelijke wijze gepubliceerd. In de publicatie is aangegeven dat het ontwerp besluit van 11 februari 2016 tot en met 23 maart 2016 tijdens kantooruren in het gemeentehuis ter inzage ligt. Bij het ter inzage gelegde ontwerp besluit behoorde tevens de aanvraag en alle overige bijbehorende stukken. Al deze stukken hebben op grond van de Algemene wet bestuursrecht in het gemeentehuis gezamenlijk ter inzage gelegen, conform de mededeling in het ontwerp besluit hieromtrent, zodat alle voor de beoordeling relevante gegevens beschikbaar waren.

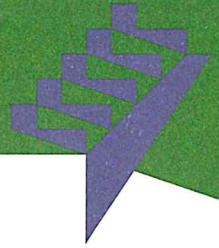
Op de gemeente rust geen plicht om alle ter inzage liggende stukken tevens digitaal beschikbaar te stellen.

Ad 2)

Sinds de inwerkingtreding van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) is het projectbesluit overgegaan in de mogelijkheid om via een omgevingsvergunning af te kunnen wijken van de bouw- en/of gebruiksmogelijkheden van een bestemmingsplan, het zogenaamde afwijkingsbesluit. Bij de beoordeling van een afwijkingsbesluit dienen alle betrokken belangen afgewogen te worden. Het gemeentelijk belang is met name gelegen in de kwaliteitsimpuls ter plaatse als gevolg van de sloop van de oude bebouwing en de nieuwbouw. Aanvrager is van mening dat vervanging van de verouderde bebouwing noodzakelijk is voor een gezonde bedrijfsvoering. Deze gezonde bedrijfsvoering is noodzakelijk voor de continuïteit van het bedrijf waarmee het economisch belang van het bedrijf voor de gemeente gewaarborgd wordt.

Ad 3)

Wij zijn van mening dat de ruimtelijke onderbouwing zoals deze is opgesteld door Projectum Advies (rapportnummer 2015-03-01-PJ) alle relevante ruimtelijke aspecten van het plan toelicht



en wij op basis van deze onderbouwing een goede afweging kunnen maken. Het feit dat in de ruimtelijke onderbouwing tekeningen op diverse schaalafmetingen worden weergegeven doen hier niets aan af. De bestektekeningen zijn tevens op A0-formaat aangeleverd en maken integraal onderdeel uit van de ingediende aanvraag, waardoor een goede beoordeling heeft kunnen plaatsvinden.

Ad 4)

In de ruimtelijke onderbouwing wordt hier nader op ingegaan. Op basis van deze onderbouwing wordt geen milieu-overlast verwacht. Bovendien moet het bedrijf voldoen aan de voorschriften van het Activiteitenbesluit. Deze bieden voldoende waarborg voor het beperken van milieu-overlast.

Ad 5)

Het plan is voorgelegd aan de welstandscommissie. De commissie heeft het plan op de gebruikelijke wijze getoetst aan het gemeentelijke welstandsbeleid zoals geformuleerd in de gemeentelijke welstandsnota. De commissie heeft in haar vergadering van 28 oktober 2015 op basis van het gemeentelijk toetsingskader geoordeeld dat de aanvraag aan redelijke eisen van welstand voldoet. Doordat in de Woningwet en de Welstandsnota is voorgeschreven waaraan moet worden getoetst, is het welstandadvies gemotiveerd en zorgvuldig tot stand gekomen. Ons college is niet gebleken van redenen welke een afwijking van het welstandsadvies rechtvaardigen dan wel noodzakelijk maken.

Ad 6)

Bij het opstellen van het ontwerp van het gebouw heeft de volgende afweging plaatsgevonden:

- De afstand van het gebouw tot de noordelijke perceelsgrens dient minimaal 5 meter te bedragen.
- Het plan voorziet in het verschuiven van de bedrijfsbebouwing in oostelijke richting waarbij het gebouw niet dicht op de zuidelijke perceelsgrens komt te liggen.
- Door het in oostelijke richting verschuiven van de bebouwing wordt het mogelijk om het aantal verkeersbewegingen aan de zuidzijde van het perceel te verminderen. In de huidige situatie moet nog veelvuldig aan de zuidelijke zijde om de bebouwing heen gereden worden.
- Het gebouw is middels een lessenaarsdak zodanig ontworpen dat aan de zuidzijde het gebouw lager is en de nok van het gebouw zo veel mogelijk in de noordelijke richting is gelegen.
- De ventilatoren zijn aan de noordzijde gesitueerd. Zo ver mogelijk van de bebouwing aan de Maalsteenstraat.
- Aan de zuidzijde van het gebouw is de aanleg van een groenbuffer voorzien door de aanplant van een boomgaard van hoogstamwoningen.

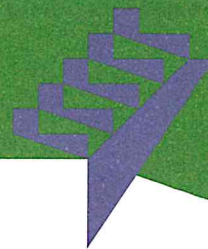
Samenvattend zijn alle mogelijke maatregelen genomen om onaanvaardbare inbreuk in het woongenot te voorkomen.

Ad 7)

De bedrijfsactiviteiten worden door onderhavig plan niet gewijzigd. Het plan voorziet louter in de vervanging en verplaatsing van bebouwing. Het aantal verkeersbewegingen aan de zuidzijde zal afnemen omdat de ontsluiting aan de noordzijde wordt verbeterd.

Ad 8)

Voor de waarborg van belangen van derden is voor mogelijke waardevermindering een afzonderlijke procedure in de Wro voorzien (planschaderegeling ex artikel 6.1 Wro). Deze procedure valt buiten het kader van onderhavige procedure.



Ad 9) Onduidelijk is wat er bedoeld wordt met alternatieven. Het plan is in overleg tussen aanvraag en gemeente zorgvuldig tot stand gekomen waarbij als uitgangspunt is gehanteerd dat het plan ruimtelijk in de omgeving ingepast moet worden.

Conclusie:

De ingebrachte zienswijze geeft op basis van bovengenoemde motivering geen aanleiding het voorgenomen besluit te heroverwegen en de vergunning te weigeren.

Stein, 12 april 2016