

Bedrijfswoning

Geraards Urmond

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

Paalweg 20 Urmond

IDN-nr. NL.IMRO.Paalweg20.ONO1
Rapportnr. 2018-05-01-PJ
D.D. 19-03-2019

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

Gemeente	Gemeente Stein Stadhouderslaan 200 6171 KP Stein
IDN-nummer	NL.IMRO.Paalweg20.ONO1
Raportnummer	2018-05-01-PJ
Datum	19-03-2019
Locatie	Bedrijfswoning Dhr. Geraards Paalweg 20 6129 Urmond
Opdrachtgever	Dhr. Geraards Transportbedrijf Geraards kvk : 14083218 Paalweg 20 6129 Urmond
Opsteller	Dhr. P.Janssen Projectum Advies B.V. Mauritslaan 36b 6129 EM Urmond
Architect	Dhr. R.Janssen Ruimte architecten Mauritslaan 49 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

6.4 Financiering

7 AFWEGING BELANGEN EN CONCLUSIES

8 BIJLAGEN

- Bijlage 1 : Besluit B & W gemeente Stein inzake bouwcontigent dhr. pepels
- Bijlage 2 : Vaststellingsovereenkomst dhr. Pepels dhr Geraads inzake overdracht
bouwcontigent
- Bijlage 3 : grondonderzoek HBM d.d
- Bijlage 4 : geluidsonderzoek HBM d.d
- Bijlage 4a: Aanvullend geluidsonderzoek HBM d.d 10 juli 2019
- Bijlage 5 : Watertoets Roer en Overmaas d.d
- Bijlage 6: Infiltratieonderzoek HBM d.d
- Bijlage 7: Archeologisch rapport nr. 17004
- Bijlage 8: Hydrorock infiltratieblokken

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel van het project

Opdrachtgever is voornemens om een bedrijfswoning te bouwen op het bedrijven terrein Paalweg 20 te Urmond. Voor de bedrijfswoning moet een bestemmingsplan wijziging worden doorgevoerd.

Uitsnede topografische kaart



De nieuw te bouwen bedrijwoning is 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

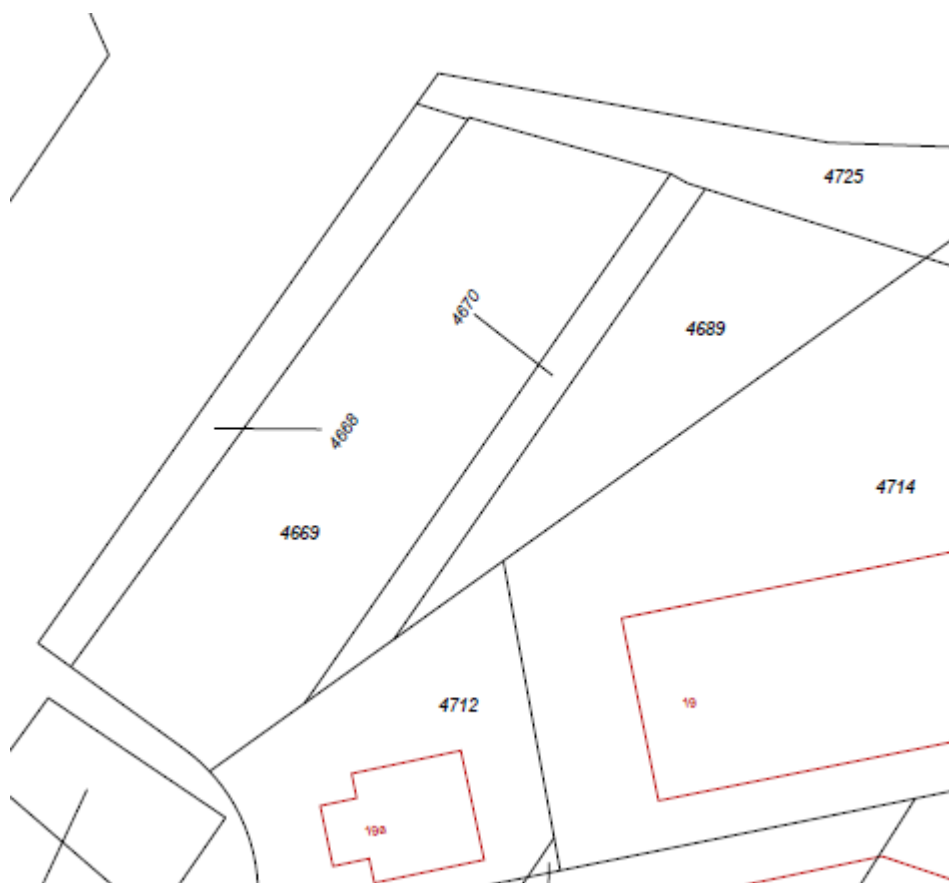
Onderhavig plangebied is gelegen aan de Paalweg 20 te Urmond, geheel aan de noordelijke zijde van het bedrijventerrein Paalweg. Het terrein is aan de west en noord zijde begrenst door het talud van de brug over het Julianakanaal te Urmond

Luchtfoto



Kadastraal is het bouwplan gelegen ter plekke van het perceel gemeente Urmond , Sectie B, nummers 4668,4669,4670,4689,4725

Ligging kadastraal perceel



1.3 Het vigerende bestemmingsplan

Het huidige vigerende bestemmingsplan is Haven Stein. Het huidige perceel heeft in het bestemmingsplan Haven Stein de bestemming bedrijfsdoeleinden. In het bestemmingsplan zijn enkele bedrijfswoningen opgenomen. Op voornoemde locatie is dit niet het geval.



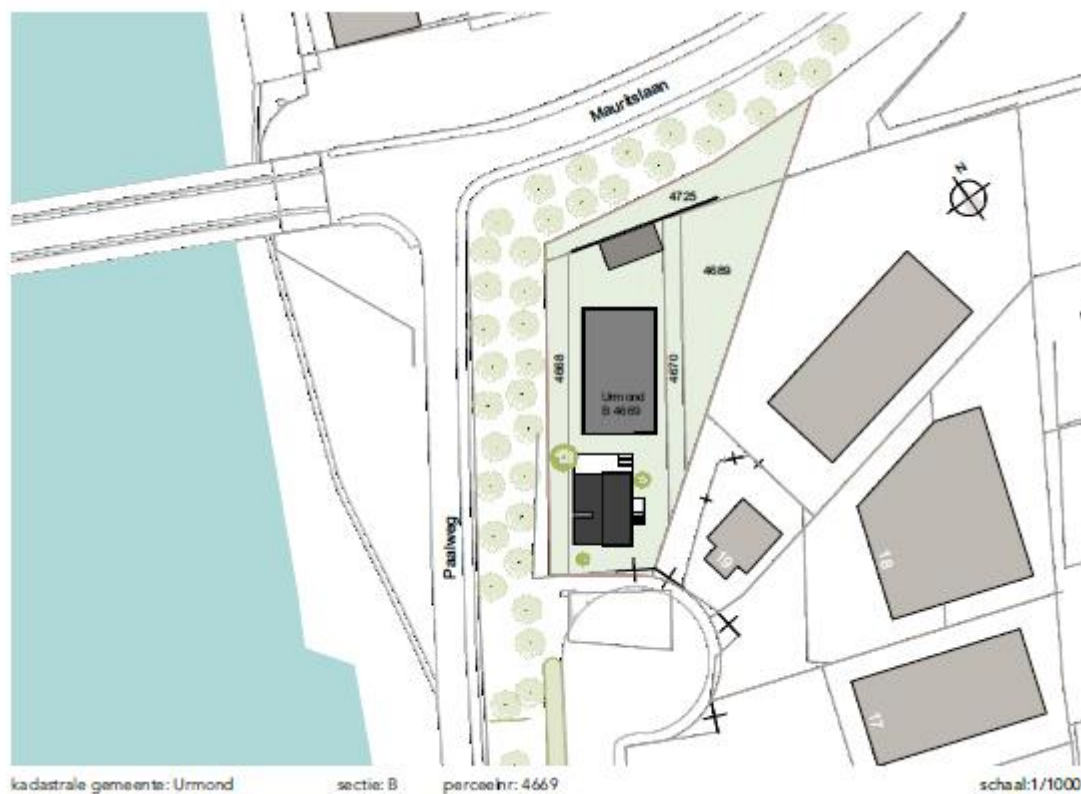
Ligging kadastraal perceel

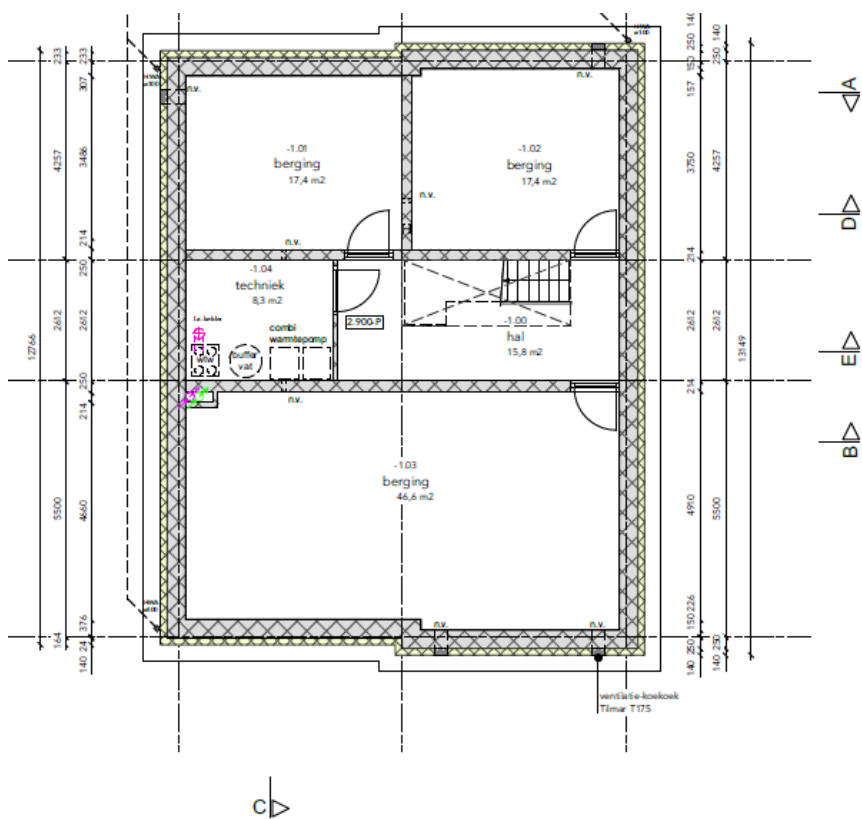
1.4 Ruimtelijke effecten

Elk bouwplan is onlosmakelijk verbonden met het optreden van ruimtelijke effecten, zo ook voorliggend bouwplan. Op dit moment is men bezig met het oprichten van een loods op het perceel. Het perceel wordt gebruikt voor opslag van materieel en is bestemd voor transport

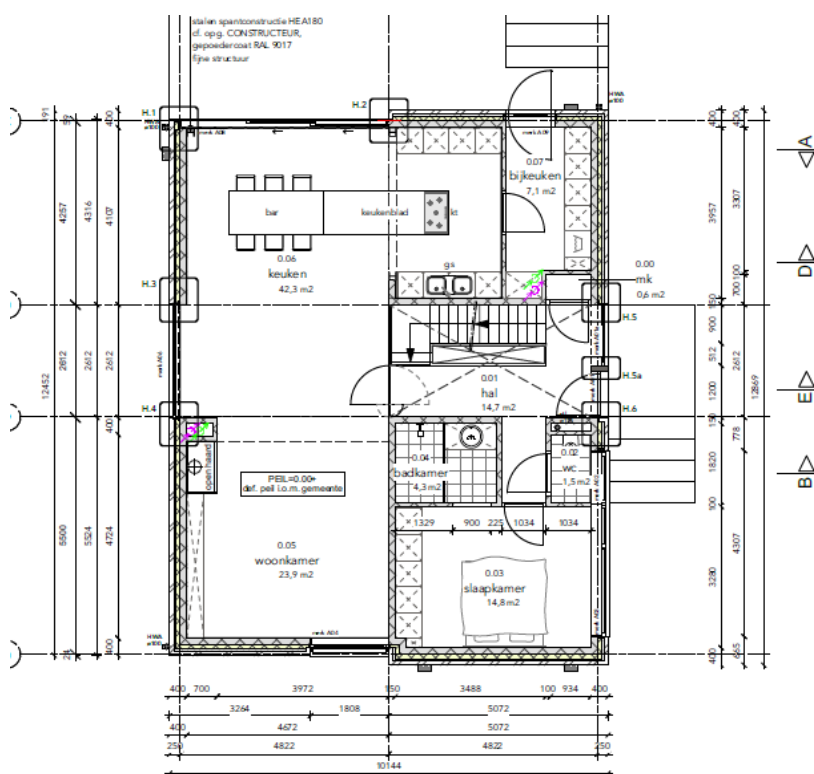
Alle werkzaamheden op het perceel gebeuren in de buitenlucht, zoals stallen van vrachtwagen, opslag van zand, gesloten containers en open containers. Opslag van zand en korrelmix vindt plaats in vakken

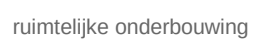
Gevels en doorsneden nieuwbouw en plattegronden bedrijfswoning





souterrain





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 international 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 > MAASVALEI



De onderhavige locaties heeft geen invloed op de ontwikkeling, en niet gelegen in, in de Maasvallei

POL-kaart > NATUURWAARDE



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



Regionaal water

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

Conclusie Provinciaal beleid POL 2014

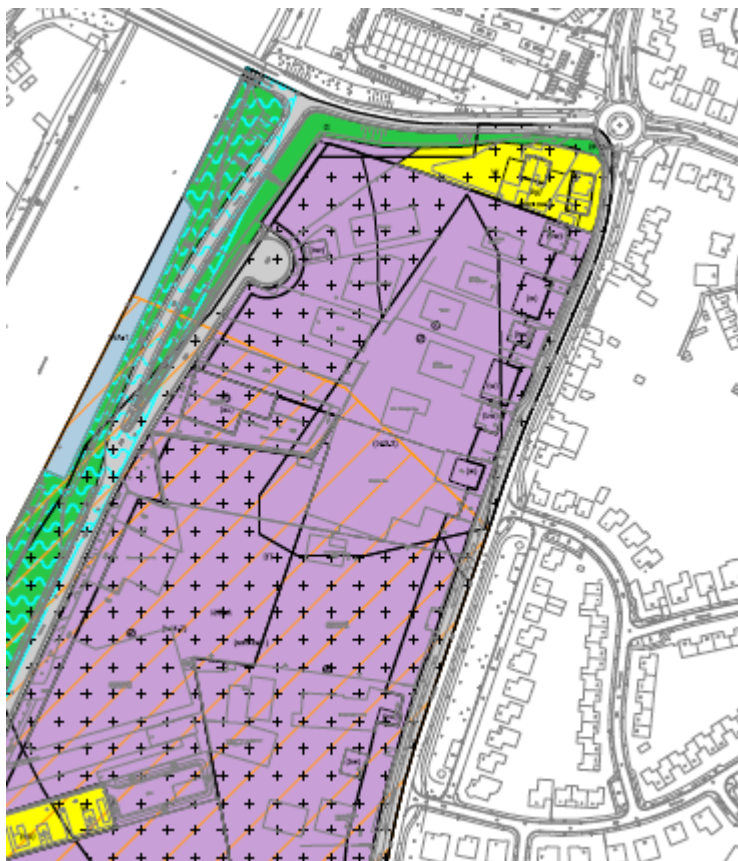
Gelet op vorenstaande uiteenzetting van het voor onderhavige bouwplan mogelijk relevante provinciale beleid kan worden geconcludeerd dat daarmee geen strijdigheden optreden.

2.4 Gemeentelijk beleid

Vigerend bestemmingsplan

Ter plekke van de onderhavige locatie vigeert het bestemmingsplan Haven Stein, vastgesteld door de gemeenteraad van Stein d.d. 25 april 2013.

BESTEMMINGSPLAN-kaart > Urmond Berg plankaart ZUID



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

De functie van het voorliggend plan is in strijd met het bestemmingsplan.

Beleid wonen gemeente Stein

De gemeente Stein volgt inzake het beleid wonen de regionale woonvisie Westelijke Mijnstreek. In deze woonvisie hebben de gemeentes drie hoofduitgangspunten benoemd die bepalen de aanpak en de keuzes die in het vervolg worden gemaakt.

1. De regio wil ruimte bieden aan initiatieven die zorgen voor een goed woon en leefklimaat in de regio. Zij stimuleert ontwikkelingen die er voor zorgen dat nieuwe kwaliteiten aansluiten bij nieuwe vragen. De ruimte voor woningbouw is onontbeerlijk, ook om transformatie mogelijk te maken. De regio voert regie op welke ontwikkelingen gewenst zijn.
2. De ontwikkelingen moeten bijdragen aan een evenwichtige ontwikkeling van de woningmarkt. Enerzijds door zo veel mogelijk woningen te realiseren? Aan te passen aan de gevraagde kwaliteit. Anderzijds door ook in omvang van het woningaanbod aan te sluiten vraag. De regio continueert daartoe het beleid dat zij in de woonmilieuvisie heeft vast gelegd,
3. Gebiedsontwikkeling is de toekomst. Dit biedt de mogelijkheid om sloop – en nieuwbouwprojecten in samenhang op te pakken en hier verschillende thema's aan te verbinden. Gemeente, corporatie, ontwikkelaar en inwoners zijn elkaars partners in nieuwe allianties in wijken en dorpen. Dit vraagt van partijen dat zij zich duurzaam verbinden aan gebieden en kiezen voor een meer integrale aanpak.

In het project Paalweg 20 wordt een bedrijfswoning toegevoegd.

Dhr. Geraards heeft de lokatie Paalweg 20 gekocht van de heer Pepels. De heer Pepels heeft van de gemeente Stein een besluit 12 oktober 1993 waarin de toezegging vergunning verleend is om op het perceel bekend gemeente Urmond sectie B no 4063 plaatselijk gelegen Paalweg/Heirstraat voor het bouwen van bedrijfs en kantoorgebouw en een woning (Bijlage 1)

Middels het schrijven Urmond D.D 2018-06-29 intrekken vergunning bouwen woonhuis op het perceel Heirstraat 36 6129 PK te Urmond (bijlage 2) verzoekt dhr Pepels de gemeente Stein om de vergunning voor het bouwen van een bedrijfswoning op vernoemd perceel in te trekken,

Hiermede wordt voldaan aan het gestelde in de woonmilieuvisie westelijke Mijnstreek inzake het vigerende beleid 1 woning erbij is een woning eraf.

Bijlage 1: Besluit B & W gemeente Stein inzake woning Pepels

Bijlage 2: Intrekken vergunning van dhr. Pepels inzake bouw van een bedrijfswoning.

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 is onbebouwd en dient als opslag van materieel tbv transport, containers en opslag in vakken van zand, korrelmix. Een gedeelte van het terrein is verhard met steltenplaten en de rest van het terrein is voorzien van korrelmix.

3.3 Toekomstige situatie

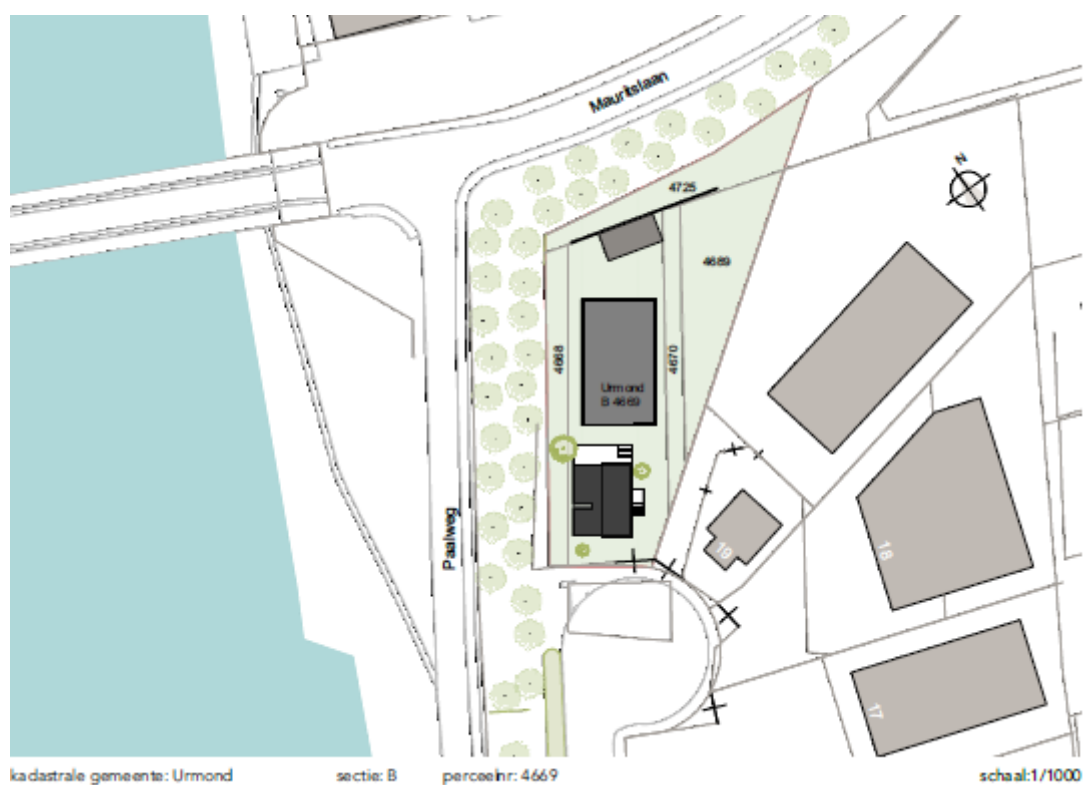
Aan de voorzijde van het perceel wordt er een bedrijfswoning gerealiseerd, in het verlengde van de bedrijfswoning wordt via een separate omgevingsvergunning een opslagloods gerealiseerd van 250 m².

In de loods wordt het materieel, en de enkel containers gehuisvest. Op het terrein aan de achterzijde van de loods zijn de vakken voor de opslag van materialen zoals zand, korrelmix gesitueerd.

De bedrijfswoning heeft een plint waardoor de woning beter in het landschappelijke beeld van de omgeving past met de taluds van het bruggehoofd aan de west en noordzijde van het perceel. De materialen en kleuren zijn zodanig gekozen dat het een goede landschappelijke inpassing heeft.

De woning en loods zijn ook op elkaar afgestemd zodat het toch apart maar ook een geheel ontstaat van de bebouwing op het perceel.

Plattegrond bouwvlak nieuwbouw



3.4 ruimtelijke effecten

De nieuw te bouwen woning heeft ruimtelijk gezien geen nadelig effect op de omgeving. Zeker gezien ook de bestaande bedrijfswoning van het naast gelegen perceel zoals op bovenstaande tekening is weergegeven.

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 gezien 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 3. Op basis van het verrichtte onderzoek is het navolgende geconcludeerd.

Op basis van de resultaten van het uitgevoerde vooronderzoek is geconcludeerd dat de onderzoekslocatie onverdacht is ten aanzien van bodemverontreiniging. De opzet van het bodemonderzoek is gebaseerd op een onderzoekstrategie voor een onverdachte niet-lijnvormige locatie (ONV-NL).

Geconcludeerd wordt dat de hypothese 'onverdachte locatie' geen stand houdt. Kobalt is in de bovengrond aangetoond in een gehalte waarbij in lichte mate sprake is van verontreiniging.

Daarnaast geven de onderzoeksresultaten een indicatie dat het puinhoudend verhardingsmateriaal mogelijk voldoet aan de eisen welke gesteld worden aan een 'niet vormgegeven bouwstof'. Er is dus sprake van een herbruikbare bouwstof.

DE vastgestelde milieuhygenische bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor de aanvraag van een omgevingsvergunning.

De onderzoeksresultaten geven geen belemmering voor de aanvraag van een omgevingsvergunning ten behoeve van de voorgenomen nieuwbouw van de bedrijfswoning

Bijlage 3: rapport bodemonderzoek

4.2.1.2 Geluid

Met betrekking tot het aspect geluid (externe geluid komaf) kan sprake zijn van geluidsbelasting als gevolg van wegverkeerslawaaï, industrielawaaï en spoorweglawaaï. Bij voorliggend bouwplan is echter geen sprake van het realiseren van een geluidgevoelige ruimte als bedoeld in de Wet Geluidhinder.

Het bedrijf Geraads is een transportbedrijf milieucategorie type a inrichting. In de nieuwe situatie vinden de meeste werkzaamheden in de loods plaats.

Ten behoeve van het voorliggende bouwplan is een geluidsonderzoek verricht door HMB. Dit onderzoek is bijgevoegd als bijlage 4. Op basis van het verrichtte onderzoek is het navolgende geconcludeerd.

De locatie bevindt zich binnen de op grond van de Wet geluidhinder voorgeschreven zone van enkele omliggende wegen.

De locatie valt buiten de geluidzone van de omliggende industrieterreinen 'Haven Stein' en 'Chemelot'. De locatie valt buiten de 50 dB(A)-contour van 'Haven Stein', maar binnen de 50-55dba-contour van 'Chemelot'.

Eisen m.b.t. zoneplichtige geluidbronnen (Wgh)

Industrielawaaï:

De Wet geluidhinder kent aan bepaalde industrieterreinen een verplichte geluidzone toe. Deze zone is het gebied buiten het feitelijke industrieterrein waarbinnen de geluidbelasting als gevolg van het industriegebied hoger kan liggen dan 50 dB(A). Het bouwen van woningen op het industriegebied is niet toegestaan. Voor nieuw te bouwen woningen buiten het industriegebied, maar binnen de geluidzone mag de geluidbelasting in beginsel niet meer bedragen dan 50 dB(A). Op grond van artikel 59 kan echter een hogere grenswaarde worden afgegeven, maar deze mag niet hoger liggen dan 55 dB(A).

Door de omgevingsdienst RUD Zuid Limburg is de geluidbelasting op de gevels van de beoogde woning bepaald als gevolg van industrieterrein 'Chemelot'. De resultaten zijn opgenomen in bijlage 4. Uit de resultaten blijkt dat de hoogste geluidbelasting optreedt op de zuidoostgevel (toetspunt 04). Op de verdieping (hoogte 4.5 m) bedraagt de geluidbelasting 52 dB(A) etmaalwaarde.

Wegverkeerslawaaï:

Op grond van de Wet geluidhinder wordt aan bepaalde wegen een verplichte geluidzone toegekend. Voor nieuw te realiseren woonfuncties binnen de zone van een weg geldt een voorkeursgrenswaarde van 48 dB (art. 82.1 Wet geluidhinder).

Uit de berekeningen blijkt dat de gecorrigeerde gevelbelasting voor elke weg lager ligt dan de voorkeursgrenswaarde en dus voldaan wordt aan de eisen uit de Wet geluidhinder. Aangezien de ongecorrigeerde totale geluidbelasting niet hoger ligt dan 53 dB, wordt tevens voldaan aan de eisen uit het Bouwbesluit. Aanvullende akoestische maatregelen aan de woning zijn niet noodzakelijk.

Conclusie;

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

Bijlage 4 : geluidsonderzoek

Er is een aanvullend akoestisch onderzoek uitgevoerd in het kader van de realisatie van de nieuwe woning op het adres Paalweg 20 naar de mogelijke inbreuk die de nieuwe woning doet op de geluidruimte van nabij gelegen bedrijven.

Er is door de komst van de nieuwe woning dan ook geen sprake van enige beperking van geluidruimte voor omliggende bedrijven. Mocht er in de toekomst eventueel een nieuwe invulling worden gegeven aan de bedrijfsfunctie op Paalweg 19a, dan dient in het kader van het milieuspoor aangetoond te worden dat voldaan kan worden aan de geldende geluidseisen, waarbij ook de nieuwe woning wordt beschouwd.

Een goed woon- en leefklimaat is daarmee ook in de toekomst gewaarborgd.

Bijlage 4 a: aanvullend geluidsonderzoek

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

Bij uitvoering van het grondonderzoek is tijdens de visuele inspectie van Paalweg 20 expliciet gelet op het voorkomen van asbestverdachte materialen op het maaiveld. Deze zijn niet aangetroffen.

Gezien het feit dat de puinverharding op het terrein na 1998 -ruimschoots na het totaalverbod op asbest van 1 juli 1993 – is aangebracht, wordt aangenomen dat de puinverharding asbest vrij is. Er zijn verder geen aanwijzingen verkregen voor de aanwezigheid van asbest in de bodem van de locatie.

Aanvullend onderzoek naar asbest in de bodem wordt, op basis van de resultaten van het vooronderzoek, op voorhand niet noodzakelijk geacht. De locatie is ten aanzien van asbest als onverdacht te beschouwen

Zie bijlage 3 grondonderzoek HMB

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 nieuwe bedrijfswoning op een bedrijfsperceel Paalweg 20. Op bedrijven terrein Paalweg zijn diverse bedrijfswoningen gerealiseerd en is in het bestemmingsplan hiermede rekening gehouden met de toegelaten bedrijven inzake de milieuzonering.

Melding activiteiten besluit

Transport bedrijf Geraads heeft een melding activiteitenbesluit ingediend 1 september 2015.

Uit de melding activiteitenbesluit milieubeheer komt naar voren dat het transportbedrijf Geraads een type A bedrijf is.

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 5) blijkt dat het plan Geraads bedrijfswoning en loods 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 woning en loods van 370 m² is door HMB een oriënterend doorlatendheid onderzoek uitgevoerd in augustus 2016 op betreffende locatie (bijlage 6).

Uit het veldonderzoek blijkt dat de bodem ter plaatse van de onderzoek locatie tot ongeveer 1,2 m-mv hoofdzakelijk bestaat uit zwak tot sterk siltig, matig fijn tot matig grof zand met plaatselijk een zwak tot matig grindige bijmenging. Vanaf circa 1,2 tot circa 6,0 m-mv bestaat de bodem hoofdzakelijk uit zwak tot sterk zandige leem met plaatselijk een zwak tot matig grindige bijmenging.

De actuele grondwaterstand is dieper dan 6 m-mv.

De goed doorlatende zandlaag tot circa 1,2 m-mv en de diepe grondwaterstand maken de bodem ter plaatse van de onderzoekslocatie in principe geschikt voor infiltratie van (hemel) water. Infiltratie van (hemel)water zou mogelijk zijn door een oppervlakkige infiltratievoorziening zoals een open verharding of een infiltratieveld. Echter door stagnatie van het infiltrerende (hemel)water op de leemlaag in de ondergrond kan de bovemliggende zandlaag verzadigd raken waardoor de draagkracht van de bodem afneemt. Derhalve wordt geadviseerd het (hemel)water op te vangen in een bergingsvoorziening met een vertraagde overloop naar het oppervlaktewater en /of hemelwaterriool.

Bij nieuwbouw is het streven om 100 % van het verharde oppervlak af te koppelen. De nieuwbouw op onderhavige locatie is groot 370 m².

Afkoppelen van het hemelwater is volgens het oriënterend doorlatendheid onderzoek van HMB (bijlage 6) niet mogelijk.

Na overleg met de gemeente Stein (dhr M. Van Zijl) is er voor gekozen om het water toch te infiltreren in de grond.

Afkoppelen van het regenwater gaan we op navolgende wijze oplossen:

- 1 Er zal een opslagput groot 4 m³ komen van grijs water voor het spoelen van de toiletten en voor de beregening van de tuin.
- 2 Voor de nog resterende 22 m³ te bergen regenwater van loods en woning, wordt gekozen voor het milieuvriendelijk draineren en bufferen middels Hydrorock blokken.(bijlage 8). Hydrorock blokken bieden meer waterabsorptie en efficiëntere drainage en infiltratie dan traditionele oplossingen. Het unieke materiaal van de hydroeock maakt veelzijdige infiltratiemogelijk, zodat een versnelde leeglooptijd te realiseren is t.ov. trditionele infiltraties, waardoor het veel eerder gereed is voor het bufferen van de volgende hoosbui. We kiezen voor het type D 220 dat een maximale aanlegdiepte heeft van 90 cm. Hierdoor worden de kratten nog op de huidige korrelmix laag geplaatst. Boven op de kratten komt grond en wordt de tuin gerealiseerd . In totaal worden in beginsel 60 hydroblokken van D220 geplaatst.

De totale berging van opslagput en infiltratiebekken moet groot zijn 26 m³

De berging moet een capaciteit hebben uitgaand van 2 keer een bui van T = 25 binnen 24 uur $2 \times 370 \text{ m}^2 \times 35 \text{ mm} = 26,00 \text{ m}^3$

De berging moet minimaal 26 m³ groot zijn.

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 5.

Bijlage 5 Watertoets Roer en Overmaas

Bijlage 6 infiltratie onderzoek HMB

4.4 Kabels en leidingen

Ter plekke van de beoogde nieuwe bedrijfswoning en loods 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 middelhogere 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 kleiner dan 250 m² en een verstoringsdiepte groter dan 40 cm beneden maaiveld.

De locatie van de nieuwe bedrijfswoning is gelegen in waarde archeologie 1 zie kaart facetbestemmingsplan Stein

De nieuw te bouwen bedrijfswoning is groot 110 m² en wordt middels een plint 30 cm boven bestaand peil gebouwd, Hierdoor is er geen verstoringsdiepte groter dan 40 cm en het oppervlakte van kleiner dan 250 m².

Via een separeate omgevingsvergunning wordt ook een loods gebouwd van 250 m² tevens komt er een opvangput van regenwater groot 4 m³ en wordt er een infiltratievoorziening aangelegd op het terrein van in totaal 22 m³.

Hierdoor kunnen we niet voldoen aan het facet bestemmingsplan Archeologie van de gemeente Stein en is door de firma Archeopro een archeologisch onderzoek verricht op de locatie.

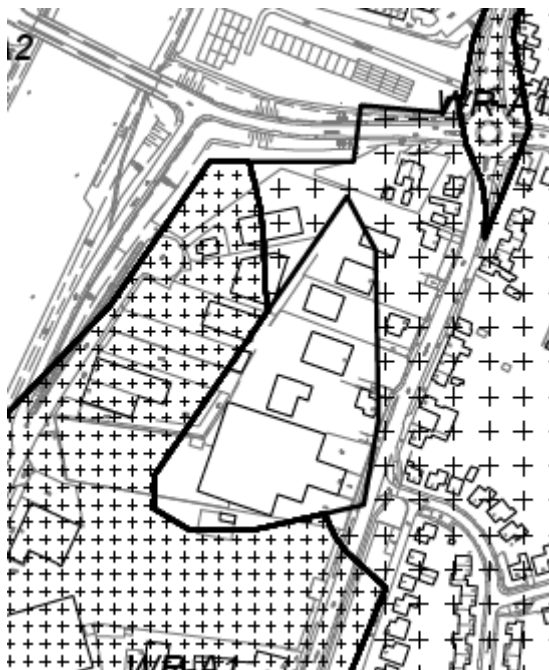
Het plangebied ligt in een gebied waar een gemeentelijk archeologisch beleid is vastgesteld. Op grond van dit beleid valt het plangebied in een zone met grotendeels een hoge verwachtingswaarde. Om in deze zone een omgevingsvergunning te kunnen verkrijgen, dient de initiatiefnemer een rapport te overleggen indien de geplande bodemingrepen dieper gaat dan 40 cm – mv en een oppervlakte heeft van meer dan 250 m². In het rapport dient naar oordeel van de bevoegde overheid de archeologische waarde van het plangebied voldoende te zijn vast gesteld. In het kader van dit proces heeft het bijgevoegde rapport beschreven onderzoek plaats gevonden.

Conclusie archeologisch onderzoek:

Uit de resultaten van het booronderzoek blijkt dat de bodem binnen het gehele plangebied door afgravingen en/of egalisatie volledig is verstoord. De bodem bestaat tot minimaal 1,1 m-mv uit een recent opgebracht grind/puin/zand pakket met daaronder een restant van de oorspronkelijk Pleistocene Lossleem. De verwachte radebrikgrond is niet aangetroffen. De geplande bouwingsrepen gaan niet verder dan het recent opgebracht grond/puinpakket.

Op basis van deze bevindingen kan de verwachting met betrekking tot de aanwezigheid van (behoudenswaardige) archeologische resten binnen het plangebied worden bijgesteld naar zeer laag.

Eventuele grondsporen en materiele resten zullen volledig of grotendeels zijn verstoord c.q. afgegraven en bevinden zich beneden de geplande ingreepdiepte. Geadviseerd wordt om geen verder archeologisch onderzoek uit te voeren.



Facetbestemmingsplan > Archeologie Stein 2009 > vastgesteld 1 april 2010

Bijlage 7: Archeologisch rapport nr. 17004

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 van medewerkers en bezoekers gebeurt op eigen terrein

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.

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

De woning en de loods zijn Zuid-Noord gesitueerd, Hierdoor is er geen visuele hinder naar de burens en ook de bezonning heeft geen invloed op het naast gelegen perceel.

5.3 Overleg omwonende

Dhr. Geraards heeft de eigenaar van het perceel Paalweg 19 geïnformeerd over de nieuw te bouwen bedrijfswoning. Op Paalweg 19 is naast een loods ook een bedrijfswoning. De betreffende eigenaar heeft richting dhr. Geraards geen bezwaren geuit.

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.

6.4 Financiering

Om een en ander te kunnen financieren heeft dhr Geraads zijn prive woning in 2015 verkocht. De opbrengst wordt gebruikt voor de financiering van de bouw van de bedrijfswoning.

7 AFWEGING BELANGEN EN CONCLUSIES

Voorliggende planontwikkeling betreft het realiseren van bedrijfswoning op het perceel ter plekke van het adres Paalweg 20 te Urmond. Het bouwplan is strijdig met het vigerende bestemmingsplan 'kern Urmond-Berg'.

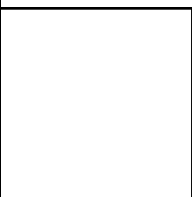
De gemeente heeft kenbaar gemaakt medewerking te kunnen verlenen aan voorliggend bouwplan middels toepassing van artikel 2.12, lid 1 , sub a , onder 3 Wabo

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.



B

BIJLAGEN

- Bijlage 1 : Besluit B & W gemeente Stein inzake bouwcontingent dhr. pepels
- Bijlage 2 : Intrekken bouwvergunning bedrijfswoning door dhr. Pepels
- Bijlage 3 : grondonderzoek HBM d.d 29-08-2016
- Bijlage 4 : geluidsonderzoek HBM d.d 17-11-2016
- Bijlage 5 : Watertoets Roer en Overmaas d.d 25-08-2016
- Bijlage 6: Infiltratieonderzoek HBM d.d 29-08-2016
- Bijlage 7: Archeologisch onderzoek Archeopro d.d 01-03-2017
- Bijlage 8: Hydrorock infiltratieblokken

