

Raadsbesluit

Zaak 14840

Onderwerp: Vaststellen bestemmingsplan 'Kerkstraat 4 te Ubachsberg'

Openbaarheid: Openbaar

Datum Raad: 04-03-2015

Nummer: 2015/2/10
De raad van de gemeente Voerendaal;

Gezien het voorstel van het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Voerendaal inzake de vaststelling van het bestemmingsplan 'Kerkstraat 4 te Ubachsberg';

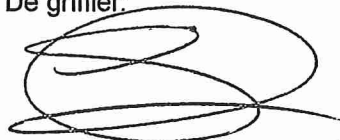
Besluit

De gemeenteraad van Voerendaal besluit:

1. In te stemmen met de Nota van Zienswijze en de daarin verwoorde tekstuele aanpassing van de toelichting;
2. Het bestemmingsplan 'Kerkstraat 4 te Ubachsberg' met identificatienummer NL.IMRO.0986.BPKerkstraat4-VA01 ongewijzigd vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de vergadering van de gemeenteraad d.d. 4 maart 2015.

De griffier:



mr.drs. S.H.H.J. Dormans-Simons

De voorzitter:



W. Houben



\ Raadsvoorstel

Zaak 14840

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan 'Kerkstraat 4 te Ubachsberg'

Openbaarheid: Openbaar

Portefeuillehouder: Wethouder Lipsch

Datum Raad: 04-03-2015

Nummer: 2015/2/10

\ Samenvatting

Het ontwerp-bestemmingsplan 'Kerkstraat 4 te Ubachsberg' heeft vanaf 15 oktober 2014 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Dit bestemmingsplan bevat de planologische regeling voor de bouw van een bedrijfsloods van 595m² voor Aelmans ECO op de locatie Kerkstraat 4 te Ubachsberg. Er is een zienswijze ontvangen van M. Crombach, eigenaar van het aangrenzende bedrijfsperceel, Kerkstraat 2a.

\ Conceptbesluit

De gemeenteraad van Voerendaal besluit:

1. In te stemmen met de Nota van Zienswijze en de daarin verwoorde tekstuele aanpassing van de toelichting;
2. Het bestemmingsplan 'Kerkstraat 4 te Ubachsberg' met identificatienummer NL.IMRO.0986.BPKerkstraat4-VA01.ongewijzigd vast te stellen.

\ Aanleiding

Aelmans ECO wil een bedrijfsloods van 595m² realiseren op het perceel Kerkstraat 4 te Ubachsberg. Daartoe is een bestemmingsplan opgesteld, dat inmiddels in het kader van inspraak alsmede in het kader van het ontwerp-bestemmingsplan ter inzage heeft gelegen.

\ Doel

Vaststellen bestemmingsplan.

\ Argumenten

Sinds 1990 is de Aelmans Adviesgroep gevestigd in het complex 'Ankerhof', aan de Kerkstraat 4 te Ubachsberg. De bedrijfsactiviteiten richtten zich aanvankelijk op advieswerkzaamheden in de agrarische sector. Sindsdien is het adviesbureau uitgebreid met taken rondom ruimtelijke ordening, milieu en makelaardij. Ook is bodemonderzoeksbureau Aelmans ECO opgericht. Behalve bodemonderzoek bevat dit bedrijfsonderdeel ook de werkvelden geotechniek en asbest. Het bedrijf richt zich niet alleen meer primair op de agrarische sector. Ook het midden- en kleinbedrijf, particulieren en (semi-)overheden horen inmiddels tot de klantenkring.

Met name Aelmans ECO maakt een aanzienlijke groei door. Als gevolg van nieuwe wetgeving voor certificering zorgen bodem- en milieuonderzoeken voor een toename van het ruimtebeslag. Voor de stalling van de bedrijfswagens, de opslag van de bodem- en asfaltmonsters en de aanzienlijke hoeveelheid technisch materieel is geen ruimte meer binnen de kelderverdieping van de hoeve 'Ankerhof'. Dit heeft geresulteerd in een plan voor de bouw van een loods van 595m² (17m. bij 35m.) op korte afstand van de loods van isolatiebedrijf Crombach.

In eerste instantie is in overleg met aanvrager gezocht naar een alternatieve invulling van reeds bestaande bebouwing. Zo is onder meer de locatie van het naastgelegen bedrijf Crombach B.V. en het tegenoverliggende bedrijf van de familie Sijben, Oude Schoolstraat 14 (herbestemming voormalige varkenshouderij) aan de orde gesteld. Uit contacten van aanvrager met de heer Crombach maakt aanvrager op dat de locatie van Crombach op korte termijn niet te verwerven is. De mogelijkheden bij de familie Sijben sluiten niet aan op de wensen van initiatiefnemer. Voor aanvrager is een belangrijke overweging dat de verwevenheid van de verschillende bedrijfsonderdelen meebrengt dat clustering van alle bedrijfsactiviteiten wordt nagestreefd in de onmiddellijke nabijheid van het kantoorgebouw. Het is niet evident dat een bedrijfsonderdeel solitair wordt uitgeplaatst. Het alternatievenonderzoek heeft aldus geen passende oplossing opgeleverd, waardoor de gekozen bedrijfslocatie als meest geschikte locatie overblijft.

De keuze van de plek is derhalve ingegeven door de nadrukkelijke wens van het bedrijf om alle bedrijfsactiviteiten op één locatie onder te brengen. Hierdoor kan een integrale aanpak en bundeling van kennis worden georganiseerd, die het bedrijf van wezenlijk belang acht voor de dienstverlening. Vanuit ruimtelijk en stedenbouwkundig oogpunt is gekozen voor het realiseren van een loods aan de westzijde van het projectgebied (zijde sportvelden), aansluitend op de belendende bedrijfsbebouwing. De beoogde bedrijfsloods zal, komend vanuit Ubachsberg, derhalve een verscholen ligging hebben achter de bestaande bebouwing. Vanuit Colmont wordt het zicht op de bouwlocatie grotendeels onttrokken door het aanwezige groen en het talud.

Door de bouw van de loods is een kleine aanpassing van de parkeerplaats nodig. Het aantal parkeerplaatsen blijft gelijk. De loods wordt stedenbouwkundig en landschappelijk ingepast. In overleg met de Dorpsbouwmeester is gekozen voor een gebouw met een asymmetrische kap, zodat het dak aan de zijde van de loods die is gericht naar de sportvelden (landschapskant) verder naar beneden doorloopt om op die manier de afronding van bebouwing beter te benadrukken.

Wat betreft de landschappelijke inpassing is een landschapsplan opgesteld met de aanleg van een beukhaag rondom de nieuwbouw, de aanplant van twee rode beuken aan de zijde van de Colmonterweg alsmede ten zuidwesten van de parkeerplaats de aanplant van een rij fruitbomen.

Omdat de loods wordt gerealiseerd op gronden buiten de rode contour dient op grond van het Limburgs Kwaliteitsmenu (LKM) compensatie plaats te vinden. Daartoe wordt van een strook grond behorende tot de bouwkaavel (ca. 525m²) de bestemming Bedrijf gewijzigd in de bestemming Tuin (onbebouwd). Tevens levert de heer Aelmans de resterende vigerende bouwrechten (ca. 165m²) in en wordt, op grond van de geldende drempelbedragen, een financiële bijdrage betaald van €11.987,50. Dit bedrag wordt besteed aan een nader aan te wijzen project voor natuurontwikkeling in het buitengebied. De Kwaliteitscommissie is geraadpleegd en deze heeft een positief advies afgegeven ten aanzien van het bouwplan, de landschappelijke inpassing en het compensatie-voorstel.

De wetgeving rondom de diverse deelbelangen is betrokken bij de afweging en maakt deel uit van de toelichting in het bestemmingsplan. Op de aspecten inzake o.a. bodem, geur, geluid, milieu, luchtkwaliteit, externe veiligheid, verkeer, archeologie, natuur en water zijn in het bestemmingsplan conclusies opgenomen. Deze zijn vermeld in het bestemmingsplan in de hoofdstukken 4. (milieutechnische aspecten, pagina 29 t/m 34) en 5. (overige ruimtelijke aspecten, pagina 35 t/m 48)

Indien een planologische functiewijziging aan de orde is, dient te worden nagegaan of de bodem geschikt is voor het voorgenomen gebruik. Uit het uitgevoerde bodem-onderzoek blijkt dat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik en er uit bodemkundig oogpunt geen belemmering bestaat voor de voorgenomen plan-ontwikkeling.

Aangezien geen dieren gehouden worden in de loods, is de milieuwetgeving met betrekking tot geuremissie en/of stankcirkels niet van toepassing.

Met betrekking tot geluid (van externe bronnen) kan doorgaans sprake zijn van geluidbelasting als gevolg van wegverkeerslawaai, spoorweglawaai en/of industrielawaai. Omdat de loods echter geen geluidsgevoelig object is -het is immers niet aannemelijk dat mensen meerdere uren achtereen per dag in de loods aanwezig zijn- speelt het aspect geluid geen rol bij de beoogde planvorming.

Op de activiteiten die worden uitgeoefend in de loods is het Activiteitenbesluit (Besluit algemene regels inrichtingen Milieubeheer) van toepassing. Aanvrager zal tijdig een melding moeten indienen. Vanwege de woningen in de omgeving is specifiek voor de loods gekeken of de richtafstanden uit de VNG-brochure 'Bedrijven en Milieuzonering 2009' in acht worden genomen. Voor de specifieke activiteiten in de loods zijn geen richtafstanden opgenomen. Uit bestudering van de lijst is gebleken dat de activiteiten de meeste verwantschap vertonen met een opslagloods ten behoeve van dienstverlening. Voor een dergelijke loods geldt een richtafstand van 30 meter voor het aspect geluid en 0 meter voor geur en stof. De dichtstbijgelegen woning, gelegen aan de Kerkstraat 2, ligt op ca. 50 meter, zodat ruimschoots aan alle richtafstanden wordt voldaan.

De luchtkwaliteit is niet in het geding, omdat het om een kleinschalige ontwikkeling gaat die 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de toename van concentraties van bepaalde stoffen in de lucht. Ter vergelijking: pas bij het bouwen van 1500 nieuwe woningen of een toename van 1425 verkeersbewegingen per dag is sprake van een project dat betekenis heeft voor de luchtkwaliteit. Voorliggende planontwikkeling voorziet noch in de bouw van 1500 woningen of een daarmee gelijk te stellen project, noch wordt bovenstaand aantal verkeersbewegingen gehaald.

Aangezien het in kwestie niet gaat om een kwetsbaar object, er geen gevaarlijke stoffen worden opgeslagen of geproduceerd, er geen transport- of buisleiding (gas) is gelegen en er in de nabijheid geen vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt, is het aspect externe veiligheid geen belemmering voor de plan-ontwikkeling.

Het aantal verkeersbewegingen van en naar de loods neemt als gevolg van de bouw hooguit minimaal toe, aangezien de loods vooral dient voor de opslag van materieel en stalling van voertuigen binnen de huidige bedrijfsvoering. Een toename van verkeersbewegingen is hoogstens een gevolg van de autonome groei van het bedrijf zelf. Het is niet de bedoeling de loods van een eigen ontsluiting aan de Kerkstraat te voorzien. Om te voorkomen een nieuwe ontsluiting ontstaat, is gekozen voor het behoud van de agrarische bestemming tussen de kop van de loods en de Kerkstraat. Deze bestemming laat geen verharding en/of uitwegconstructie toe. De ontsluiting van de loods vindt derhalve plaats via de huidige inrit aan de Kerkstraat en sluit daar aan op de bestaande verkeersstructuur. De ontwikkeling heeft dan ook geen nadelige effecten voor het verkeersaspect.

Ten behoeve van infiltratie in de grond zal het hemelwater worden afgevoerd naar een nieuw aan te leggen hemelwatervoorziening van ca. 50m³. Hierdoor wordt voorkomen dat overtollig (schoon) regenwater in de riolering wordt geloosd dan wel regenwater op omliggende gronden voor overlast zorgt.

De archeologische belangen zijn niet in het geding. De loods wordt niet onderkelderd en door het plaatsen van betonplaten blijven funderingsleuven achterwege, zodat geen grootschalige (diepe) bodemverstoringen plaatsvinden. Het geldende archeologische beleid wordt in het bestemmingsplan verankerd aan de hand van toekenning van een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie'.

Gelet op het huidige intensieve gebruik van de projectlocatie (akkerland), het gebruik van de omliggende gronden in de directe omgeving alsmede de afstand ten opzichte van natuurgebieden, is de voorliggende ontwikkeling niet in strijd met de aanwezige natuur- en landschapswaarden. Middels inpassing en tegenprestatie is het de bedoeling deze waarden nog te versterken.

\ Kanttekeningen

Het voorontwerp-bestemmingsplan heeft vanaf 19 juni 2014 voor zes weken ter inzage gelegen. Hierop zijn geen reacties van omwonenden ontvangen. In het kader van het vooroverleg hebben Waterschap en de provincie laten weten met de planvorming te kunnen instemmen. Het ontwerp-bestemmingsplan heeft vanaf 15 oktober jl. gedurende zes weken ter inzage gelegen.

In dit kader is een zienswijze ontvangen van M. Crombach, eigenaar van het aangrenzende bedrijfsperceel, Kerkstraat 2a. Voor de behandeling van deze zienswijze wordt verwezen naar de bijgevoegde Nota van Zienswijzen. De zienswijze leidt, behoudens een tekstuele aanpassing in de toelichting, niet tot een voorstel om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

\ Relatie met programmabegroting en/of visiedocument

n.v.t.

\ Financiële, juridische en organisatorische consequenties

Met aanvrager is voorafgaand aan vaststelling van het bestemmingsplan een overeenkomst gesloten inzake toepassing van het LKM, de afwikkeling van het planschade-risico alsmede alle overige risico's en randvoorwaarden.

Specifiek wordt in dit verband gewezen op het risico dat is gemoeid met de tegenprestatie, voor zover het betreft de overdracht van financiële middelen aan de gemeente. Voor het verhalen van de kosten van de ruimtelijke bijdrage, zoals een bijdrage in het kader van het Limburgs Kwaliteitsmenu (LKM), is het nodig dat deze kosten zijn benoemd en onderbouwd in een vastgestelde Structuurvisie. Zijn de kosten niet benoemd en onderbouwd in een vastgestelde Structuurvisie, maar worden ze wel opgenomen in een anterieure overeenkomst, dan zou een partij naderhand beroep kunnen doen op terugvordering vanwege onverschuldigde betaling. Wij stellen in gezamenlijkheid vast dat dit evenwel slechts louter een theoretisch risico is, aangezien de betrouwbaarheid van initiatiefnemer ernstig in het geding komt, indien deze ons dit risico tegenwerpt. Vandaar dat initiatiefnemer bereid is geweest een verklaring hieromtrent (met boetebeding) op te nemen in de overeenkomst.

Tegen vaststelling van het bestemmingsplan staat hoger beroep open bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

\ Uitvoering

n.v.t.

\ Bijlagen

Bijlage 1 Nota van Zienswijzen

Bijlage 2 Bestemmingsplan 'Kerkstraat 4 te Ubachsberg' (ter inzage en beschikbaar op gemeentelijke website)

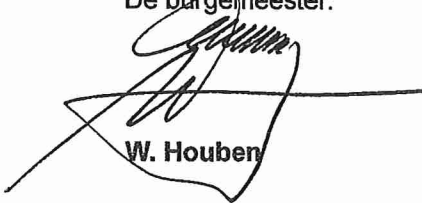
BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN VOERENDAAL

De secretaris:

De burgemeester:



H.H.M. Timmermans



W. Houben

\ Advies

Het voorliggend voorstel zal besproken worden in de commissie Leefomgeving d.d. 25 februari 2015.

NOTA VAN ZIENSWIJZEN

Naam en adres	Zienswijze	Standpunt inzake zienswijze
De heer M.B.M. Crombach, Eyserweg 2, 6287 NE EYS.	De heer Crombach is eigenaar van het belendende bedrijfsperceel Kerkstraat 2a. De heer Crombach stelt dat het bestemmingsplan op pagina 13 van de toelichting spreekt van het planologisch mogelijk maken van de bouw van een loods van "vrijwel dezelfde hoogte en omvang als de bestaande loods van isolatiebedrijf Crombach". Dit is in de ogen van heer Crombach niet juist, aangezien de loods van Aelmans ca. 595m² groot wordt en zijn eigen loods slechts ca. 360m² groot is. Daarmee wordt zijn loods 'weggedrukt' door de nieuwbouw van Aelmans.	De zienswijze is ingediend op 26 november 2014. De periode om een zienswijze in te dienen, volgens de officiële publicaties in weekblad Gezien, de gemeentelijke website en de Staatscourant, is ingegaan op 15 oktober 2014 en liep tot en met 25 november 2014. Op de gemeentelijke website, bij de digitale beschikbare stukken, stond vermeld dat deze stukken tot en met 26 november raadpleegbaar zouden zijn, overigens zonder relatie te leggen met het indienen van zienswijzen. Deze vermelding is geen bekendmaking als bedoeld in de Algemene wet bestuursrecht (Awb) en heeft dan ook geen formele status. Wij houden het niettemin voor mogelijk dat indiener van de zienswijze wellicht de suggestie heeft opgevat, dat ook op 26 november nog een zienswijze zou mogen worden ingediend. Daarom vinden wij het redelijk om niet enkel te volstaan met een juridische niet-ontvankelijk verklaring maar de inhoud van de zienswijze ambtshalve bij de overwegingen te betrekken. Bezien wij de bebouwing op het perceel van Crombach bestaat deze uit een loods van ca. 360m² met haaks op de kop van de loods nog een aanbouw van ca. 160m². Deze is weliswaar anders en lager uitgevoerd maar maakt wel deel uit van dezelfde bouwmassa, die daarmee bestaat uit een totaal van 520m² aaneengesloten bebouwing. De loods van Aelmans is derhalve weliswaar groter maar niet van een omvang en/of in een verhouding dat de loods van Crombach in het niet valt en minder geschikt zou zijn voor de op grond van het bestemmingsplan toegelaten functionele aanwending. Wij zullen naar aanleiding van de zienswijze de betreffende tekstpassage in de toelichting aanpassen, zodat deze een betere weergave vormt van de feitelijke situatie maar wij zien in de zienswijze geen aanleiding het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. Wij stellen dan ook voor de zienswijze niet-ontvankelijk en, naar de inhoud, ongegrond te verklaren met dien verstande dat in de toelichting wordt voorzien in de hierboven bedoelde tekstuele aanpassing.