



Ruimtelijke onderbouwing

Ransdalerweg 1 te Voerendaal

gemeente Voerendaal



Ruimtelijke onderbouwing

Ransdalerweg 1 te Voerendaal

gemeente Voerendaal

Onderdeel:	Ruimtelijke onderbouwing
IDN-nummer:	NL.IMRO.0986.OVransdalerweg1-VG01
Rapportnummer:	M167744.001/SVE
Opdrachtgever:	de heer H.J.M. Heijnen
Opsteller:	drs. S.J. van de Venne
Status:	definitief
Datum:	14 maart 2017

Aelmans Ruimte, Omgeving & Milieu BV

Kerkstraat 4
6367 JE Voerendaal
T (045) 575 32 55

Kerkstraat 2
6095 BE Baexem
T (0475) 459 260

Lindestraat 48
5721 XP Asten
T (0493) 690 944

info@aelmans.com

www.aelmans.com

KvK 14091320
BTW 8170.53.189.B.01
Bankrekening 11.52.94.244
BIC RABONL2U
IBAN NL06 RABO 0115 2942 44



Op onze dienstverlening zijn de algemene voorwaarden van Aelmans Ruimte, Omgeving & Milieu BV van toepassing die u vindt op www.aelmans.com



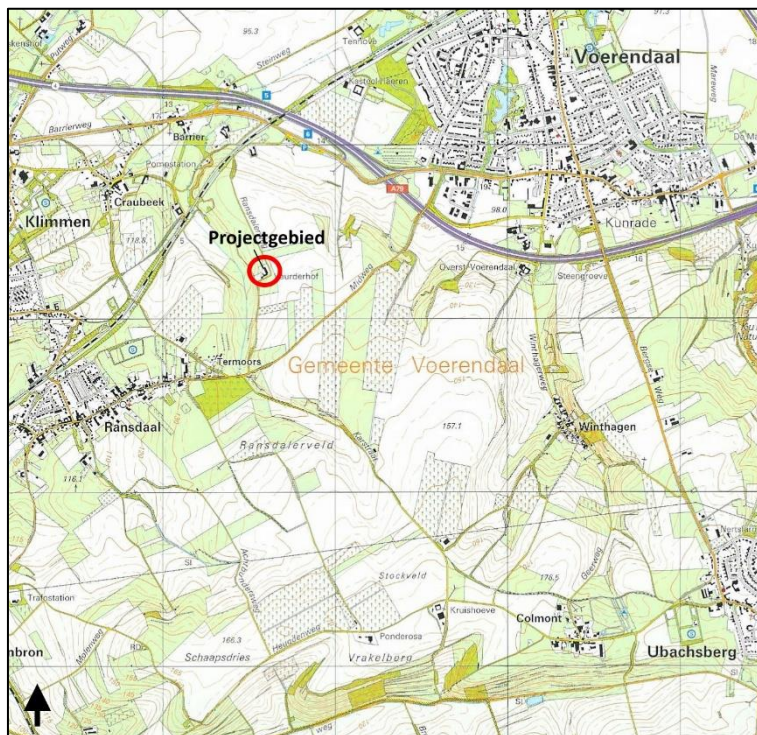
Inhoud

1	Inleiding.....	5
2	Projectgebied en project	7
2.1	Ligging projectgebied	7
2.2	Beoogd project	9
2.3	Ruimtelijk-visuele effecten.....	9
3	Planologische-juridische situatie	11
3.1	Bestemmingsplan ‘Buitengebied 2013’	11
3.2	Strijdigheid planontwikkeling	12
4	Beleid	13
4.1	Rijksbeleid.....	13
4.1.1	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	13
4.1.2	Conclusie Rijksbeleid	14
4.2	Provinciaal beleid	14
4.2.1	Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014.....	14
4.2.2	Omgevingsverordening Limburg 2014.....	15
4.2.3	Ladder voor duurzame verstedelijking	16
4.2.4	Limburgs Kwaliteitsmenu	17
4.2.5	Conclusie provinciaal beleid	17
4.3	Gemeentelijk beleid	18
4.3.1	Structuurvisiebesluit Wonen en Retail	18
4.3.2	Conclusie gemeentelijk beleid	18
5	Milieutechnische aspecten	19
5.1	Bodem	19
5.2	Geluid	19
5.3	Milieuzonering.....	19
5.4	Luchtkwaliteit	20
5.5	Externe veiligheid	21

6	Overige ruimtelijke aspecten	23
6.1	Archeologie.....	23
6.1.1	Algemeen.....	23
6.1.2	Conclusie archeologie	23
6.2	Kabels en leidingen.....	23
6.3	Verkeer en parkeren.....	24
6.4	Waterhuishouding	24
6.4.1	Vierde Nota Waterhuishouding	24
6.4.2	Provinciaal beleid	25
6.4.3	Watertoets Waterschap Roer en Overmaas	25
6.4.4	Conclusie waterhuishouding	26
6.5	Natuur en landschap	26
6.5.1	Natuurnetwerk	26
6.5.2	Natura2000.....	26
6.5.3	Conclusie natuur en landschap.....	27
6.6	Flora en fauna.....	27
6.6.1	Flora- en faunawet	27
6.6.2	Natuurgegevens provincie Limburg.....	28
6.6.3	Conclusie	29
6.7	Duurzaamheid	29
7	Uitvoerbaarheid.....	31
7.1	Grondexploitatie.....	31
7.1.1	Algemeen.....	31
7.1.2	Exploitatieplan.....	31
7.2	Planschade.....	32
8	Afweging belangen en conclusie	33
	Bijlagen	35

1 Inleiding

De maatschap Heijnen (hierna: initiatiefnemer) exploiteert ter plekke van de Ransdalerweg 1 te Voerendaal ('Veurderhof') een akkerbouwbedrijf gericht op vollegrondsgroenten. Tevens wordt een aantal stuks vetvee gehouden. Ter verbreding van de agrarische bedrijfsvoering is een boerderijwinkel aanwezig.



Uitsnede topografische kaart met aanduiding projectgebied

Initiatiefnemer is voornemens de bestaande boerderijwinkel zowel in (vloer)oppervlak als in productenaanbod uit te breiden. Het nieuwe (vloer)oppervlak overschrijdt daarbij de in het bestemmingsplan voorgeschreven maximummaat van 50 m². Voorts zullen producten worden verkocht die niet binnen het eigen agrarische bedrijf worden geteeld, hetgeen strijdig is met de gebruiksregels van het bestemmingsplan.

De gemeente Voerendaal heeft middels brief d.d. 18 juli 2016 (kenmerk: zaak 20975) kenbaar gemaakt in principe bereid te zijn medewerking te verlenen aan het initiatief. Betreffend schrijven is bijgevoegd als **bijlage 1**.

Medewerking kan worden verleend door toepassing van de procedure voor het afwijken van het bestemmingsplan ex artikel 2.1, eerste lid, onder c van de Wabo. Dit is op basis van artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3 Wabo mogelijk indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

Voorliggend document voorziet in de goede ruimtelijke onderbouwing van het project.

2 Projectgebied en project

In dit hoofdstuk worden het projectgebied, de huidige situatie en het project beschreven. Tevens wordt in dit hoofdstuk ingegaan op de ruimtelijke effecten van het project.

2.1 Ligging projectgebied

Onderhavig projectgebied is geheel solitair gelegen aan de Ransdalerweg 1 te Voerendaal, en staat bekend als 'Veurderhof'. Specifiek betreft het de loods welke direct is gelegen naast de bedrijfswoning. De Ransdalerweg is een straat welke geleden is tussen de Midweg (Voerendaal – Ransdaal) en de Valkenburgerweg (Voerendaal – Klimmen).



Luchtfoto met
aanduiding
projectgebied

Kadastraal betreft onderhavig projectgebied het perceel gemeente Voerendaal – sectie G – nummer 332 (gedeeltelijk).



Kadastrale kaart met aanduiding projectgebied

De bestaande situatie ter plekke van het projectgebied wordt weergegeven aan de hand van navolgende foto's (bron: Google Streetview, augustus 2015).



Foto's bestaande situatie Ransdalerweg 1 Voerendaal



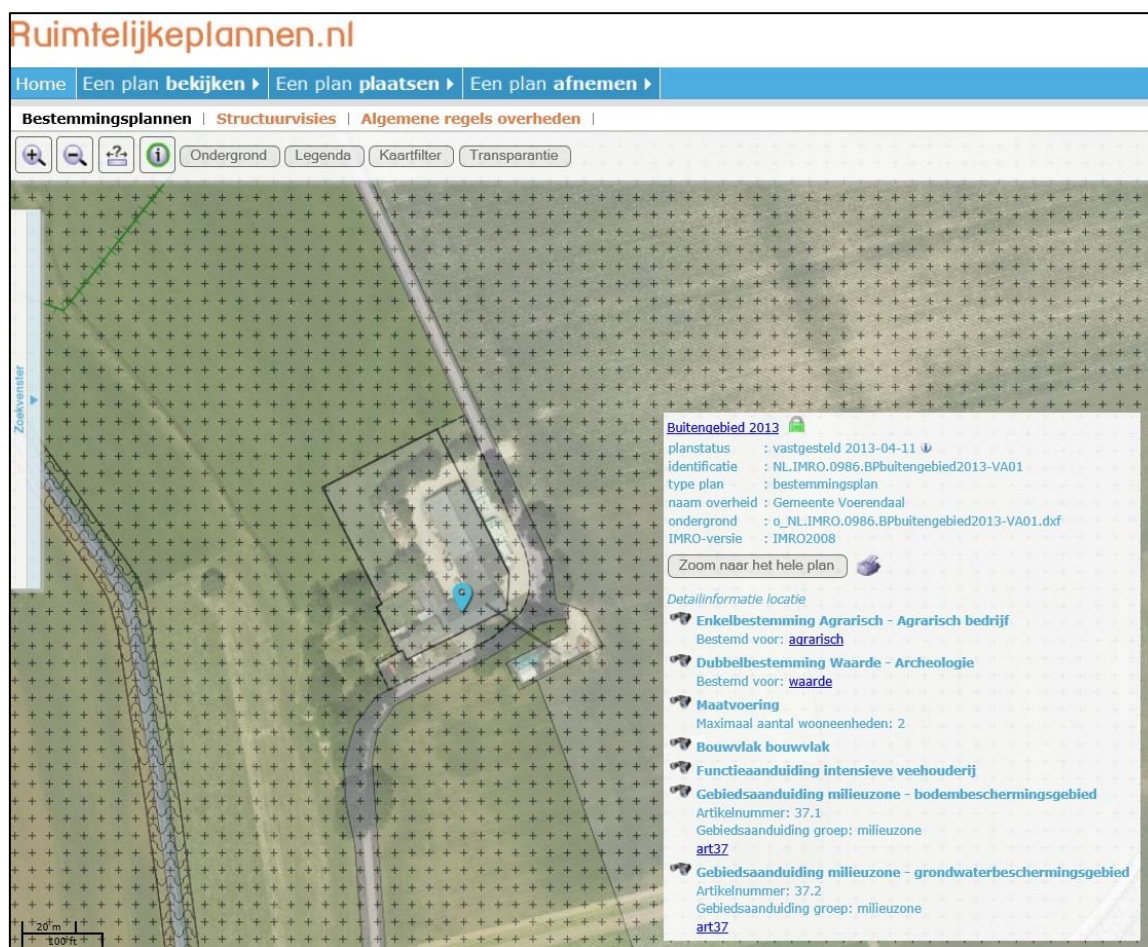
Foto's bestaande boerderijwinkel

3 Planologische-juridische situatie

3.1 Bestemmingsplan 'Buitengebied 2013'

Ter plekke van onderhavig projectgebied is het bestemmingsplan 'Buitengebied 2013', vastgesteld door de gemeenteraad van Voerendaal op 11 april 2013, van kracht. Op grond van dit bestemmingsplan vigeert de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf', met bijbehorend bouwvlak en maatvoeringsaanduiding voor twee woningen. Tevens is sprake van een functieaanduiding 'intensieve veehouderij'.

Betreffende gronden zijn bestemd voor agrarische bedrijven (inclusief intensieve tak), inclusief wonen in een bedrijfswoning.



Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Buitengebied 2013' ter plekke van projectgebied

Verder is de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' (gehele plangebied), alsook de gebiedsaanduidingen 'milieuzone – bodembeschermingsgebied' en 'milieuzone – grondwaterbeschermingsgebied'.

3.2 Strijdigheid planontwikkeling

Voorliggend project voorziet in het uitbreiden van de bestaande boerderijwinkel tot een vloeroppervlak van 97,5 m². Voorts zullen (aan de agrarische sector verwante) producten worden verkocht, die niet door het eigen bedrijf worden geteeld.

Conform artikel 5.5.2, sub d, van de regels behorende bij het bestemmingsplan is 'detailhandel, anders dan in de vorm van boerderijverkoop ondergeschikt aan en voortvloeiend uit het toegestane gebruik, waarbij de vloeroppervlakte voor de boerderijverkoop ten hoogste 50 m² mag bedragen' verboden.

Bij onderhavig project wordt de voorgeschreven maximale maatvoering voor de vloeroppervlakte overschreden. Voorts zal sprake zijn van verkoop van producten die niet door het agrarische bedrijf worden geteeld.

Binnen de regels van het bestemmingsplan zijn geen binnenplanse afwijkings- en/of wijzigingsmogelijkheden geboden aan het college van burgemeester en wethouders om medewerking te kunnen verlenen aan voorliggend project.

Teneinde medewerking te kunnen verlenen, dient afgeweken te worden van het bestemmingsplan middels een uitgebreide voorbereidingsprocedure ('projectafwijkingsbesluit'). Hieraan dient een goede ruimtelijke onderbouwing ten grondslag te liggen, waarin voorliggend document voorziet.

4 Beleid

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op het Rijks-, provinciale en gemeentelijke beleid. Het Rijksbeleid wordt besproken aan de hand van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. Voor de beschrijving van het provinciale beleid is gebruik gemaakt van het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL). Het gemeentelijke beleid is ontleend aan het van toepassing zijnde 'Structuurvisiebesluit Wonen en Retail'.

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

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

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

In deze structuurvisie wordt benadrukt dat het van 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, te weten:

1. het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland;
2. het verbeteren, instandhouden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid;
3. het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische 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 er op basis van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte naar gestreefd worden om zoveel mogelijk verantwoordelijkheden bij de gemeenten 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 rijksverantwoordelijkheid aan de orde kan zijn. Een rijksverantwoordelijkheid kan aan de orde zijn indien een onderwerp nationale baten/lasten heeft en de doorzettingsmacht van provincies en gemeenten overstijgt. Voorbeelden hiervan zijn ruimte voor militaire activiteiten en opgaven in de stedelijke regio's rondom de mainports, brainport en greenports. Maar ook onderwerpen waarover internationale verplichtingen of afspraken zijn aangegaan. Bijvoorbeeld voor biodiversiteit, duurzame energie of werelderfgoed. Daarnaast kunnen ook onderwerpen die provincie- of

landgrensoverschrijdend of een hoog afwentelingsrisico kennen een rijksverantwoordelijkheid zijn. Ontwikkelingen die niet onder het bovenstaande vallen zullen in principe alleen achteraf gecontroleerd worden door het Rijk. Rijkswaterstaat en de ministeries van Defensie en EL&I zullen als direct belanghebbenden wel de plannen vooraf blijven beoordelen.

De structuurvisie streeft een zorgvuldige en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke plannen na. Hiertoe is in de structuurvisie een ladder voor duurzame verstedelijking ontwikkeld. De invulling van deze ladder wordt overgelaten aan de gemeenten en provincies. Zolang de ontwikkeling de rijksbeleidsdoeleinden niet frustreert, is er een grote mate van vrijheid voor de decentrale overheden. In paragraaf 4.2.3 wordt nader ingegaan op deze ladder van duurzame verstedelijking.

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 instandhouden van de bereikbaarheid van Nederland en dient er rekening gehouden te worden met het behoud van de natuur.

Meer specifiek heeft het Rijk in de provincie Limburg enkele belangrijke gebieden aangewezen. Het Rijk kent de Greenport Venlo en Brainport Zuidoost Nederland een belangrijke waarde toe voor de concurrentiepositie van Nederland. Het verstedelijkte 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.

4.1.2 Conclusie Rijksbeleid

Voorliggende planontwikkeling betreft geen rijksverantwoordelijkheid en is – vanwege de ondergeschikte aard – niet strijdig met het vigerende Rijksbeleid.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014

Provinciale Staten van Limburg hebben op 12 december 2014 het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 (POL2014) vastgesteld. Dit betreft een integrale herziening van het (voorafgaande) POL2006. In het POL2014 is de provincie opgedeeld in zonerings.

Onderhavig projectgebied is gelegen binnen de 'Bronsgroene landschapszone'.

Bronsgroene landschapszone

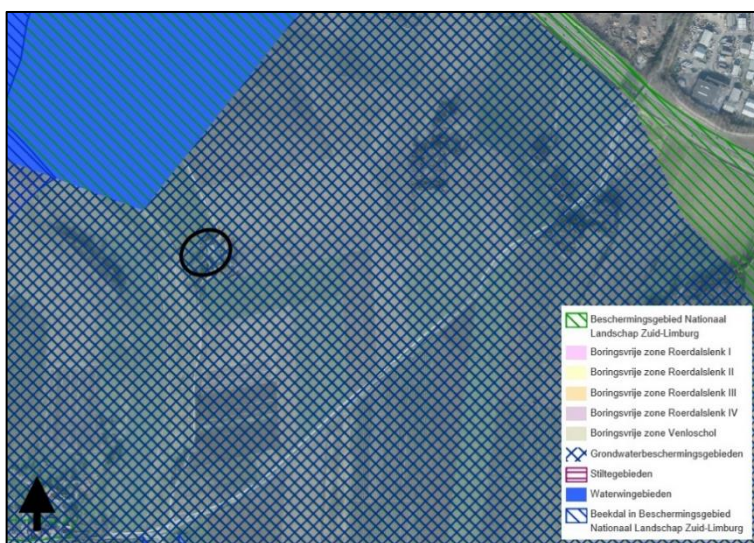
De 'bronsgroene landschapszone' betreft de beekdalen én gebieden met steilere hellingen met een grote variatie aan functies, die in hoge mate bepalend zijn voor het beeld van het Limburgs landschap. De provinciale beleidsaccenten zijn gericht op de kwaliteit en het functioneren van het regionale watersysteem, de ontwikkeling van de landbouw in balans met de omgeving, het versterken van de kernkwaliteiten landschap en cultuurhistorie en recreatief medegebruik.



Uitsnede kaart 'zoneringen' POL2014 met ligging projectgebied

4.2.2 Omgevingsverordening Limburg 2014

Naast de indeling in zoneringen is tevens sprake van diverse provinciale beschermingsgebieden, waartoe op grond van de Omgevingsverordening Limburg 2014 specifieke regelgeving geldt.



Uitsnede kaart 'milieubeschermingsgebieden' Omgevingsverordening Limburg 2014 met ligging projectgebied

Onderhavig plangebied is blijkens de kaart 'Milieubeschermingsgebieden' gelegen in het 'Beschermingsgebied Nationaal Landschap Zuid-Limburg' en 'grondwaterbeschermingsgebied'.

Beschermingsgebied Nationaal Landschap Zuid-Limburg

In Nederland zijn in totaal 20 zogenaamde nationale landschappen aangewezen. Dit zijn landschappen met elk een unieke combinatie van cultuurhistorische en natuurlijke elementen. De Nationale Landschappen kenmerken zich door de specifieke samenhang tussen de verschillende onderdelen van het landschap, zoals natuur, reliëf, grondgebruik en bebouwing.

De kernkwaliteiten zijn voor het Nationaal Landschap Zuid-Limburg betreffen: ‘schaalcontrast van zeer open naar besloten’, ‘het groene karakter’, ‘reliëf en ondergrond’ en ‘rijk en gevarieerd cultuurhistorisch erfgoed’. Bij (ruimtelijke) ontwikkelingen binnen een nationaal landschap dienen de geformuleerde kernkwaliteiten in acht te worden genomen.

In casu is sprake van primair een in pandige functiewijziging, waarbij het vloeroppervlak van een bestaande boerderijwinkel wordt vergroot alsmede de verkoop van niet door het eigen agrarische bedrijf geteelde producten mogelijk wordt gemaakt. Vanwege deze primaire in pandige functiewijziging is geen sprake van een aantasting van de kernkwaliteiten.

Op grond van de Omgevingsverordening Limburg 2014 geldt voorts primair een verbod op het verrichten van handelen in beekdalen, bronnen of bronzones, graften en holle wegen. Hiervan is ter plekke van onderhavig project geen sprake.

Grondwaterbeschermingsgebied

Grondwaterbeschermingsgebieden zijn gebieden die zijn aangewezen ter bescherming van de kwaliteit van het grondwater met het oog op de waterwinning, zoals bedoeld in artikel 1.2, tweede lid, onder a, van de Wet milieubeheer. De regels van paragraaf 4.3 Omgevingsverordening Limburg 2014 zijn hierop van toepassing.

Binnen grondwaterbeschermingsgebieden gelden op basis van de verordening verbodsbepalingen. Voorliggend project voorziet niet in op grond van de Omgevingsverordening Limburg verboden handelingen.

4.2.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

De zogenaamde ‘ladder voor duurzame verstedelijking’ is opgenomen in artikel 3.1.6, tweede lid, Besluit ruimtelijke ordening en luidt als volgt:

De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende voorwaarden:

- a. er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
- b. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, en;
- c. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

De ladder voor duurzame verstedelijking is door de provincie verankerd in de Omgevingsverordening Limburg 2014 (OvL2014) in artikel 2.2.2, lid 1. Aanvullend op deze ladder heeft de provincie in de bepaald dat tevens de mogelijkheden van herbenutting van leegstaande monumentale en beeldbepalende gebouwen worden onderzocht.

Uitgangspunt voor toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking is dat sprake dient te zijn van een stedelijke ontwikkeling. Conform artikel 2.2.1 van de OvL2014 is de definitie van een stedelijke ontwikkeling een *‘ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen’*.

Voorliggende planontwikkeling betreft strikt genomen geen ‘stedelijke ontwikkeling’ zoals feitelijk bedoeld, waardoor de ladder niet behoeft te worden doorlopen.

In dit verband is desalniettemin navolgende noemenswaardig. Onderhavig project voorziet in de uitbreiding van het vloeroppervlak (boerderij)winkelruimte. Aan de Ransdalerstraat 95 in Ransdaal zijn onlangs de detailhandelsactiviteiten beëindigd. Ter plekke van onderhavig projectgebied zal worden voorzien in een deel van de producten die aan de Ransdalerstraat 95 werden verkocht. Per saldo is zodoende geen sprake van het toevoegen van een nieuwe detailhandelslocatie aan het bestaande aanbod.

4.2.4 Limburgs Kwaliteitsmenu

Voor (ruimtelijke) ontwikkelingen buiten de zogenaamde ‘rode contouren’ is het Limburgs Kwaliteitsmenu (LKM) van kracht. In dit Kwaliteitsmenu geeft de provincie de Limburgse gemeenten een handreiking op welke wijze deze om moeten gaan met ontwikkelingen in het buitengebied. Gemeenten dienen in een structuurvisie dit provinciale beleidskader te verwerken en aan te geven op welke wijze zij toepassing geven aan het Limburgs Kwaliteitsmenu.

In z’n algemeenheid betreft het Limburgs Kwaliteitsmenu een beleidsregel die onder voorwaarden ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied van Limburg toestaat. Daarbij dient sprake te zijn van ‘kwaliteitswinst’. Deze kwaliteitswinst kan op diverse wijze tot stand komen, zoals bijvoorbeeld het realiseren van een landschappelijke inpassing, het slopen van bedrijfsbebouwing of glasopstanden, het realiseren van natuur of het leveren van een financiële bijdrage in een (gemeentelijk) ‘groenfonds’. De provincie geeft in het Limburgs Kwaliteitsmenu richtlijnen en drempelwaarden voor het bepalen van de hoogte van de tegenprestatie bij verschillende soorten ruimtelijke ontwikkelingen.

Het LKM is voor voorliggend project niet van toepassing. Geen sprake is van ‘een (nieuwe) functie die een nieuw ruimtebeslag op het maagdelijke buitengebied en/of met nieuwe versterking en verglazing gepaard gaat’ (bron: beleidsregel ‘Limburgs Kwaliteitsmenu 2012’, provincie Limburg).

4.2.5 Conclusie provinciaal beleid

Gelet op vorenstaande uiteenzetting van het vigerende provinciale beleid, bestaan er geen onoverkomelijke belemmeringen met betrekking tot voorliggend projectontwikkeling. Met name speelt hierbij een rol dat primair sprake is van een inpassende ontwikkeling.

De ter plekke van onderhavig plangebied van toepassing zijnde provinciale zonering ‘Bronsgroene landschapszone’ impliceert geen belemmeringen vanuit beleidsoogpunt. Voorts is geen sprake van strijdigheid met de uitgangspunten van het beschermingsgebied ‘Nationaal Landschap Zuid-Limburg’ en het grondwaterbeschermingsgebied. Verder zijn de ladder van duurzame verstedelijking en de

provinciale beleidsregel 'Limburgs Kwaliteitsmenu' niet van toepassing.

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Structuurvisiebesluit Wonen en Retail

In oktober 2011 is door de regio Parkstad het Structuurvisiebesluit 'Wonen en Retail' genomen. De regio heeft de opgave van de regionale winkelvoorraad tot en met 2020 vastgelegd, waarbinnen toekomstige ontwikkelingen in de retail zich dienen af te spelen. In de basis komt het beleid erop neer dat geen uitbreiding van winkeloppervlak zonder meer mag plaatsvinden.

Één van de gemaakte afspraken voor de uitvoering van het beleid is dat gemeenten binnen de regio Parkstad geen medewerking meer zullen verlenen aan het verstrekken van een ontheffing danwel een omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan indien daarbij sprake is van het toevoegen van retailoppervlakte aan de regionale retailvoorraad, tenzij deze zijn opgenomen in c.q. passen binnen de regionale afsprakenkaders.

Onderhavig project voorziet in het toevoegen van winkelvloeroppervlak ter plekke van de locatie Ransdalerweg 1 te Voerendaal. Echter, de detailhandelsactiviteiten aan de Ransdalerstraat 95 te Ransdaal zijn onlangs beëindigd. Een aantal van de aldaar aangeboden producten zullen nu aan de Ransdalerweg 1 worden verkocht.

In het kader van de beëindiging van de winkelactiviteiten aan de Ransdalerstraat 95 is tussen de gemeente en de eigenaar aldaar in een overeenkomst vastgelegd dat de gemeente bij de eerstkomende herziening van het bestemmingsplan de bestemming 'Detailhandel' zal wijzigen. Het vloeroppervlak per saldo neemt dientengevolge niet toe en leidt onderhavig project niet tot strijdigheden met het structuurvisiebesluit.

4.3.2 Conclusie gemeentelijk beleid

Onderhavig project is niet strijdig met het gemeentelijke beleid. Dienaangaande heeft de gemeente in haar brief d.d. 18 juli 2016 (zie bijlage 1), waarin zij haar principemedewerking toezegt, voorts het navolgende overwogen:

'Het is dus niet zo dat per saldo een extra detailhandelslocatie aan het bestaande aanbod wordt toegevoegd. Uit uw toelichting blijkt dat hiermee met name wordt voorzien in een behoefte van de oudere generatie die in Ransdaal woont. Vandaar ook dat u de wijziging kleinschalig wenst te houden. In dat kader hebben wij ook overwogen dat de uitbreiding van de boerderijwinkel een functie vervult in de leefbaarheid van de kern Ransdaal. Dit aspect speelt naar onze mening ook een rol bij de beoordeling van het onderhavige verzoek.'

5 Milieutechnische aspecten

Bij de realisering van een project 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 locatie zijn in dit hoofdstuk de milieuaspecten bodem, geluid, milieuzonering, luchtkwaliteit en externe veiligheid onderzocht.

5.1 Bodem

Indien sprake is van een planologische functiewijziging en/of het toevoegen van nieuwe verblijfsruimten, dient te worden gezien of de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse geschikt is voor het voorgenomen gebruik.

In casu is geen sprake van een planologische functiewijziging danwel het toevoegen van nieuwe verblijfsruimten. Een bodemonderzoek naar de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem behoeft derhalve niet plaats te vinden.

Het aspect bodem vormt geen belemmeringen voor onderhavig project.

5.2 Geluid

Met betrekking tot het aspect geluid kan sprake zijn van geluidbelasting als gevolg van wegverkeerslawaai, industrielawaai en spoorweglawaai.

Onderhavig project voorziet niet in het realiseren van een geluidgevoelig object en/of geluidgevoelig terrein. Toetsing aan geluid (van externe komaf) behoeft niet plaats te vinden.

Het aspect geluid vormt geen belemmeringen voor onderhavig project.

5.3 Milieuzonering

Milieuzonering zorgt ervoor dat 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 de 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 echter wel zorgvuldig te worden afgewogen en te worden verantwoord.

De bestaande uit te breiden boerderijwinkel ter plekke van onderhavig projectgebied vormt een onderdeel van de agrarische bedrijfsvoering. Vanuit de Wet milieubeheer is sprake van één inrichting. Toetsing aan de eigen agrarische bedrijfsactiviteiten is niet aan de orde.

Voorts is onderhavige agrarische bedrijfslocatie dusdanig solitair gelegen (op minimaal 500 meter van woningen) dat van enige hinder voor omwonenden geen sprake kan zijn.

Het aspect milieuzonering vormt geen belemmeringen voor onderhavig project.

5.4 Luchtkwaliteit

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

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

Als aan minimaal één 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 betekenende mate' (NIBM) bij aan de 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 betekenende mate' bijdraagt aan de toename van concentraties van bepaalde stoffen in de lucht. Een project is NIBM wanneer het 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 fijn stof (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 1.500 woningen niet in betekenende mate bijdraagt aan de toename van de concentratie fijn stof en stikstofdioxide in de lucht. Bij voorliggende planontwikkeling wordt per saldo géén woning toegevoegd.

Tevens is bij onderhavig plan geen sprake van extra verkeersgenererende werking, zodat de grenswaarde van de luchtkwaliteit niet worden overschreden. InfoMil heeft een NIBM-tool ontwikkeld waarmee een 'worst-case' berekening kan worden verricht voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit. Dit rekenmodel toont aan dat tot 1.284 extra voertuigen (weekdaggemiddelde) niet in betekenende mate bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Hierbij wordt uitgegaan van 0% vrachtverkeer.

Op basis van vorenstaande wordt geconcludeerd dat onderhavig project NIBM is.

Besluit gevoelige bestemmingen

Dit besluit is gericht op de beperking van de vestiging in de nabijheid van provinciale en rijkswegen van gevoelige bestemmingen, zoals gebouwen voor kinderopvang, scholen, verzorgings- of verpleegtehuizen. Het Besluit gevoelige bestemmingen is niet van toepassing op onderhavig project.

Gelet op vorenstaande uiteenzetting vormt het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen voor onderhavig project.

5.5 Externe veiligheid

In onderhavig geval is geen sprake van het realiseren van een zogenaamd (beperkt) kwetsbaar object. Het beleid is derhalve niet van toepassing, waardoor er geen afweging behoeft te worden gemaakt of het project ertoe leidt dat er een onaanvaardbaar risico ontstaat in het kader van de externe veiligheid.

6 Overige ruimtelijke aspecten

Naast de diverse milieutechnische aspecten, zoals uiteengezet in hoofdstuk 5, dient tevens te worden gekeken naar de overige ruimtelijke aspecten. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de aspecten archeologie, kabels en leidingen, verkeer en parkeren, waterhuishouding, natuur- en landschap, flora en fauna en duurzaamheid.

6.1 Archeologie

6.1.1 Algemeen

Archeologische waarden zijn bij wet beschermd (Monumentenwet 1988, hoofdstuk vijf 'Archeologische monumentenzorg'). Gemeenten zijn verantwoordelijk voor hun eigen bodemarchief. De gemeente is dus het bevoegde gezag indien het gaat om het toetsen van de archeologische onderzoeken en Programma's van Eisen. Voorheen werd dit door de provincie gedaan, maar deze beperkt zich momenteel tot zaken die van provinciaal belang zijn.

Voor (gemeentelijke) bestemmingsplannen betekent dit concreet het volgende:

- de gemeenteraad dient bij de vaststelling van bestemmingsplannen rekening te houden met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische waarden en monumenten;
- in een 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 (voor)onderzoek. Zo nodig kunnen aan dergelijke vergunningen regels worden verbonden ter bescherming van de archeologische waarden en monumenten.

6.1.2 Conclusie archeologie

Onderhavig project voorziet primair in een in pandige gebruikswijziging. Er worden geen bouwactiviteiten voorzien die leiden tot nieuwe bodemverstoringen. Het archeologische beleid is derhalve niet relevant.

Gelet op vorenstaande vormt het aspect archeologie geen belemmeringen voor onderhavig project.

6.2 Kabels en leidingen

Door het plangebied lopen geen boven- en/of ondergrondse leidingen. Er is op dat gebied derhalve geen sprake van bijbehorende (planologische) beschermingszones en/of belangen van derden op dit punt.

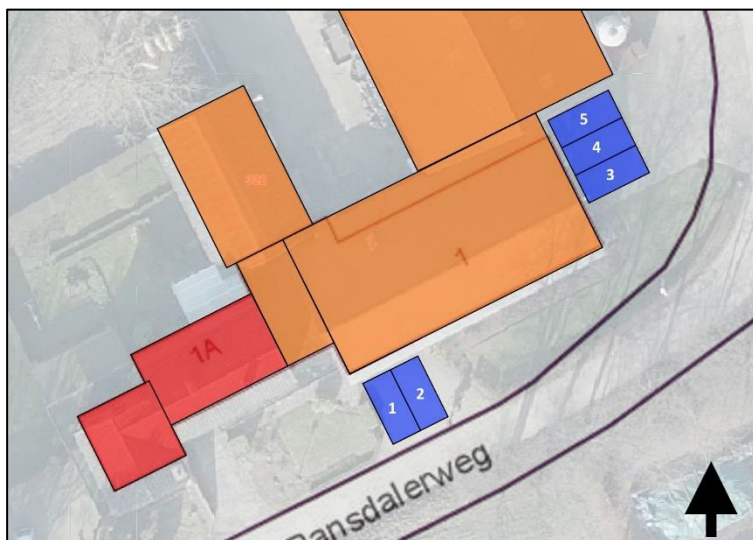
De aanwezigheid van kabels en leidingen met betrekking tot de nutsvoorzieningen in de omgeving is evident. Er behoeven geen (nieuwe) aansluitingen te worden aangelegd.

6.3 Verkeer en parkeren

Vanwege het uitbreiden van het vloeroppervlak bestaande boerderijwinkel ter plekke van onderhavig projectgebied behoeven geen aanpassingen te worden verricht aan de bestaande verkeersstructuur. Ook de verkeersgenererende werking zal dusdanig beperkt van aard zijn dat dit niet leidt tot noodzakelijke verkeerskundige aanpassingen.

Ten behoeve van de boerderijwinkel dient afdoende parkeerruimte beschikbaar te zijn op eigen terrein. Uitgaande van de kengetallen uit CROW-publicatie 317 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' is onderhavig project (qua parkeren) het meest vergelijkbaar met een buurtsuper (waarvan in casu nadrukkelijk geen sprake is). Gelet op de kengetallen bij deze functie (uitgaande van de hoogste norm: minimaal 3,3 en maximaal 5,3 parkeerplaatsen per 100 m² BVO) dient voor onderhavig project ruimte beschikbaar te zijn voor het kunnen stallen van 5 voertuigen.

Aan de voorzijde van de boerderijwinkel (zuidzijde) is ruimte beschikbaar voor 2 auto's. Ten oosten van de bedrijfsloods is voorts afdoende erfruimte beschikbaar voor het kunnen stallen van nog eens 3 auto's. De parkeerbehoefte kan op eigen terrein worden opgevangen. Schetsmatig is de mogelijke parkeerwijze weergegeven in navolgende figuur.



Schets mogelijke parkeerwijze

Het aspect verkeer en parkeren vormt geen belemmering voor onderhavig project.

6.4 Waterhuishouding

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

6.4.2 Provinciaal beleid

De provincie Limburg kent ook als uitgangspunt dat verdroging zo veel mogelijk moet worden tegengegaan 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 (specifiek) ecologische functies stelt het Waterschap onder andere dat, ter voorkoming van verdroging, grondwaterstanden (daar waar dat mogelijk is) verhoogd moeten worden door peilbeheer. Ook dient het rioleringsbeheer door gemeenten op en aan de aan watergangen en -plassen toegekende functies, afgestemd te worden. Naast die ecologische functie dienen er ook mensgerichte hoofdfuncties ten behoeve van industrie of drinkwater ingepast te worden. Tevens dient er plaats te zijn voor mensgerichte nevenfuncties.

6.4.3 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. Tot juli 2004 kwam het voor dat voor de watertoets verschillende waterbeheerders (waterschapsbedrijf, waterschap, provincie en Rijkswaterstaat) apart moesten worden benaderd. Die gaven dan afzonderlijke wateradviezen. Dat zorgde voor veel onduidelijkheid en papieren rompslomp. Daarom hebben de Limburgse waterbeheerders afgesproken om alle aanvragen in het hun betreffende gebied af te handelen via één loket: het zogenaamde watertoetsloket. Het loket is ondergebracht bij het waterschap.

Niet alle ruimtelijke plannen behoeven de watertoets te doorlopen. Daartoe heeft het waterschap een stroomschema, met daarbij behorende notitie ondergrens, opgesteld waaruit het toepassingsbereik van de watertoets blijkt. Ook zijn per gemeente waterkaarten opgesteld waaruit de verschillende waterbelangen op een bepaalde locatie zijn af te lezen. Aan de hand van de 'digitale watertoets' kunnen (ruimtelijke) plannen vervolgens voor advies worden voorgelegd aan het betreffende waterschap.

Onderhavig project is gelegen binnen het werkgebied van het Waterschap Roer en Overmaas. Uit raadpleging van de digitale watertoets blijkt dat het plangebied is gelegen in een waterbelang ('invloedzone drinkwater'). Dit betreft de ligging in het grondwaterbeschermingsgebied.

Vanwege het feit dat primair sprake is van een in pandige functiewijziging zonder uitbreiding van bebouwing behoeft – blijkens de digitale watertoets – geen wateradvies te worden gevraagd van het Waterschap Roer en Overmaas.



Waterkaart digitale watertoets met aanduiding projectgebied

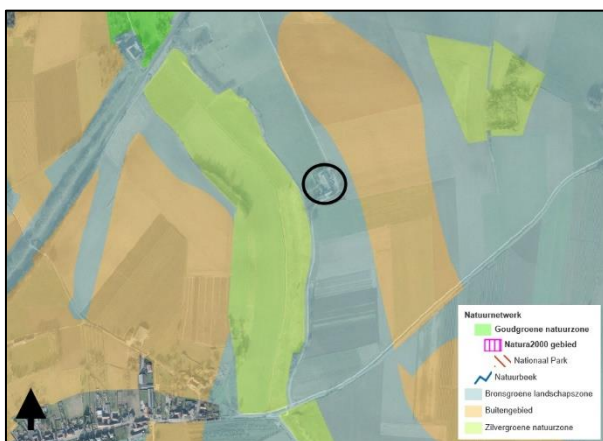
6.4.4 Conclusie waterhuishouding

Onderhavig project ondervindt geen belemmeringen vanwege het aspect waterhuishouding.

6.5 Natuur en landschap

6.5.1 Natuurnetwerk

Blijkens de kaart 'Natuur' van het POL2014 is onderhavig projectgebied, zoals reeds in paragraaf 4.2.1 geconstateerd, gelegen in de zone 'Bronsgroene landschapszone'. Deze zone behoort niet tot het 'Natuurnetwerk' (voormalige ecologische hoofdstructuur) en zodoende staat binnen deze zonering primaire natuurrealisatie niet voorop.

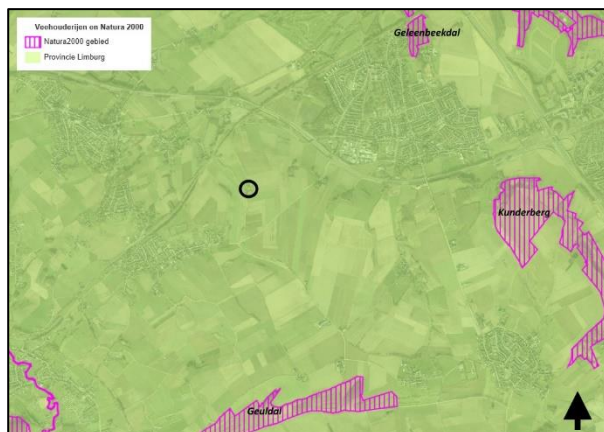


Uitsnede kaart 'Natuur' POL2014 met aanduiding projectgebied

6.5.2 Natura2000

Natura2000 is een Europees netwerk van beschermde natuurgebieden. In Natura2000 gebieden worden bepaalde diersoorten en hun natuurlijke leefomgeving beschermd door de biodiversiteit te behouden. Natura2000 gebieden worden beschermd door de 'Natuurbeschermingswet 1998'.

Onderhavig projectgebied ligt op circa 2,2 kilometer ten noorden van het Natura2000 gebied 'Geuldal', op circa 2,4 kilometer ten westen van het 'Geleenbeekdal' en circa 2,7 kilometer ten (noord)westen van de 'Kunderberg'.



Ligging projectgebied ten opzichte van diverse Natura2000 gebieden

Gelet op de aard van onderhavig project, alsmede het feit dat er géén (extra) dieren bedrijfsmatig worden gehuisvest, vormt dit geen negatieve invloed op de instandhoudingsdoelstellingen van de omliggende Natura2000 gebieden.

6.5.3 Conclusie natuur en landschap

Gelet op vorenstaande uiteenzetting vormt het aspect natuur en landschap geen belemmeringen voor onderhavig project.

6.6 Flora en fauna

6.6.1 Flora- en faunawet

Op 1 april 2002 is de Flora- en faunawet in werking getreden. In deze wet zijn (onder andere) 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.

De Flora- en faunawet richt zich op bescherming van circa 500 plant- en diersoorten. Het betreft alle inheemse zoogdieren (uitgezonderd de bruine rat, de zwarte rat en de huismuis), alle inheemse vogelsoorten, alle amfibieën en reptielen, een aantal vissoorten en enkel bij algemene maatregel van bestuur speciaal aangewezen plant- en diersoorten.

Uitgangspunt van de Flora- en faunawet is het 'nee, tenzij'-beginsel. Enkel voor een beperkt aantal handelingen kan op basis van artikel 75 van de Flora- en faunawet ontheffing worden verleend van de verboden uit artikel 8 t/m 11 van de wet. Voorwaarde is dat met de voorgenomen activiteit geen afbreuk wordt gedaan aan een gunstige staat van instandhouding van de soort.

Beschermde plant- en diersoorten worden, gelet op de Flora- en faunawet, in drie categorieën opgedeeld, met ieder eigen regels voor ontheffingen:

Algemene soorten

Deze categorie is voor de meeste activiteiten vrijgesteld voor een ontheffingsaanvraag.

Overige soorten

Ook deze categorie is voor de meeste activiteiten vrijgesteld voor een ontheffingsaanvraag, mits wordt gehandeld volgens een door het Ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit (LNV) goedgekeurde gedragscode. Voor ingrepen waarvoor geen goedgekeurde gedragscode bestaat, moet ten aanzien van verblijfplaatsen van beschermde soorten in deze categorie een ontheffing worden aangevraagd. Daarbij kan worden volstaan met een zogenaamde 'lichte toetsing'.

Streng beschermde soorten

Deze categorie betreft soorten die worden genoemd in bijlage IV van de Habitatrichtlijn of bijlage 1 van de AMvB artikel 75 van de Flora- en faunawet. Voor deze categorie wordt slechts in een beperkt aantal situaties een vrijstelling verleend. Voor bijlage 1 soorten wordt getoetst aan de volgende drie criteria, die tezamen de zogenaamde 'uitgebreide toets' vormen:

1. er wordt geen afbreuk gedaan aan de gunstige staat van instandhouding van de soort;
2. er is geen goed alternatief;
3. de activiteit past binnen één van navolgende belangen: onderzoek en onderwijs, repopulatie en herintroductie, bescherming van flora en fauna, veiligheid van luchtverkeer, volksgezondheid of openbare veiligheid, dwingende redenen van openbaar belang, voorkomen van ernstige schade aan vormen van eigendom, belangrijke overlast veroorzaakt door dieren, uitvoering van werkzaamheden in het kader van bestendig beheer en onderhoud in de land- en bosbouw, bestendig gebruik, uitvoering in het kader van ruimtelijke inrichting of ontwikkeling.

Als sprake is van een ontheffingsaanvraag in het kader van ruimtelijke inrichting of ontwikkeling, met betrekking tot streng beschermde soorten en/of vogels, dan geldt een vierde toetsingscriterium:

4. De werkzaamheden moeten zodanig worden uitgevoerd dat sprake is van 'zorgvuldig handelen'.

Ontheffing voor streng beschermde soorten uit bijlage IV van de Habitatrichtlijn kan worden verkregen op grond van de bepalingen in die richtlijn:

- a. bescherming van flora en fauna;
- b. volksgezondheid of openbare veiligheid;
- c. dwingende redenen van openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard, en voor het milieu wezenlijk gunstige effecten.

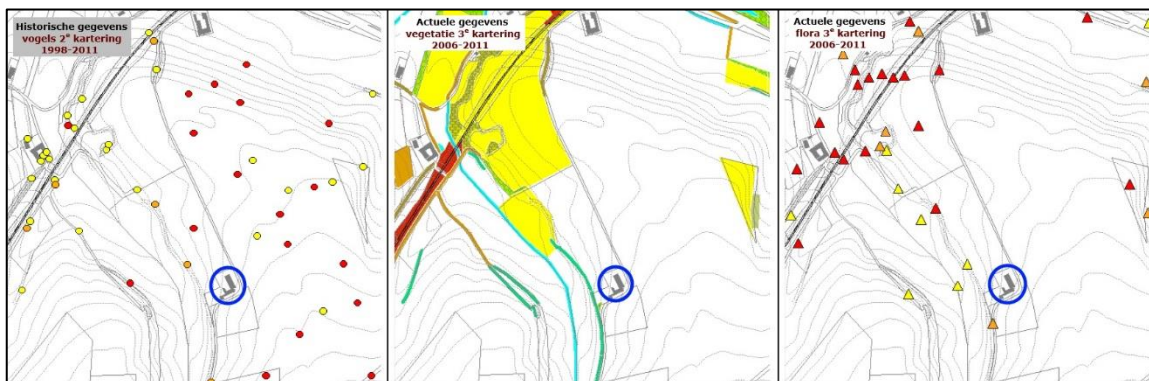
Ontheffing voor vogels kan worden verkregen op grond van de belangen die zijn opgenomen in de Vogelrichtlijn:

- a. bescherming van flora en fauna;
- b. veiligheid van het luchtverkeer;
- c. volksgezondheid of openbare veiligheid.

6.6.2 Natuurgegevens provincie Limburg

De provincie Limburg beschikt over diverse in kaart gebrachte natuurgegevens per kilometerhok.

Ter plekke van onderhavig plangebied zijn – gelet op de provinciale natuurgegevens – geen soorten broedvogels, flora en/of vegetatie waargenomen.



Provinciale natuurgegevens provincie met aanduiding projectgebied (v.l.n.r.: broedvogels, vegetatie en flora)

6.6.3 Conclusie

Gelet op de aard van onderhavig projectgebied (in pandige functiewijziging) heeft geen beschermde flora en/of fauna te worden verwacht. Het ligt in lijn der verwachting dat, als sprake is van beschermde flora en/of fauna, deze zich bevinden in het uitgestrekte aangrenzende buitengebied. Een onderzoek naar eventuele aanwezige beschermde flora- en/of fauna wordt niet noodzakelijk bevonden in het kader van onderhavig project.

Vorenstaande laat onverlet dat te allen tijde de algemene zorgplicht ex artikel 2 van de Flora- en Faunawet geldt. 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 projectgebied eventuele voorkomende flora en fauna, achterwege moeten blijven.

6.7 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 de praktijk dat gelet moet worden op het materiaalgebruik, de vormgeving, gebruik van alternatieve energiebronnen, compact bouwen, intensief ruimtegebruik en flexibel bouwen (levensloopbestendig).

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 activiteit 'bouwen' zal door de gemeente op de duurzaamheidsaspecten worden getoetst.

In het kader van onderhavig project is geen sprake van een bouwplan.

7 Uitvoerbaarheid

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.

7.1 Grondexploitatie

7.1.1 Algemeen

Afdeling 6.2 van de Wet ruimtelijke ordening draagt de titel 'Grondexploitatie'. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de mogelijkheden voor gemeenten (en ook provincie en Rijk indien deze als planwetgever optreden) om langs publiekrechtelijke weg eisen te stellen aan het in exploitatie brengen van gronden. Het gaat dan onder andere om eisen op het gebied van kostenverhaal, sociale woningbouw, particulier opdrachtgeverschap en fasering van de invulling van den 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.

7.1.2 Exploitatieplan

Afdeling 6.4 Wro beschrijft een publiekrechtelijk stelsel waarbinnen door gemeenten (en in voorkomend geval provincie of Rijk) eisen gesteld kunnen worden aan de grondexploitatie. Dit publiekrechtelijk instrumentarium is aanvullend van aard. Het primaat ligt bij vrijwillige civielrechtelijke afspraken. Deze civielrechtelijke afspraken worden gemaakt in hetzij een anterieure overeenkomst (er is nog geen exploitatieplan vastgesteld) hetzij een posterieure overeenkomst (er is al een exploitatieplan vastgesteld).

Artikel 6.12, lid 1 Wro bepaalt dat de gemeenteraad 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 geeft aan om welke bouwplannen het gaat.

Hoofregel is dat er een plicht bestaat voor het opstellen van een exploitatieplan. Onder artikel 6.12, lid 2 Wro wordt hierop echter een aantal uitzonderingsmogelijkheden geboden:

- het verhaal van kosten over de in het plan of besluit begrepen kosten is anderszins verzekerd;
- het is niet nodig een tijdvak te bepalen waarbinnen de grondexploitatie zal plaatsvinden;
- het is niet nodig een fasering op te nemen waarbinnen werken, werkzaamheden en bouwplannen uitgevoerd moeten worden;
- het is niet nodig eisen en/of regels omtrent de uitvoering te stellen aan het bouwrijp maken en/of de inrichting van de openbare ruimte en/of de aanleg van nutsvoorzieningen;
- het is niet nodig regels te stellen omtrent de uitvoering van de in het bestemmingsplan opgenomen bepalingen omtrent sociale huur en/of koopwoningen, kavels voor particulier opdrachtgeverschap of branches in de detailhandel.

Onderhavige ontwikkeling voorziet primair in een in pandige functiewijziging. Het opstellen van een exploitatieplan of een grondexploitatieovereenkomst is dan ook niet noodzakelijk.

7.2 Planschade

Artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening biedt de grondslag voor de vergoeding van zogenoemde planschade. Deze schadevergoeding wordt (in beginsel) door het college van burgemeester en wethouders van de betreffende gemeente toegekend aan degene die als gevolg van een planontwikkeling schade lijdt.

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

De initiatiefnemer sluit een planschadeverhaalsovereenkomst met de gemeente Voerendaal.

8 Afweging belangen en conclusie

Het uitbreiden van de bestaande boerderijwinkel aan de Ransdalerweg 1 te Voerendaal tot een vloeroppervlak van 97,5 m², én het ter plekke gaan verkopen van producten die niet zijn geteeld door het eigen agrarische bedrijf, is strijdig met het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied 2013'. De gemeente Voerendaal heeft echter kenbaar gemaakt medewerking te willen verlenen aan de realisatie van het project door toepassing van de procedure voor het afwijken van het bestemmingsplan ex artikel 2.1, eerste lid, onder c van de Wabo. Dit is op basis van artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3 Wabo mogelijk indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

Ten behoeve van de afwijkingsprocedure is aldus een ruimtelijke onderbouwing vereist. Voorliggend document voorziet daarin.

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

- het project is niet strijdig met het Rijks-, provinciale en regionale beleid;
- het project past binnen het gemeentelijke beleid en voldoet aan de door de gemeente gestelde randvoorwaarden;
- door de realisering van het project 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 project;
- het project heeft geen negatieve invloed op de aspecten archeologie, kabels en leidingen, verkeer en parkeren, waterhuishouding, en natuur en landschap;
- de financiële consequenties van het project worden volledig gedragen door de initiatiefnemer.

Op grond van vorenstaande overwegingen kan worden geconcludeerd dat het voorgenomen project, namelijk het uitbreiden van de boerderijwinkel aan de Ransdalerweg 1 te Voerendaal (zowel in oppervlak als in verkoopproducten) niet bezwaarlijk is.

Bijlagen

1. Brief gemeente Voerendaal d.d. 18 juli 2016 (kenmerk: zaak 20975);
2. Productenlijst Ransdalerweg 1 te Voerendaal (kenmerk: M167744.002).

Aelmans Adviesgroep

Kerkstraat 4, Ubachsberg
6367 JE Voerendaal
(045) 575 32 55
(045) 575 15 09

Kerkstraat 2
6095 BE Baexem
(0475) 45 92 60
(0475) 45 92 82

www.aelmans.com
info@aelmans.com

Agrarisch advies
Milieuadvies & -onderzoek
Ruimtelijke ontwikkeling & milieu
interactieve media
Rentmeesters & makelaars
Glastuinbouw advies
Vastgoedmanagement

