

Aelmans ruimte Omgeving & Milieu
T.a.v. de heer M.P.H. Pouls
Kerkstraat 2
6095 BE Baexem

Ons kenmerk WABO-2015-380
Uw kenmerk
BSN nummer
Behandeld door Dorien Gubbels

Telefoonnummer (0475) 85 90 00
Fax (0475) 85 99 22
E-mail info@leudal.nl
Internet www.leudal.nl

Datum 18 april 2016
Verzenddatum 19 APR 2016

Onderwerp Eindadvies conceptaanvraag

Geachte heer/mevrouw,

Op 3 november 2015 ontvingen wij van u, namens Zachtfruitkwekerij Van Zuilen BV, de conceptaanvraag / het principeverzoek voor het uitbreiden van het agrarisch bouwvlak ten behoeve van de bouw van een nieuwe loods op Nijken 18 in Roggel. Ik heb uw aanvraag inhoudelijk getoetst. In deze brief leest u het resultaat daarvan.

Eindadvies

Wij beoordelen uw conceptaanvraag positief ten aanzien van de toetsingscriteria. In deze brief leest u wat u moet doen om een formele aanvraag om een omgevingsvergunning in te dienen.

Geen garantie

Ons eindadvies geldt voor zes maanden en geeft geen garantie dat u een omgevingsvergunning krijgt. Als wij zienswijzen of bezwaren ontvangen dan kunnen we een ander besluit nemen.

Uw activiteiten

U heeft de omgevingsvergunning nodig voor de activiteiten:

- Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening;
- Bouwen;

Bestemmingsplan

Uw aanvraag voldoet niet aan de regels van bestemmingsplan Buitengebied Leudal, omdat er buiten het bouwvlak wordt gebouwd en hoger dan de regels met betrekking tot de molenbiotoop toelaten. We kunnen u alleen een vergunning geven als we gebruikmaken van artikel 2.12 lid 1a onder 3 van de Wabo en hiermee afwijken van de regels. Wij willen meewerken aan uw plan omdat het past binnen de uitgangspunten voor agrarische bouwvlakken in ons bestemmingsplan Buitengebied.

De planlocatie ligt binnen de gebiedsaanduiding "vrijwaringszone-molenbiotoop". Om af te wijken van de regels met betrekking tot deze aanduiding (50.20.2 en 50.20.4), is op grond van artikel 50.20.3 advies ingewonnen bij de Molenstichting Limburg en de

Molensichting Leudal. Deze stichtingen hebben geen bezwaar tegen de bouw van de loods als deze even hoog wordt als de bestaande aangrenzende loods.
In de adviezen is ten aanzien van de beplanting opgemerkt dat de hoogte van de beplanting in het gebied zou moeten worden beperkt tot de hoogte die rechtstreeks wordt toegelaten.
Aan deze principemedewerking hebben burgemeester en wethouders de voorwaarde verbonden dat de eigenaar van het perceel Nijken 18 de aanwezige begroeiing snoeit en niet hoger laat groeien dan de molenbiotoopregel aangeeft en dat er aandacht is voor inpassing van de omgeving.

Op basis van de Nota Kwaliteit dient de nieuwe bebouwing en verharding ruimtelijk te worden ingepast. Verder moeten er voorzieningen worden getroffen ter voorkoming van problematiek met het hemelwater als gevolg van de nieuwe bebouwing en/of verharding.
Omdat er sprake is van een uitbreiding van het bouwvlak boven de referentiemaat van 1,5 hectare, dienen er kwaliteitsverbeterende maatregelen te worden genomen zoals sloop, aanleg van natuur, landschap of kwaliteitsverbeterende maatregelen.

U wordt verzocht rekening te houden met de voorwaarde die ons college heeft gesteld met betrekking tot de hoogte van de begroeiing.

Het plan zal te zijner tijd voor advies worden voorgelegd aan de Kwaliteitscommissie voor de beoordeling van het landschappelijk inpassings- en compensatieplan. De indieningsvereisten voor een BOM-plan zijn bij deze brief gevoegd.

Archeologie

Het plangebied heeft de dubbelbestemming Waarde Archeologie-5. Dit betekent dat er een archeologisch vooronderzoek nodig is omdat de bodemingreep groter is dan 1000 m² en de bodemverstoring dieper zal zijn dan 40 cm onder het oppervlak.

Uit het vooronderzoek (en eventueel vervolgonderzoek) moet blijken dat:

1. archeologische waarden op de betrokken locatie niet aanwezig zijn;
het behoud van de archeologische resten in voldoende mate kan worden gewaarborgd, of de archeologische resten door de verstoring niet onevenredig worden geschaad.

U moet het onderzoek laten uitvoeren door een bedrijf dat zo'n onderzoek kan en mag uitvoeren. Het rapport van het onderzoek moet voldoen aan de regels van het Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA).

Houdt u er rekening mee dat het een misdrijf is om archeologische waarden met opzet te beschadigen. We doen daar aangifte van bij de politie.

Exploitatiebijdrage

De voorgenomen ontwikkeling betreft een uitbreiding van het bouwblok waardoor de bedrijfsbebouwing toeneemt. De toename in bedrijfsbebouwing brengt het met zich mee dat kostenverhaal voor deze ontwikkeling aan de orde is.
Alle door de gemeente gemaakte en nog te maken kosten dienen te worden berekend en op de initiatiefnemer te worden verhaald. Het betreft hierbij de volgende drie meest voorkomende kostensoorten:

Kosten aanpassing openbare ruimte

Op dit moment worden bij dit plan geen kosten verwacht op dit gebied.

Plankosten

Wel dienen door ons kosten te worden gemaakt voor het in procedure brengen van het plan. Deze kosten hebben wij op basis van de aard en omvang van de ontwikkeling en gelet op een reële inschatting van de tijdsbesteding begroot op € 10.763,00.

Planschade

Daarnaast bestaat bij deze ontwikkeling de kans op planschade. Planschade wil zeggen dat een belanghebbende schade lijdt of kan lijden als gevolg van de gewenste ontwikkeling. Wanneer deze schade redelijkerwijs niet ten laste van deze belanghebbende behoort te blijven, wordt deze schade tegemoet gekomen. Dit kan door middel van een verzoek aan de gemeente, waarbij – na onafhankelijke beoordeling – planschade aan de orde kan zijn. Wanneer dit zo is, wordt deze door de gemeente vergoed. Omdat deze planschade is ontstaan naar aanleiding van een individuele ontwikkeling, namelijk de door de initiatiefnemer gewenste, zal de gemeente deze kosten op de initiatiefnemer verhalen.

Anterieure overeenkomst

De afspraken met betrekking tot de onderdelen planschade, plankosten en landschappelijke inpassing/tegenprestatie zullen in een anterieure overeenkomst tussen de initiatiefnemer en de gemeente worden vastgelegd. U ontvangt deze overeenkomst te zijner tijd van ons ter ondertekening.

Riolering

Infiltreren op eigen terrein.

Als perceeleigenaar bent u in eerste instantie zelf verantwoordelijk voor het afvoeren van hemelwater op uw eigen terrein. U kunt het hemelwater opvangen en hergebruiken, of infiltreren in de bodem. Het mag niet op het riool geloosd worden en aangrenzende perceel eigenaren mogen geen overlast ondervinden van uw hemelwater. Om u een indicatie te geven welke hoeveelheid hemelwater u moet kunnen verwerken, hanteert de gemeente 40 mm/m².

De afvoer van het hemelwater naar de wadi op eigen terrein is akkoord.

Bodemonderzoek

Voor uw aanvraag is een bodemonderzoek nodig. Het gaat om een vooronderzoek, uitgevoerd volgens NVN 5725. Afhankelijk van de resultaten hiervan, dient er eventueel ook een verkennend onderzoek worden uitgevoerd volgens NEN 5740.

Slopen

Uw plan bevat sloopwerkzaamheden. Deze moet u melden via een sloopmelding. Deze melding maakt geen onderdeel uit van de omgevingsvergunning. De melding wordt minimaal vier weken voor aanvang van de sloopwerkzaamheden ingediend. Dit kan schriftelijk (in tweevoud) of digitaal via het omgevingsloket. Onder het kopje definitieve aanvraag leest u meer over het schriftelijk of digitaal indienen. Het indienen van de melding gaat namelijk op dezelfde manier. Uw melding moet voldoen aan de eisen voor de indiening. U vindt meer hierover in artikel 1.26 van het Bouwbesluit 2012.

Bij een sloopmelding moet ook een asbestinventarisatie-rapportage worden overgelegd. Dit is een verplichting voor het sloopbedrijf c.q. de arbeidsinspectie.

Men wil weten of er al dan niet asbesthoudende materialen aanwezig zijn.

Ook als er géén asbest in de gebouwen wordt verwacht dient men aan te tonen dat er géén asbest aanwezig is. Dit in verband met de voorzorgsmaatregelen c.q. de veiligheidsregels die het sloopbedrijf moet treffen.

Inrichting milieu

Bij uw project is er ook sprake van een activiteit in het kader van het oprichten/veranderen/gebruiken van een inrichting in de zin van milieuregels.

U doet een melding op grond van het Activiteitenbesluit. Dit kan alleen digitaal volgens het stappenplan op: <https://www.aimonline.nl>

Deze melding mag uiterlijk worden ingediend op het moment dat u de aanvraag om omgevingsvergunning indient. Dit is bepaald in artikel 8.41a van de Wet milieubeheer.

Aanvragen vergunning in fasen

U kunt eventueel uw vergunning in fasen indienen. Hoe dit in zijn werk gaat kunt u navragen bij ons team KCC Ruimtelijke Omgeving, bereikbaar onder nummer (0475) 85 00 00.

Bouwkosten

Op het aanvraagformulier van de omgevingsvergunning vult u de bouwkosten in. We controleren uw berekening. Daarbij gebruiken we de bouwkostenlijst die op onze website staat (www.leudal.nl). Tevens zijn de leges gebaseerd op de "Tarieventabel behorende bij de Legesverordening van de Gemeente Leudal" die op het moment van de aanvraag geldend is. Ook deze informatie kunt u op onze website opzoeken als ook via een "zoekmachine" op internet.

Legeskosten

U betaalt € 240 legeskosten voor het in behandeling nemen van uw conceptaanvraag. U ontvangt deze nota van BsGW (Belasting samenwerking Gemeenten en Waterschappen).

Definitieve aanvraag

U kunt een definitieve aanvraag voor een omgevingsvergunning indienen. Houd daarbij rekening met alles wat er in deze brief staat. Uw aanvraag moet voldoen aan de eisen voor indiening van een aanvraag. U vindt die eisen in de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor). U maakt de aanvraagformulieren zelf op www.omgevingsloket.nl. Daarna stuurt u uw aanvraag naar ons. U kunt dat schriftelijk of digitaal doen.

Schriftelijk:

Burgemeester en wethouders van Leudal
Postbus 3008
6093 ZG HEYTHUYSEN

Digitaal:

Via www.omgevingsloket.nl

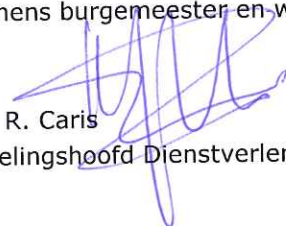
Geen bezwaar en beroep

U kunt geen bezwaar of beroep indienen. Deze brief is namelijk geen besluit volgens artikel 1:3 lid 1 van de Algemene wet bestuursrecht.

Heeft u vragen?

Heeft u nog vragen of wilt u meer informatie? Neemt u dan gerust contact op met behandelaar Dorien Gubbels via telefoonnummer (0475) 85 00 00. Houdt u het nummer WABO-2015-380 van uw conceptaanvraag bij de hand? We kunnen u dan sneller helpen.

Hoogachtend,
namens burgemeester en wethouders,


Th. R. Caris
Afdelingshoofd Dienstverlening

Bijlage(n):

- Indieningsvereisten BOM+ plan t.b.v. beoordeling door Kwaliteitscommissie

Kwaliteitscommissie Weert, Nederweert, Leudal

Gemeente levert aan:

- Aanbiedingsbrief kwaliteitscommissie (format aanbiedingsbrief)
- Gemeentelijke toets aan het reguliere ruimtelijke ordeningsbeleid (principe besluit)
- (Eventueel) Conceptovereenkomst tegenprestatie

Vereiste aan landschappelijke inpassing (inpassingsplan) inclusief eventuele tegenprestatie (compensatie)

Een rapport waarin via een analyse een voorstel wordt gedaan over de landschappelijke inpassing en een eventuele tegenprestatie welke passend is bij de ruimtelijke ingreep.

Minimale vereisten:

- Korte omschrijving van het plan (ruimtelijke ontwikkeling). Wat gaat er gebeuren bijvoorbeeld vergroting van het agrarisch bouwblok ten behoeve van bouw stal. Vermelden van oppervlakten hierbij is noodzakelijk.
- Kaart/luchtfoto waarop de ligging van het bedrijf/plan in zijn omgeving duidelijk is
- Analyse landschap (vanuit omgeving) incl. uitsnede Landschapskader Noord- en Midden-Limburg
- Analyse cultuurhistorie (gebouwen, opbouw landschap)
- Analyse flora en fauna (samenvatting, bevindingen van Quicksan). Het plangebied moet zijn bezocht door een deskundige.
- Analyse ecologie: relatie met de omgeving
- Analyse morfologie (oppervlaktewater, grondwaterstand (gemiddelde hoogste/ laagste grondwaterstand) en bodemtype)
- kaart/schets **huidige** situatie op schaal (1: 1000) waarop (gebruik van) **gebouwen en beplanting** (soorten). Waar nodig oppervlakten/hoeveelheden
- kaart/schets **nieuwe** situatie (inpassingsplan) op schaal (1: 1000) waarop (gebruik van) **gebouwen en beplanting** (soorten). Waar nodig oppervlakten/hoeveelheden. Optioneel ter verduidelijking enkele dwarsdoorsneden met maatvoering (schaal 1:200)
- Tegenprestatie moet apart worden aangegeven op een kaart (met onderscheid in huidige en toekomstige situatie) en verder een korte beschrijving van deze eventuele tegenprestatie
- Stedenbouwkundige en landschappelijke onderbouwing van het inpassingsplan en eventuele tegenprestatie (waarom wordt voor nieuwe beplanting/bebouwing op die plaats gekozen, denk daarbij aan massa, schaal, verkaveling, inpassing, soort beplanting, visualisatie, materialisatie)
- Beplantingslijst incl. aan te planten maten. Minimale vereisten: bomen 16-18 (m.u.v. hoogstamfruitbomen 10-12), struikvormers 80-100; ook voor tegenprestatie.
- Beheer/onderhoud: Beschrijving per element hoe in volgroeide staat elementen uit zien en hoe eigenaar elementen dient te onderhouden.; geldt ook voor tegenprestatie

Kwaliteitscommissie Weert, Nederweert, Leudal

Gemeente levert aan:

- Aanbiedingsbrief kwaliteitscommissie (format aanbiedingsbrief)
- Gemeentelijke toets aan het reguliere ruimtelijke ordeningsbeleid (principe besluit)
- (Eventueel) Conceptovereenkomst tegenprestatie

Vereiste aan landschappelijke inpassing (inpassingsplan) inclusief eventuele tegenprestatie (compensatie)

Een rapport waarin via een analyse een voorstel wordt gedaan over de landschappelijke inpassing en een eventuele tegenprestatie welke passend is bij de ruimtelijke ingreep.

Minimale vereisten:

- Korte omschrijving van het plan (ruimtelijke ontwikkeling). Wat gaat er gebeuren bijvoorbeeld vergroting van het agrarisch bouwblok ten behoeve van bouw stal. Vermelden van oppervlakten hierbij is noodzakelijk.
- Kaart/luchtfoto waarop de ligging van het bedrijf/plan in zijn omgeving duidelijk is
- Analyse landschap (vanuit omgeving) incl. uitsnede Landschapskader Noord- en Midden-Limburg
- Analyse cultuurhistorie (gebouwen, opbouw landschap)
- Analyse flora en fauna (samenvatting, bevindingen van Quicksan). Het plangebied moet zijn bezocht door een deskundige.
- Analyse ecologie: relatie met de omgeving
- Analyse morfologie (oppervlaktewater, grondwaterstand (gemiddelde hoogste/ laagste grondwaterstand) en bodemtype)
- kaart/schets **huidige** situatie op schaal (1: 1000) waarop (gebruik van) **gebouwen en beplanting** (soorten). Waar nodig oppervlakten/hoeveelheden
- kaart/schets **nieuwe** situatie (inpassingsplan) op schaal (1: 1000) waarop (gebruik van) **gebouwen en beplanting** (soorten). Waar nodig oppervlakten/hoeveelheden. Optioneel ter verduidelijking enkele dwarsdoorsneden met maatvoering (schaal 1:200)
- Tegenprestatie moet apart worden aangegeven op een kaart (met onderscheid in huidige en toekomstige situatie) en verder een korte beschrijving van deze eventuele tegenprestatie
- Stedenbouwkundige en landschappelijke onderbouwing van het inpassingsplan en eventuele tegenprestatie (waarom wordt voor nieuwe beplanting/bebouwing op die plaats gekozen, denk daarbij aan massa, schaal, verkaveling, inpassing, soort beplanting, visualisatie, materialisatie)
- Beplantingslijst incl. aan te planten maten. Minimale vereisten: bomen 16-18 (m.u.v. hoogstamfruitbomen 10-12), struikvormers 80-100; ook voor tegenprestatie.
- Beheer/onderhoud: Beschrijving per element hoe in volgroei staat elementen uit zien en hoe eigenaar elementen dient te onderhouden.; geldt ook voor tegenprestatie

Kwaliteitscommissie Weert, Nederweert, Leudal

- Planning, de termijn voor het uitvoeren van de inpassing vastleggen; ook voor eventuele tegenprestatie
- Het geheel kan met foto's worden ondersteund (optioneel)
- Datgene wat een snelle behandeling van de aanvraag kan bevorderen.

Een aantal zaken staan beschreven in de ruimtelijke onderbouwing. Hierna duidelijk verwijzen of kopiëren uit de onderbouwing.