

ONTVANGEN 19 JULI 2019

Aelmans Ruimte, Omgeving & Milieu B.V.
Ter attentie van dhr. M.P.H. Pouls
Kerkstraat 2
6095 BE Baexem

Ons kenmerk WABO-2018-536
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 juli 2019
Verzenddatum

Onderwerp Eindadvies conceptaanvraag

18 JULI 2019

Geachte heer Pouls,

Op 14 december 2018 ontvingen wij van u het principeverzoek voor de uitbreiding van het agrarisch bedrijf van plantenkwekerij Heijnen aan Roligt 9 in Roggel. Wij hebben uw aanvraag inhoudelijk getoetst. In deze brief leest u het resultaat daarvan.

Eindadvies

Wij zijn in principe bereid om mee te werken aan het plan omdat wij inschatten dat het past binnen de uitgangspunten voor de ontwikkeling van agrarische bedrijven in het buitengebied. U kunt het plan uitwerken in de vorm van een bestemmingsplan op grond van artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening.

Aan dit advies zijn wel nog enkele voorwaarden verbonden. In deze brief leest u wat u moet doen om een bestemmingsplan in te dienen.

Geen garantie

Het feit dat wij principemedewerking verlenen aan de uitvoering van uw plan, is geen garantie dat wij daadwerkelijk overgaan tot herziening van het bestemmingsplan. Door het indienen van zienswijzen of door het indienen van de formele aanvraag kunnen er omstandigheden ontstaan, waardoor wij niet meewerken aan de herziening van het bestemmingsplan. De raad stelt het bestemmingsplan uiteindelijk vast.

Geldigheidsduur principemedewerking

Wet- en regelgeving wijzigt regelmatig. Ook omstandigheden, die van invloed zijn geweest op onze overweging om in principe medewerking te verlenen, veranderen. Dit betekent dat wij een einddatum verbinden aan deze principemedewerking. Deze principemedewerking geldt voor de duur van één jaar na de verzenddatum.

Is er binnen één jaar na de verzenddatum van deze brief geen concept bestemmingsplan ingediend voor de planologische verankering van dit initiatief dan vervalt deze principemedewerking. Wanneer vervolgens – door of vanwege het handelen van initiatiefnemer, of het nalaten daarvan, tijdens de procedure – de voortgang stagneert (dat wil zeggen gedurende een periode van 2 maanden stilligt) en er (nog) geen overeenkomst met initiatiefnemer is aangegaan, vervalt na het verstrijken van die termijn eveneens de

principemedewerking. Dit betekent overigens niet dat het plan definitief niet mogelijk is, maar dat een nieuwe afweging van het verzoek plaatsvindt.

Ruimtelijke ordening

Uit het op te stellen bestemmingsplan dient te blijken dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Milieu

Een bodemonderzoek dient deel uit te maken van het plan.
Onderbouwd dient te worden dat het plan voldoet aan de milieuregelgeving.

Archeologie

Archeologie. Vanwege de dubbelbestemming Waarde Archeologie-5 is een archeologisch onderzoek nodig als de bodem wordt verstoord vanaf een oppervlakte vanaf 1000 m2 en een diepte van 40 cm.

Nota Kwaliteit

Bij een plan binnen de bestemming Agrarisch met waarden dient naast de landschappelijke inpassing ook een aanvullende kwaliteitsverbetering plaats te vinden. Over dit plan moet de Kwaliteitscommissie advies uitbrengen.

Bij de beoordeling van het principeverzoek is de hierbij behorende landschappelijke inpassing beoordeeld. Wij realiseren ons dat dit nog geen definitief plan is.

Met onderstaande bevindingen dient in de uitwerking van het plan rekening te worden gehouden:

De bestaande haag is geen elzenhaag maar een coniferen haag. Deze verwijderen en vervangen door een inheemse en streekeigen haag. Welk inheems en streekeigen sortiment wordt toegepast voor de langschappelijke inpassing? Landschappelijke inpassing erg summier in relatie tot de ruimtelijke ontwikkelingen. De groenelementen mogen wat robuuster zijn (een haagje van 1,0 meter hoog heeft landschappelijk gezien geen/nauwelijks waarde) Beschrijving van de landschappelijke context toevoegen. (volgens Landschapskader Noord- en Midden-Limburg Beekdallandschap, kwaliteitsimpuls door ontwikkeling beekdallandschap, stimuleren erfbeplanting en versterken groenstructuren). Toelichting waarom gekozen is voor de voorgestelde inpassing toevoegen. Toelichting op het beheer en onderhoud toevoegen. Hoe wordt omgegaan met het hemelwater? Zijn containerveld en foliekas gesloten systemen? (hergebruik en opvang water, kunstmeststoffen en bestrijdingsmiddelen). Een duidelijke beschrijving en tekening van de bestaande beplanting en groenstructuren in de omgeving en de nieuwe aanplant toevoegen. Aanplanten groenelementen langs beek op eigen terrein. Beek, berm en werkpad is eigendom van het Waterschap Limburg.

Flora en fauna

Er moet een quickscan flora en fauna, inclusief veldbezoek door een deskundige, deel uitmaken van het plan. Mocht de quickscan daartoe aanleiding geven, dan dient uitgebreider onderzoek plaats te vinden.

Water

De planlocatie heeft in het bestemmingsplan diverse aanduidingen die te maken hebben met de waterhuishouding vanwege de nabijgelegen Bevelandsebeek.

Daarom is het principeverzoek voorgelegd aan Waterschap Limburg.

Het advies is bij deze brief gevoegd. Verzocht wordt om bij de uitwerking van het plan hiermee rekening te houden.

Het definitieve plan wordt wederom voorgelegd aan het Waterschap. Wellicht is het aan te raden om bij de uitwerking van het plan dit af te stemmen met het Waterschap.

Flora en fauna

Er moet een quickscan flora en fauna, inclusief veldbezoek door een deskundige, deel uitmaken van het plan. Mocht de quickscan daartoe aanleiding geven, dan dient uitgebreider onderzoek plaats te vinden.

Mocht uit de uitwerking van het plan blijken dat er nog andere onderzoeken nodig zijn, dan dienen deze eveneens te worden uitgevoerd.

Omgevingsdialoog

Bij ruimtelijke plannen waarvoor van het bestemmingsplan wordt afgeweken moet de omgeving worden betrokken bij het plan door middel van de zogenaamde omgevingsdialoog. De verslaglegging van de dialoog moet de volgende inhoud hebben:

Een beschrijving van de wijze waarop het plan is gepresenteerd naar de omgeving: wat heeft de initiatiefnemer verteld/laten zien, op welke wijze is dat gedaan, heeft men iedereen individueel bezocht of is er bijvoorbeeld een bijeenkomst voor de hele buurt geweest? Wanneer zijn omwonenden geïnformeerd, wat zijn de reacties?

De geraadpleegde omwonenden moeten verklaren dat zij zijn geïnformeerd (handtekening).

Pas als uit de uitwerking van uw plan blijkt dat er geen belemmeringen zijn, zal aan het college het advies worden voorgelegd om de wijzigingsprocedure op te starten.

Kostenverhaal

Exploitatiebijdrage

Omdat er sprake is van het uitbreiden van het bouwvlak met meer dan 1000 m2 is de Grondexploitatiewet van toepassing en zullen plankosten in rekening worden gebracht bij de aanvrager.

Kosten aanpassing openbare ruimte

Mochten er aanpassingen nodig zijn in de openbare ruimte zoals verlegging van de riolering, aanbrengen of aanpassen van openbare verlichting of het aanpassen van de weg, dan worden deze kosten aan u doorberekend.

Naar aanleiding van het definitieve plan zal worden berekend hoe hoog de exploitatiebijdrage voor dit plan zal zijn.

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 belanghebbende in de 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 u gewenste, zal de gemeente deze kosten op de initiatiefnemer verhalen.

Anterieure overeenkomst

De bovenstaande afspraken omtrent kostenverhaal worden vastgelegd in een zogenaamde "anterieure overeenkomst". Dit is een standaardovereenkomst waarin afspraken worden vastgelegd die tussen de initiatiefnemer en de gemeente zijn gemaakt. Het betreft hier afspraken over de aard, omvang en omschrijving van de ontwikkeling, de wijze en moment van realisatie, de hoogte van de exploitatiebijdrage en het moment van betaling daarvan, het planschadeverhaal en eventuele afspraken omtrent de toepassing van het LKM / BOM+.

De anterieure overeenkomst voor uw ontwikkeling zullen wij voor u opstellen en aan u toezenden.

Legeskosten

U betaalt € 240,00 legeskosten voor het in behandeling nemen van uw conceptaanvraag. U ontvangt deze nota van BsGW (Belasting samenwerking Gemeenten en Waterschappen).

Wij zien het uitgewerkte bestemmingsplan met belangstelling tegemoet.

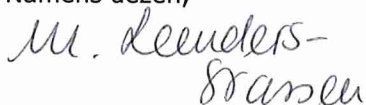
Geen bezwaar en beroep

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?

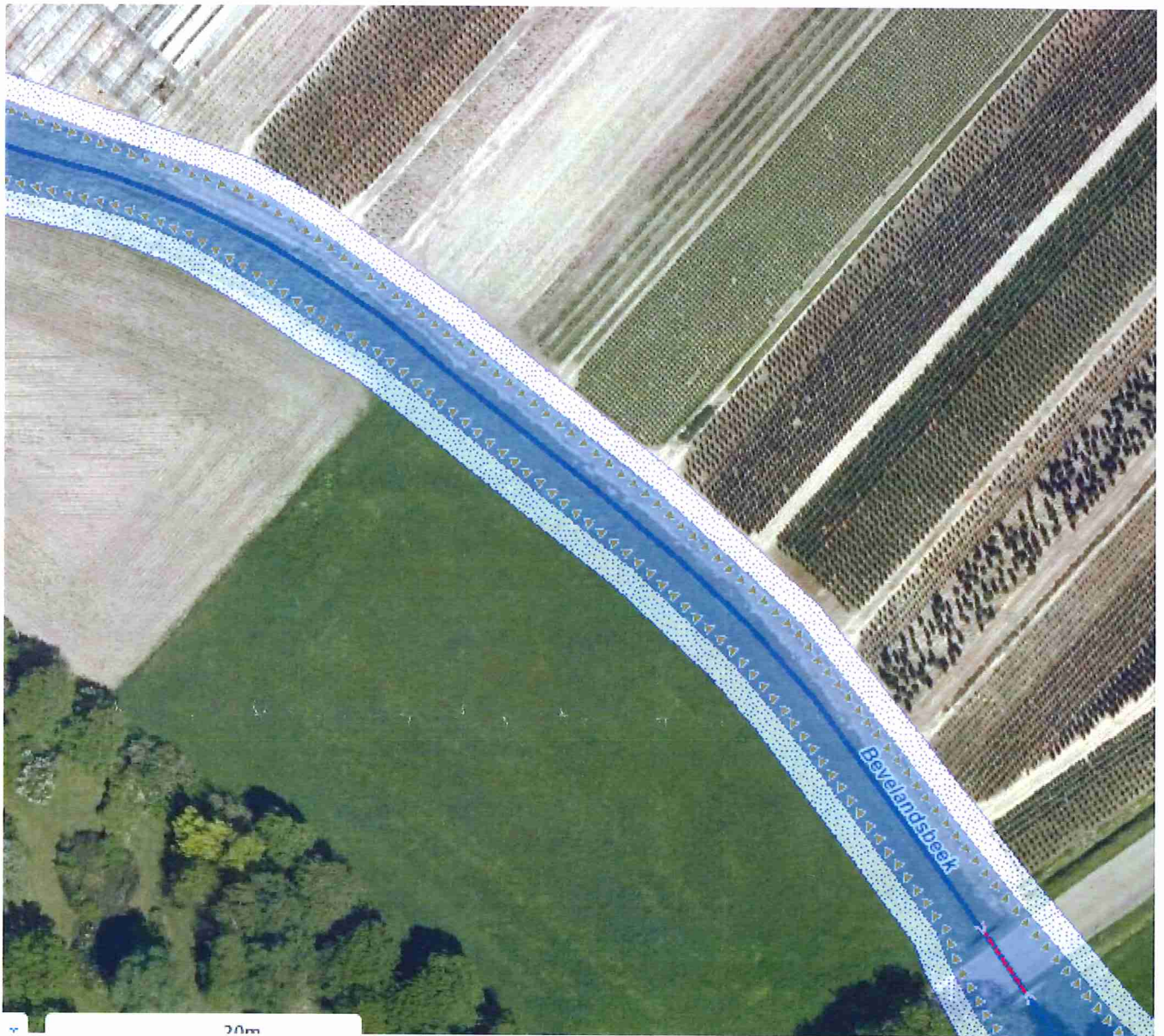
Heeft u nog vragen of wilt u meer informatie? Neemt u dan gerust contact op met behandelaar Dorien Gubbels via telefoonnummer (0475) 85 90 00. Houdt u het nummer WABO-2018-536 van uw conceptaanvraag bij de hand? We kunnen u dan sneller helpen.

Met vriendelijke groet,
Burgemeester en wethouders van Leudal,
Namens dezen,



Mr. M.H.M.G. Leenders-Stassen
Teamleider Ontwikkeling

Bijlage: aandachtspunten Waterschap Limburg n.a.v. principeverzoek



Vanuit de insteek hebben wij een onderhoudsstrook van 2 meter. Dit valt binnen onze kernzone (blauw), hierin willen wij geen beplanting of andere obstakels.

In de witte zone (profiel van vrije ruimte) mag men beplanting of struiken neerzetten, maar hier geldt een meldingsplicht.

Wat betreft de uitbreiding van verhard oppervlak moet men voldoen aan de nieuwe regelgeving die per 1 april 2019. Het gaat om een nieuwe ontwikkeling. Alleen de bestaande oppervlakten aanwezig op 1 april 2019 vallen onder het overgangsrecht.

Voor de uitbreiding geldt de norm van 100 mm in 24 uur, het gebufferde hemelwater (dynamische berging) kan dan worden geloosd met (2l/s/Ha). Voor het gebied containerteelt gelden nog eisen vanuit het activiteitenbesluit (berging en first flush).

Toetsingspunten waterparagraaf in de toelichting van bestemmingsplannen

Limburg Noord (boven Sittard-Geleen):

1. Circa 10% van het plangebied reserveren voor water.

Doorgaans zijn lager gelegen gebiedsdelen het meest geschikt. Nagaan of plangebied nodig is voor wateropgave van omliggende gebieden; zorgen dat geen logische waterstructuren worden geblokkeerd.

2. Rekening houden met hoogteverschillen in plangebied en omgeving.

Voorkomen van wateroverlast en erosie door afstromend water vanuit de omgeving naar het plangebied en andersom.

3. Uitvoeren van bodem- en infiltratieonderzoek en bepalen grondwaterstand.

Input voor ontwerpen van het hemelwatersysteem. Denk ook aan bodemverontreinigingen.

4. Toepassen voorkeursvolgorde voor de waterkwaliteit.

Schoonhouden, scheiden, zuiveren.

5. Toepassen voorkeursvolgorde voor de waterkwantiteit.

Hergebruik water, vasthouden in de bodem (infiltratie), tijdelijk bergen, afvoeren naar oppervlaktewater, afvoeren naar gemengd of DWA-riool.

6. Toepassen voorkeurstabel afkoppelen.

Verantwoorde systeemkeuze conform voorkeurstabel; maatwerk per situatie. Bij voorkeur toepassen van bovengrondse waterhuishoudkundige voorzieningen. Bij diepte-infiltratie gelden zeer strenge randvoorwaarden; liever geen diepte-infiltratie toepassen.

7. Infiltratie- en bergingsvoorzieningen in het plan dimensioneren op 100 mm in een etmaal , met een leegloop/beschikbaarheid binnen 24 uur.

Voldoende opvangcapaciteit en een duurzame leegloop realiseren.

8. Doorkijk maken naar zwaardere buien wanneer de opvangcapaciteit onvoldoende is.

Gevolgen bij extreme situaties aangeven en noodoverlaat aanbrengen. Indien gemeente en initiatiefnemer besluiten om water-op-straat in extreme situaties te accepteren, dit expliciet in plan vermelden. Aangeven of er een risico bestaat dat bij extreme situatie er extra (ten opzichte van de huidige situatie) overlast ontstaat bij derden.

9. Beheer en onderhoud regelen.

Denk aan bereikbaarheid, controlemogelijkheid, verantwoordelijkheid.

10. Watersysteem verankeren in het bestemmingsplan.

Regels, verbeelding en toelichting.