

Aelmans ruimte Omgeving & Milieu B.V.
Kerkstraat 2
6095 BE Baexem

Ons kenmerk WABO-2018-22
Uw kenmerk
BSN nummer
Behandeld door Perry Doorn

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

Datum 30 april 2018
Verzenddatum 30 APR 2018

Onderwerp Eindadvies conceptaanvraag

Geachte heer/mevrouw,

Op 8 januari 2018 ontvingen wij van u de conceptaanvraag voor het project principeverzoek uitbreiding bouwvlak bedrijfslocatie Nunhems, westzijde N273 op Napoleonsweg 152 in Nunhem. Ik heb uw aanvraag inhoudelijk getoetst. In deze brief leest u het resultaat daarvan.

Eindadvies

Wij beoordelen uw conceptaanvraag positief onder voorwaarden ten aanzien van de toetsingscriteria.

Dit betekent dat wij willen meewerken aan uw verzoek om een nieuw bedrijfsgebouw te kunnen realiseren:

- Uitbreiding van het aanwezige bouwvlak binnen de bestaande bestemming Bedrijf.
- Een afwijkende bouwhoogte, toegestaan is momenteel maximaal 10 meter, de gewenste bouwhoogte wordt 12 meter, alleen voor het nieuwe gebouw.
- Wijziging van een gedeelte van de bestemming Bedrijf naar Natuur.
- Realiseren van een wintertuin bij het bedrijfsrestaurant.
- Ruimer gebruik van een bedrijfswoning (Napoleonsweg 150), naast gebruik als woning wordt ook voor de huisvesting van arbeidsmigranten toegestaan.

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

Geen garantie

Ons eindadvies geldt voor zes maanden en geeft geen garantie dat het benodigde gewijzigde bestemmingsplan door de gemeenteraad wordt vastgesteld of dat u bij een positief besluit later een omgevingsvergunning krijgt.

Uw activiteiten

Op uw activiteiten is het volgende van toepassing.

Ruimtelijke ordening

Uw aanvraag voldoet niet aan de regels van bestemmingsplan Reparatie- en veegplan buitengebied 2016, omdat gebouwen uitsluitend binnen een bouwvlak mogen worden gebouwd. Een gedeelte van het nieuwe gebouw is gepland buiten dit bouwvlak. Verder mag de goothoogte van bedrijfsgebouwen niet meer bedragen dan 8 meter, het is niet duidelijk of dit het geval zal zijn. De bouwhoogte van bedrijfsgebouwen mag niet meer bedragen dan 10 meter, terwijl het voornemen 12 meter bedraagt.

De wijziging van een gedeelte van de bestemming Bedrijf naar Natuur is evenmin mogelijk binnen de planregels.

Tenslotte is het gebruik van een bedrijfswoning voor de huisvesting van stagiaires niet toegestaan.

We kunnen u alleen een vergunning verlenen nadat een bestemmingsplanprocedure is gevolgd.

Wij willen meewerken aan uw plan en een ontwerp bestemmingsplan in procedure brengen met als motivering dat de gevraagde ruimtelijke ontwikkelingen als passend op deze locatie worden gezien. Hierbij is rekening gehouden met de gegeven toelichting bij het principeverzoek.

Planschade

Planschade is schade die anderen hebben of kunnen lijden door de uitvoering van uw bouwplan. Op grond van artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening kan onder omstandigheden een tegemoetkoming in deze schade aan de orde zijn. Het is echter geen vanzelfsprekendheid dat een tegemoetkoming in de planschade wordt toegekend.

Ter voorkoming van de omstandigheid dat deze tegemoetkoming voor rekening van de gemeente Leudal blijft, gaan wij een overeenkomst met u aan.

Welstand

De commissie ruimtelijke kwaliteit heeft uw plan nog niet getoetst aan de welstandsnota Leudal.

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.

Bodemonderzoek

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

Monument

Uw hebt het voornemen om een wintertuin te realiseren aansluitend aan/bij het bedrijfsrestaurant. Dit bouwwerk is een rijksmonument. Het heeft nummer 19979 in het rijksmonumentenregister.

Wilt u met de volgende adviezen rekening houden als u uw plan definitief uitwerkt:

- De uitbreiding dient zodanig ontworpen te worden dat het geen onaanvaardbare aantasting van het monument tot gevolg heeft. Een vroegtijdig overleg met de gemeentelijke commissie ruimtelijke kwaliteit is daarom zeer wenselijk.

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.

Parkeren

U hebt het voornemen ter plaatse van een parkeerplaats een nieuw gebouw te realiseren.

U dient in de toelichting van het ontwerp bestemmingsplan (en de latere aanvraag omgevingsvergunning) te onderbouwen dat er voldoende parkeerplaatsen overblijven/gerealiseerd worden zodat ook na de uitbreiding en het opheffen van een deel van deze parkeerplaatsen, op eigen terrein de parkeerbehoefte kan worden afgewikkeld.

Wet natuurbescherming

U dient een quickscan flora en fauna te doen. Hieruit moet blijken of de flora en fauna beschadigd wordt door de uitvoering van uw plan. Houd hiermee rekening bij het uitwerken van uw plan. We vragen, indien nodig, een verklaring van geen bedenkingen aan bij Gedeputeerde Staten van de Provincie Limburg.

Grondexploitatiewet en -bijdrage

Omdat er sprake is van een bouwplan zoals bedoeld in artikel 6.2.1 van het Bro is de grondexploitatiewet van toepassing. Er is namelijk sprake van de uitbreiding van een gebouw buiten het bouwvlak (70% van de 2.800 m²) ligt buiten het bouwvlak.

LKM

De door u voorgestelde omvorming van een gedeelte van de aanwezige bedrijfsbestemming naar natuur is ons duidelijk, maar dit is nu alleen een papieren / boekhoudkundige wijziging. Wij verzoeken u inzichtelijk te maken welke ingrepen er plaatsvinden ter verbetering van de kwaliteit van het perceel. U dient niet alleen inzichtelijk te maken hoeveel vierkante meters het betreft, maar ook wat de waarde van 'rood' en 'groen' is.

Op die wijze kunnen wij beoordelen of het door u gedane voorstel over de ruimtelijke tegenprestatie als voldoende wordt beoordeeld.

Legeskosten

U betaalt 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 concept ontwerp bestemmingsplan opstellen en vervolgens een aanvraag wijziging bestemmingsplan 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

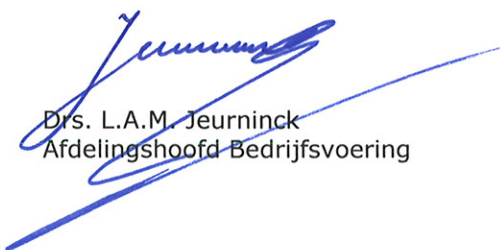
Geen bezwaar en beroep

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 Perry Doorn via telefoonnummer (0475) 85 90 00. Houdt u het nummer WABO-2018-22 van uw conceptaanvraag bij de hand? We kunnen u dan sneller helpen.

Met vriendelijke groeten,
Namens burgemeester en wethouders van Leudal,



Drs. L.A.M. Jeurninck
Afdelingshoofd Bedrijfsvoering