

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

Ons kenmerk 2021-010657

Uw kenmerk

BSN nummer

Behandeld door T. Leeuwerik

Telefoonnummer (0475) 85 90 00

Fax (0475) 85 99 22

E-mail info@leudal.nl

Internet www.leudal.nl

Datum 14 februari 2022

Verzenddatum

15 FEB. 2022

Onderwerp Eindadvies conceptaanvraag

Geachte heer/mevrouw,

Op 1 juli 2021 hebben wij uw conceptaanvraag ontvangen. De conceptaanvraag gaat over het uitbreiden van het agrarisch bouwvlak t.b.v. het bouwen van een loods met bijbehorend erf en het uitbreiden van de boerderijwinkel op de locatie Roligt 7, 6088 NG Roggel. Wij brengen hierover een advies uit. Dit is geregistreerd onder nummer 2021-010657.

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 nader uitwerken in de vorm van een herziening van het bestemmingsplan of een omgevingsvergunning (uitgebreide voorbereidingsprocedure). U geeft zelf aan dat een omgevingsvergunning volgens artikel 2.12, eerste lid onder a, sub 3º van de Wabo (projectafwijkingbesluit) uw voorkeur heeft.

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

Geen garantie

Het feit dat wij principemedewerking verlenen aan de uitvoering van uw plan geeft geen garantie dat wij daadwerkelijk overgaan tot verlening van omgevingsvergunning. Dit advies is gebaseerd op de op dit moment beschikbare informatie. Door gewijzigde omstandigheden of doordat zienswijzen zijn ingediend, kunnen wij een ander besluit nemen.

Daarnaast dient de gemeenteraad een verklaring van geen bedenkingen af te geven voordat wij een omgevingsvergunning kunnen verlenen.

Reacties gemeenteraad

De gemeenteraad heeft gedurende een periode van twee weken de gelegenheid gehad om een reactie te geven op het planvoornemen. Wij hebben geen reacties ontvangen.

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.

Indien er binnen één jaar na de verzenddatum van deze brief geen ontvankelijke aanvraag om omgevingsvergunning is ingediend, dan vervalt deze principemedewerking.

Het vervallen van de principemedewerking betekent niet dat uw plan definitief niet mogelijk is, maar dat een nieuwe afweging van het verzoek plaatsvindt.

Ruimtelijke onderbouwing

De aanvraag om omgevingsvergunning moet zijn voorzien van een ruimtelijke onderbouwing. In de ruimtelijke onderbouwing moeten de aspecten die in deze brief worden genoemd nader worden uitgewerkt, indien noodzakelijk middels aanvullende onderzoeken.

In de toelichting moet aanvullende informatie worden opgenomen over de boerderijwinkel dient te worden aangetoond dat deze ondergeschikt is aan de agrarische bedrijfsactiviteiten. Tevens is aanvullende informatie nodig over de uitbreiding, zoals de aard en omvang van de assortimentsuitbreiding.

Bouwen

Bij de uitwerking van uw plan moet u rekening houden met de wet- en regelgeving, waaronder het bouwbesluit 2012.

Uw plan is gelegen binnen welstandsplichtig gebied. Bij de definitieve aanvraag wordt uw plan voorgelegd aan de commissie ruimtelijke kwaliteit. Bij de uitwerking van uw plan moet u rekening houden met de welstandsnota en de beleidsnotitie 'Agrarische gebouwen in het buitengebied van Leudal'.

Brandveiligheid

Bij de nadere uitwerking van uw plan dient u rekening te houden met brandveiligheid, in ieder geval met de brandcompartimentering, bluswatervoorzieningen en de bereikbaarheid. Dit geldt zowel voor de loods als voor het magazijn van de boerderijwinkel.

In uw aanvraag moet u ook meer informatie geven over de totale omvang van de boerderijwinkel en het maximum aantal personen dat aanwezig zal zijn in de winkel. Mogelijk moet u een melding brandveilig gebruik doen.

Stikstof

U dient aan te tonen wat de gevolgen van het plan zijn voor de uitstoot van stikstofdepositie en de eventuele effecten op de omliggende Natura 2000-gebieden. Dit toont u aan middels een AERIUS-berekening (uitsluitend gebruiksfase) en met een aanvullende toelichting in de ruimtelijke onderbouwing.

Bouwfase

Voor het onderdeel stikstof is voor de bouwfase geen AERIUS-berekening verplicht. Wel moet u bij de aanvraag omgevingsvergunning onderbouwen dat de werkzaamheden tijdens de bouwfase onder de reikwijdte van de partiële vrijstelling vallen.

Gebruiksfase

Voor de gebruiksfase is een AERIUS-berekening noodzakelijk. U moet aantonen dat de verkeersaantrekkende werking geen significante effecten oplevert voor de Natura 2000-gebieden. Dat geldt ook voor overige effecten.

Ook moet u onderbouwen dat er sprake is van gasloos bouwen en dat door het gasloos bouwen geen significante gevolgen optreden voor de Natura 2000-gebieden.

Wet natuurbescherming (Wnb)

Mocht er een zienswijze of bezwaar worden ingediend met betrekking tot het onderwerp stikstof, dan verplichten wij u alsnog een stikstofdepositieberekening in te dienen. Als vervolgens blijkt dat sprake is van stikstofdepositie op een van de omliggende Natura 2000-gebieden, dan verzoeken wij u uw project aan te passen of een vergunning in het kader van de Wet natuurbescherming aan te vragen.

Archeologie

Er dient een archeologisch vooronderzoek te worden uitgevoerd, bestaande uit:

- een Bureauonderzoek en
- een Inventariserend Veldonderzoek (IVO), verkennend, karterend en indien mogelijk ook waarderend.

Niet alleen voor het gebied buiten het bestaande bouwvlak, maar ook voor die delen binnen het huidige bouwvlak waar eveneens bodemverstoring te verwachten is. Dus ter plaatse van de bassinuitbreiding, de uitbreiding van de winkel en de parkeerplaatsen. Onderzoek is zeker voor de twee laatstgenoemde plekken van belang, omdat hier een archeologische waardering geldt 'Waarde - Archeologie 4', met een ondergrens van 250 m2.

Op basis van de resultaten van het onderzoek zal worden besloten of aanvullend onderzoek nodig is, de grond kan worden vrijgegeven t.a.v. archeologie of dat er andere maatregelen nodig zijn.

Bodemonderzoek

Een bodemonderzoek conform NEN 5725 dient uit te maken van het uitgewerkte plan. Indien uit dit onderzoek blijkt dat vervolgonderzoek noodzakelijk is, dient u tevens een bodemonderzoek conform NEN 5740 aan te leveren.

Regenwater

Ten aanzien van de nieuwe ontwikkeling moeten voorzieningen worden getroffen voor de afkoppeling van hemelwater. In de ruimtelijke onderbouwing dient u dit nader toe te lichten.

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, dienen deze eveneens te worden uitgevoerd.

Anterieure overeenkomst

Bij deze ontwikkeling zijn de Nota Kwaliteit en het kostenverhaal van toepassing. Het kostenverhaal moet worden gewaarborgd middels het opstellen van een exploitatieplan, tenzij van tevoren hierover worden gemaakt. Wij stellen voor hiertoe geen exploitatieplan te maken, maar van tevoren afspraken te maken en vast middels een anterieure overeenkomst. In deze overeenkomst worden afspraken gemaakt over (de aard en omvang van) het bouwplan, de procedure, de plankosten, planschade(verhaal) en de landschappelijke inpassing met kwaliteitsverbetering. Hieronder worden deze aspecten nader toegelicht.

Wij zullen de anterieure overeenkomst voor uw ontwikkeling te zijner tijd opstellen en aan u toesturen. Zonder een getekende overeenkomst verlenen wij geen medewerking aan uw plan.

Nota Kwaliteit

De planlocatie is gelegen in het gebied waarop de Nota Kwaliteit van toepassing is. Op grond van de Nota Kwaliteit, in samenhang met het Limburgs Kwaliteitsmenu, geldt bij uitbreiding van agrarische bedrijven dat uitbreiding alleen is toegestaan na een positieve ruimtelijke afweging en onder voorwaarde dat de agrarische bedrijven een bijdrage leveren aan de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving middels inpassing en kwaliteitsverbetering. De kwaliteitsverbetering is maatwerk op basis van aard en omvang van de ontwikkeling en de waarde van de omgeving.

Landschappelijke inpassing

Voor elke ontwikkeling met betrekking tot bouwen, bouwwerken en verharding van agrarische bedrijven geldt dat de ontwikkeling wordt ingepast op basis van een inrichtingsplan, dat is afgestemd op de specifieke omgevingskenmerken. Hiervoor dient u een landschappelijk inpassingsplan aan te leveren. Uw voorstel met betrekking tot de landschappelijke inpassing wordt voorgelegd aan de LKM-commissie ter advisering.

Aanvullende kwaliteitsverbetering

In geval van ontwikkeling in gebieden met méér dan alleen agrarische waarde volgens het bestemmingsplan (landschappelijke, natuurlijke of cultuurhistorische waarde), geldt naast de basis ook een aanvullende kwaliteitsverbetering. In dit geval is daar sprake van, omdat de aanduiding 'overige zone - oud bouwland' van toepassing is. Er dient daarom aanvullende kwaliteitsverbetering plaats te vinden.

Onderdeel van deze kwaliteitsverbetering is bijvoorbeeld sloop van bebouwing, aanleg van nieuwe natuur of landschap en andere kwaliteitsverbeterende maatregelen. Indien aanvullende kwaliteitsverbeterende maatregelen aan de orde zijn, dient in ieder geval de volledige kavel te worden ingepast. De kwaliteitsverbetering is maatwerk.

Voor de aanvullende kwaliteitsverbetering kunt u zelf een voorstel doen. Daarbij zijn diverse mogelijkheden denkbaar, zoals de sloop van bebouwing op een andere locatie, de aanleg van nieuwe natuur, of een financiële bijdrage aan het groenfonds. Dit voorstel dient door ons te worden goedgekeurd, alvorens wij een omgevingsvergunning verlenen.

Grondexploitatie en kostenverhaal

Op grond van artikel 6.12 jo. 6.24 van de Wet ruimtelijke ordening moet de gemeente in bepaalde gevallen kosten verhalen wanneer sprake is van een planherziening én sprake is van een bouwplan. Van een bouwplan is onder meer sprake wanneer meer dan 1.000m² (agrarische) bedrijfsbebouwing wordt mogelijk gemaakt. In dit geval is daar sprake van en dient u een exploitatiebijdrage te betalen.

Indien aanpassingen nodig zijn in de openbare ruimte, zoals bijvoorbeeld het verleggen van riolering, het aanbrengen of aanpassen van openbare verlichting, of het aanpassen van de openbare weg, worden deze kosten aan u doorberekend.

Het is nog niet mogelijk om te bepalen wat de exacte hoogte van deze kosten zal zijn. Het kostenverhaal bedraagt (wanneer geen werkzaamheden aan de openbare ruimte nodig zijn) tussen € 5.350 en € 7.900. Naar aanleiding van het definitieve plan zal worden berekend hoe hoog de exploitatiebijdrage voor dit plan zal zijn.

Planschade

Wij willen geen financieel risico lopen door de uitvoering van uw bouwplan. Als planschade wordt toegekend, betaalt u de kosten. Wij werken alleen mee aan uw plan, als u de planschadeovereenkomst/antérieure overeenkomst, waarin ook bepalingen met betrekking tot planschade worden opgenomen, ondertekent.

Omgevingsdialoog

U heeft reeds een omgevingsdialoog gevoerd en aangeleverd. Van de resultaten van de omgevingsdialoog dient een beschrijving te worden opgenomen in de ruimtelijke onderbouwing wat betreft maatschappelijke haalbaarheid van het plan. Hierin dienen de uitkomsten te worden weergegeven van overleg met belanghebbenden in de omgeving van de beoogde ontwikkeling. De omgevingsdialoog moet worden gevoerd en weergegeven op de wijze zoals omschreven in de meest recente handreiking omgevingsdialoog.

Leges

Voor de behandeling van uw conceptaanvraag moet u leges betalen. De leges zijn als volgt opgebouwd:

Artikel	Toelichting	Bedrag
2.2.0.2	Het in behandeling nemen van een conceptaanvraag en/of principaalanvraag waar ook een activiteit bouwen deel van uit maakt (bouwkosten > € 10.000,-)	€ 460,90
2.2.1	Het in behandeling nemen van een conceptaanvraag en/of principaalanvraag waar ook een activiteit bouwen deel van uit maakt (0,3% van de bouwkosten > € 10.000,-)	€ 958,59
2.2.5	Conceptaanvraag wijziging bestemmingsplan of projectbesluit (extra)	€ 403,30
Totaal		€ 1.822,79

De genoemde bedragen staan in de legesverordening.

Een afschrift van dit legesbesluit hebben wij naar Belastingssamenwerking Gemeenten en Waterschappen (BsGW) gestuurd. BsGW verzorgt voor ons de facturering. U ontvangt binnenkort van BsGW een rekening waarin staat hoe u kunt betalen en op welke termijn u moet betalen. U hoeft nu dus nog niet te betalen.

Vragen

Heeft u nog vragen of wilt u meer informatie? Neem dan gerust contact op met de gemeente Leudal via t.leeuwerik@leudal.nl of telefoonnummer 0475-85 90 00.

Hoogachtend,
BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN LEUDAL

De gemeentesecretaris,

De burgemeester,

mr. drs. J.J.Th.L. Geraedts

D.H. Schmalschläger