



Ruimtelijke Onderbouwing

Vliedweg 1

Gemeente Landgraaf



Ruimtelijke Onderbouwing

Vliedweg 1

Gemeente Landgraaf

Rapportnummer: M167809.008/ASA

Opdrachtgever: Vaessen C.V. Loonbedrijf;
Contactpersoon: de heer T. Vaessen

Opsteller: Ir. A.H.E. Sauren/ing. H.N.J.M. Steins

Status: verleend

Datum: 10 februari 2021

Aelmans Ruimte, Omgeving & Milieu BV

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

Parklaan 21
5261 LR Vught
T (073) 303 27 00

info@aelmans.com

Kerkstraat 2
6095 BE Baexem
T (0475) 459 260

www.aelmans.com

KvK 14091320
BTW NL8170.53.189.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

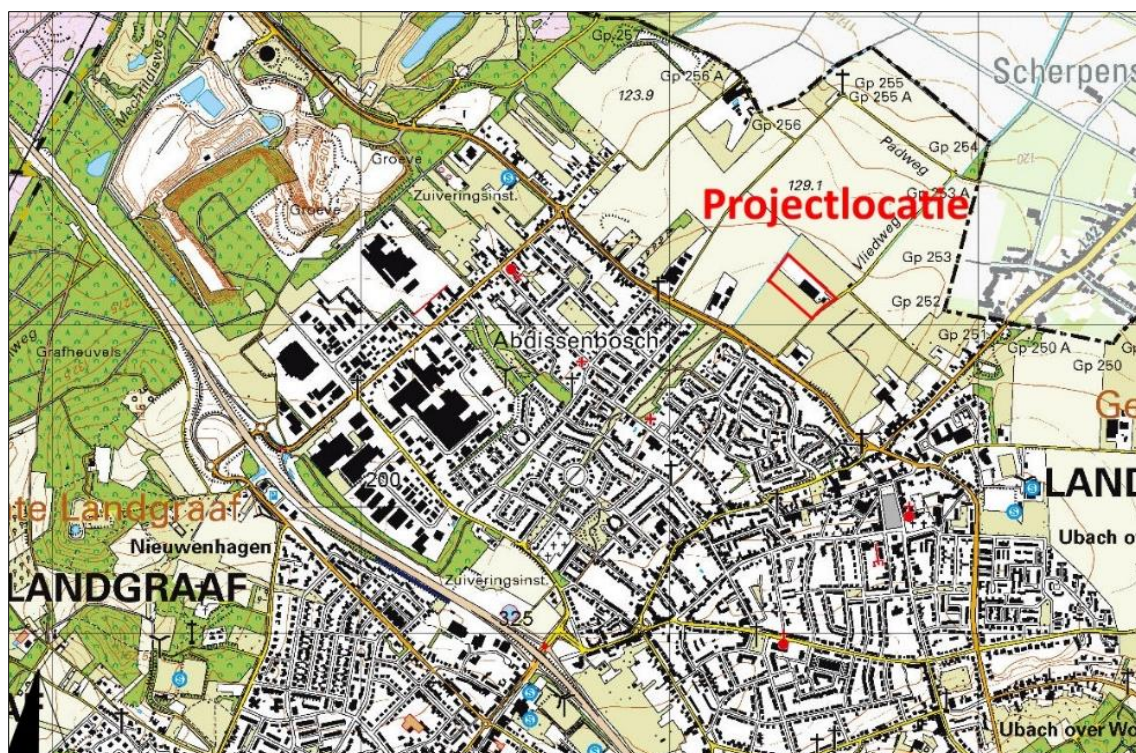
Inhoud

1	Inleiding.....	5
2	Projectlocatie en project	7
2.1	Ligging projectlocatie	7
2.2	Beoogde planontwikkeling.....	8
2.3	Ruimtelijke effecten	12
3	Beleid	13
3.1	Rijksbeleid.....	13
3.1.1	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	13
3.1.2	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	14
3.1.3	Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro)	14
3.1.4	Conclusie Rijksbeleid	14
3.2	Provinciaal beleid	15
3.2.1	Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014.....	15
3.2.2	Ladder voor duurzame verstedelijking	16
3.2.3	Limburgs Kwaliteitsmenu	16
3.2.4	Conclusie provinciaal beleid	16
3.3	Gemeentelijk beleid	17
3.3.1	Beheersverordening 'Buitengebied Noord-West'	17
3.3.2	Facetbestemmingsplan 'Archeologie'	17
3.3.3	Ontwikkelingskader Buitengebied 2014.....	18
4	Milieutechnische aspecten	21
4.1	Bodem	21
4.2	Geluid	22
4.3	Milieuzonering.....	22
4.4	Luchtkwaliteit	22
4.4.1	Algemeen.....	22
4.4.2	Het besluit NIBM	23
4.4.3	Besluit gevoelige bestemmingen.....	24
4.4.4	Conclusie	24
4.5	Externe veiligheid	24

5	Overige ruimtelijke aspecten	27
5.1	Archeologie.....	27
5.1.1	Archeologische monumentenzorg (Erfgoedwet).....	27
5.1.2	Archeologische verwachtingswaarden	27
5.1.3	Verricht archeologisch onderzoek	28
5.1.4	Conclusie archeologie	29
5.2	Kabels en leidingen.....	29
5.3	Verkeer en parkeren.....	29
5.3.1	Verkeersstructuur.....	29
5.3.2	Parkeren	30
5.4	Waterhuishouding.....	30
5.4.1	Nationaal Waterplan 2016-2021	30
5.4.2	Provinciaal beleid	30
5.4.3	Watertoets Waterschap Limburg	30
5.4.4	Afvalwater en hemelwater	31
5.4.5	Conclusie	32
5.5	Natuur en landschap	33
5.5.1	Kernkwaliteiten	33
5.5.2	Inpassingsplan	33
5.6	Flora en fauna.....	35
5.6.1	Algemeen.....	35
5.6.2	Natuurgegevens provincie Limburg.....	35
5.6.3	Gebiedsbescherming	36
5.6.4	Conclusie flora en fauna	36
5.7	Duurzaamheid	37
6	Uitvoerbaarheid.....	39
6.1	Grondexploitatie.....	39
6.1.1	Algemeen.....	39
6.1.2	Exploitatieplan.....	39
6.2	Planschade.....	40
7	Afwegen van belangen en conclusie	41
8	Bijlagen.....	43

1 Inleiding

Loonbedrijf Vaessen CV (hierna: de initiatiefnemer) exploiteert op de locatie Vliedweg 1 een agrarisch loonbedrijf (agrarisch aanverwant bedrijf) met een bijbehorende akkerbouwtak. Enkele jaren geleden is een zoon tot het bedrijf toegetreden als medefirmant en heeft de keuze gemaakt voor het voortzetten van het bedrijf. Om die overname in goede banen te leiden en het bedrijf klaar te maken voor de toekomst, is uitbreiding nodig met een nieuwe loods, zodat alle machines en werktuigen op de locatie Vliedweg 1 kunnen worden gestald en er daarnaast ruimte ontstaat voor de opslag van zelf geteelde aardappelen.



Uitsnede topografische kaart met aanduiding projectlocatie

De projectlocatie is gelegen binnen de grenzen van de beheersverordening 'Buitengebied Noord-West'.

Voor de projectlocatie geldt dat de bebouwing van het bedrijf binnen het besluitvlak 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' valt. Dit besluitvlak is strak rond de bestaande bebouwing ingetekend.

De uitbreiding is beoogd aansluitend aan de bestaande bebouwing, binnen het besluitvlak 'Agrarisch met waarden'. Het beoogde bouwplan is niet vergunbaar op basis van de geldende beheersverordening.

Op basis van het Limburgs Kwaliteitsmenu (LKM) dient de uitbreiding van een agrarisch bedrijf landschappelijk te worden ingepast. Tevens streeft de gemeente Landgraaf ernaar om de kwaliteit van haar buitengebied op hoog niveau te houden. Daarom wordt gevraagd om een plan op te stellen om de nieuwe loods landschappelijk in te passen. Het bij de aanvraag behorende landschapsplan

voorziet daarin.

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Landgraaf heeft op 8 augustus 2018 een positief standpunt ingenomen ten aanzien van de uitbreiding van het bedrijf met een nieuwe stallings- en opslagloods. Het principestandpunt is opgenomen in **bijlage 1**.

Vanwege nader archeologisch onderzoek (middels proefsleuven) heeft de verdere uitwerking van de bouwaanvraag langer dan gebruikelijk op zich laten wachten. Voor de uitgevoerde archeologische onderzoeken wordt verwezen naar paragraaf 5.1.3 van onderhavige ruimtelijke onderbouwing. Nu uit het in oktober 2019 uitgevoerde proefsleuvenonderzoek is gebleken, dat er geen archeologische vondsten zijn aangetroffen en ook niet verwacht behoeven te worden, kan de aanvraag verder in procedure worden gebracht.

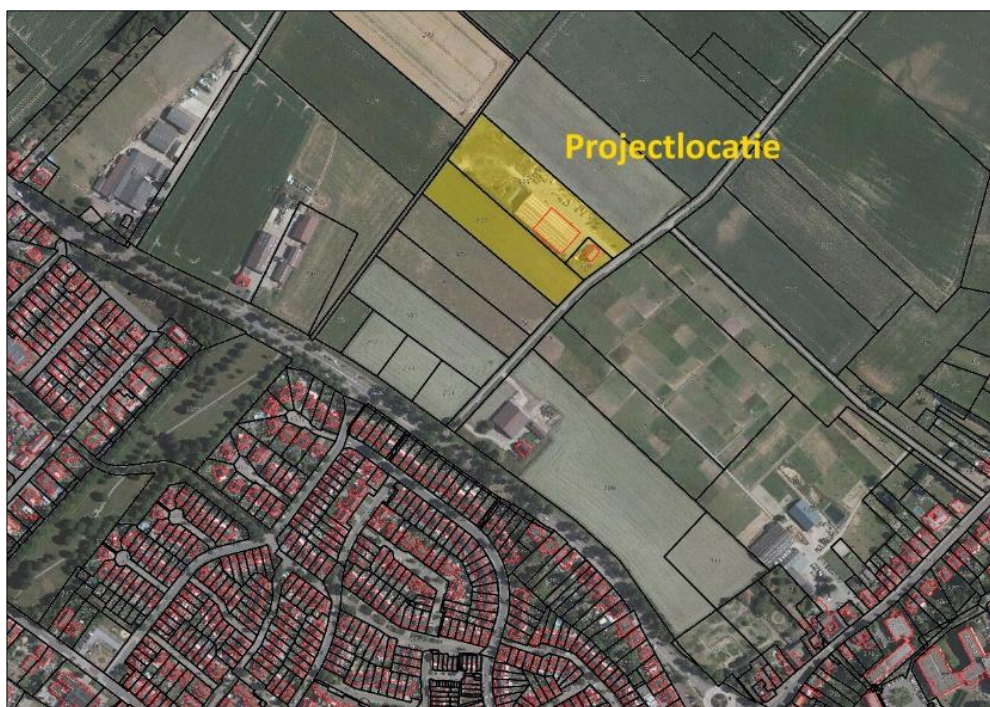
Afwijken van een beheersverordening is alleen toegestaan, indien deze afwijking in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening. Dit dient te worden aangetoond door een ruimtelijke onderbouwing. Voorliggend document betreft de ruimtelijke onderbouwing ten behoeve van de beoogde afwijking van het geldende planologische regime.

2 Projectlocatie en project

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

2.1 Ligging projectlocatie

De planlocatie is gelegen aan de Vliedweg 1 te Landgraaf. Onderhavige projectlocatie is kadastraal bekend als gemeente Ubach over Worms, sectie D nummers 535, 536 en 577.



Luchtfoto met
aanduiding
projectlocatie

De planlocatie is gelegen aan de Vliedweg 1 aan de noordostrand van de wijk Abdissenbosch, in de gemeente Landgraaf. De locatie ligt op de overgang van de bebouwde kom naar het open landbouwgebied met zicht op Duitsland.

De bestaande situatie wordt weergegeven aan de hand van navolgende foto's.





Foto's bestaande situatie

2.2 Beoogde planontwikkeling

Initiatiefnemer heeft afgelopen jaren al onderzoek gedaan naar de uitbreidingsmogelijkheden van het bedrijf. In de loop der tijd moesten steeds meer landbouwwerktuigen en machines noodgedwongen in de open lucht worden gestald omdat er in de bestaande loods te weinig ruimte is. Als noodoplossing is de afgelopen jaren een gedeelte van het materieel gestald in een kleine loods (circa 360 m²) aan de Grensstraat te Waubach. Deze loods ligt midden in een woonomgeving en de afmeting (hoogte en diepte) is zodanig beperkt, dat daar hedendaagse werktuigen van een agrarisch aanverwant bedrijf moeilijk kunnen worden gestald. Daarnaast worden werktuigen nu ook in de buitenlucht rond de bestaande loods aan de Vliedweg gestald. Naast het feit dat dit een rommelige indruk geeft, leidt dit tot aanzienlijke hogere onderhoudskosten en een kortere levensduur door de weersinvloeden op die machines en werktuigen.



Kleine stallingsloods gelegen
aan de Grensstraat te Waubach

Voor de bedrijfsuitbreiding is in eerste instantie gekeken naar de kavel (Sectie D, nr. 534) aan de noordoostzijde van de locatie Vliedweg 1. Dit zou t.o.v. het huidige erf de meest logische uitbreidingsrichting zijn, omdat die kavel het beste aansluit op het bestaande erf en buitenterrein. Na meerdere overleggen met de eigenaren en na overdracht van die grond aan de kinderen van de vorige eigenaar, is gebleken dat die nieuwe eigenaren de grond niet aan initiatiefnemer willen verkopen.

Vervolgens heeft initiatiefnemer zich gericht op de aankoop van de kavel (sectie D, nr. 577) aan de zuidwestzijde van de huidige locatie Vliedweg 1. Dit perceel heeft een oppervlakte van 8.105 m². Die eigenaar was wel bereid tot verkoop en initiatiefnemer heeft die kavel dan ook aangekocht. Ook op die kavel blijft met de uitbreiding van het bedrijf sprake van een compacte bouwkavel, welke de openheid van het achtergelegen gebied zo min mogelijk aantast.

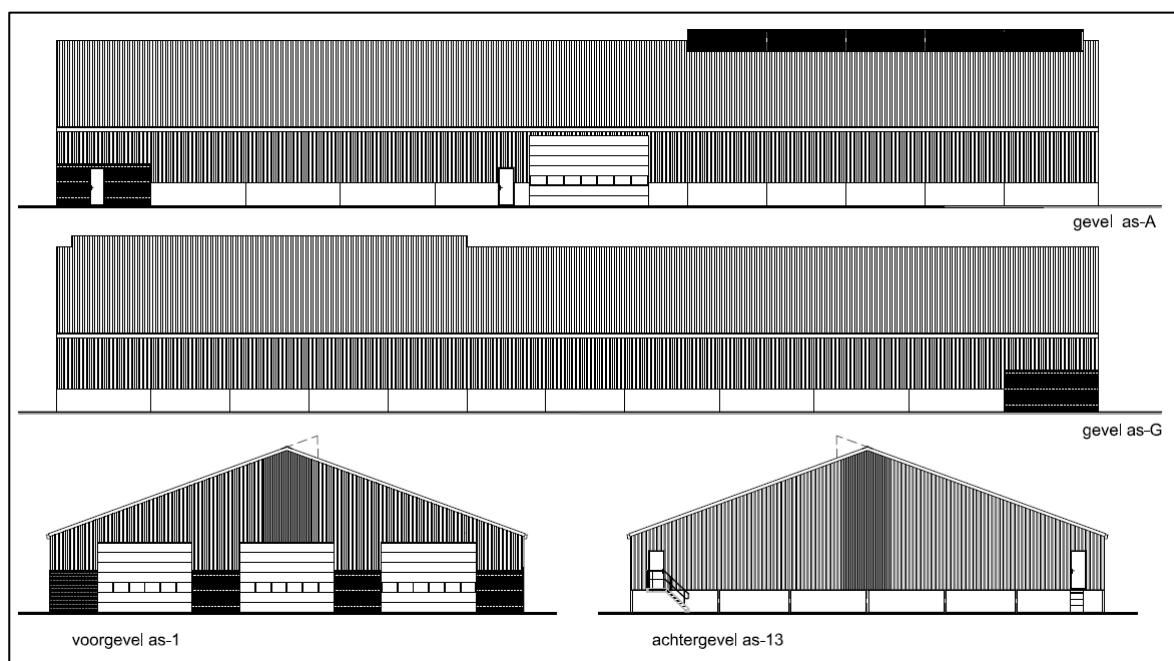
Het planvoornemen voorziet in het toevoegen van een nieuwe werktuigenberging annex opslagloods voor aardappelen naast de bestaande loods.



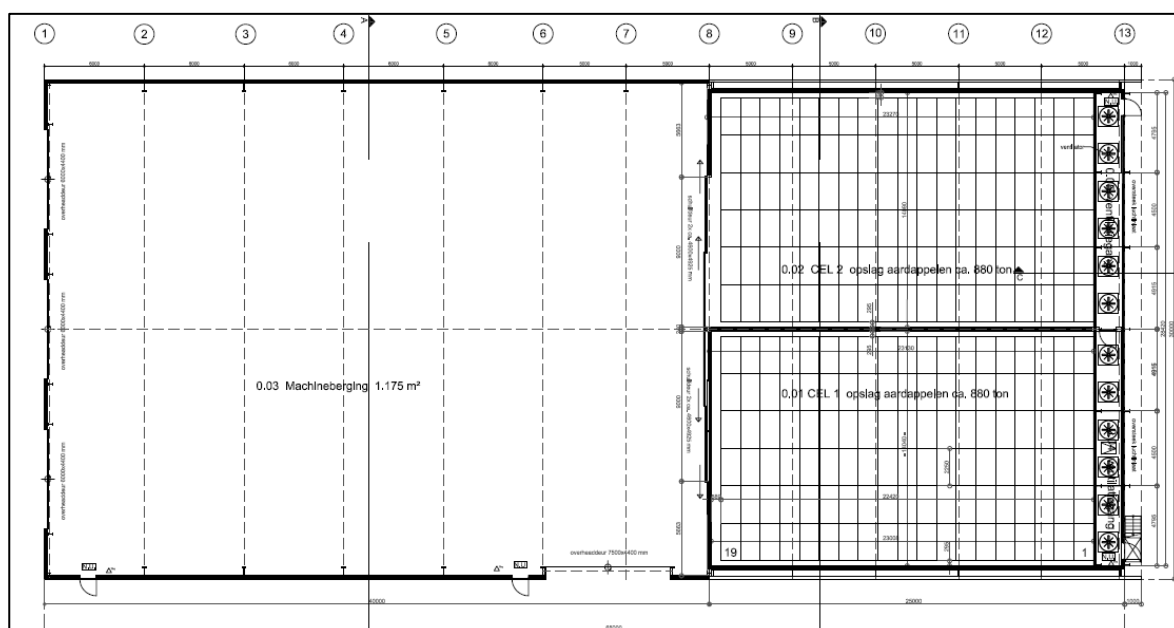
Beoogde locatie
nieuwe
werktuigenberging

De nieuwe loods krijgt een afmeting van 30 x 65 meter (bruto 1.950 m²). Voor de opslag van de aardappelen is op termijn circa 750 m² nodig. De resterende oppervlakte (circa 1.175 m²) wordt gebruikt voor de stalling en berging van machines en werktuigen. Circa 360 m² van die oppervlakte is al nodig om alle machines en werktuigen te stallen die nu nog in de loods aan de Grensstraat staan. Het resterende deel (circa 815 m²) is nodig voor de machines en werktuigen die nu noodgedwongen het jaar rond op het buitenterrein staan gestald (zie luchtfoto hierboven).

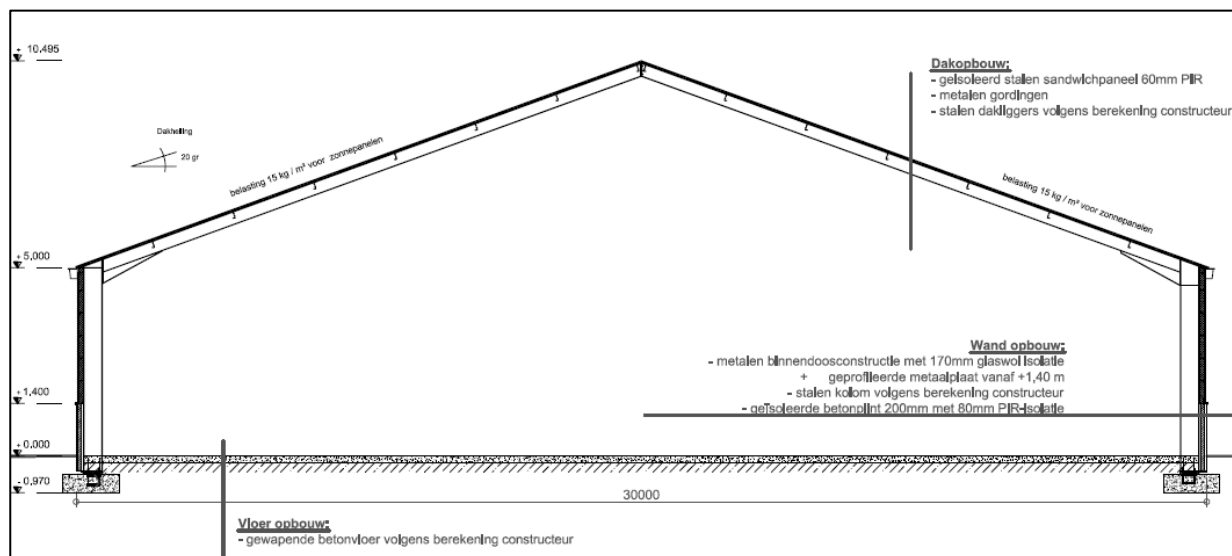
Middels de tekeningen op de volgende pagina's worden de aanzichten en indeling van de nieuwe loods schematisch weergegeven.



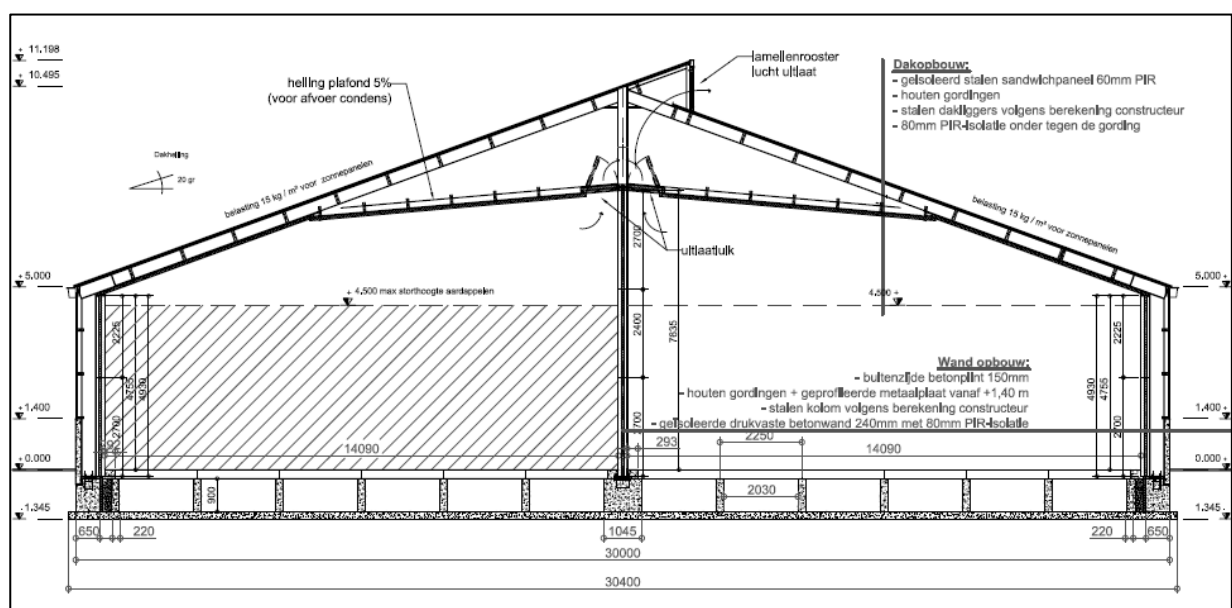
- Gevelaanzichten nieuwe loods



- Plattegrond nieuwe loods en gebruik (machineberging en aardappelopslag)



- Doorsnede machineberging



- Doorsnede aardappelopslag

- Toelichting op indeling en gevels deel loods voor aardappelopslag

Voor het opslaan, drogen en bewaren van aardappelen is ventilatielucht van cruciaal belang. Dit drogen en ventileren vindt plaats door drogere en/of koudere buitenlucht middels natuurlijke trek en/of ventilatoren geforceerd door het product te laten stromen.

Hiervoor is aan- en afvoer van voldoende verse buitenlucht noodzakelijk, welke middels in- en uitlaatluiken naar binnen en buiten gebracht kan worden. Hierbij moet lichtinval worden voorkomen omdat daardoor de aardappelen een groene kleur krijgen. Dit is te voorkomen middels een oversteek in de nok en toepassing van lamellenroosters.

De luchtinlaat vindt bij deze opslagloods plaats aan de achterzijde, waarvoor een oversteek van 1 meter aan het dak en gevel noodzakelijk is. Om deze esthetisch niet op te laten vallen is gekozen om

deze oversteek verder naar beneden door te trekken tot op plintheogte.

Vanwege de beperkte goothoogte van 5,0 m is het voor dit bouwplan niet mogelijk om de uitlaatluiken in de zijgevels te plaatsen. Dit zou met een goothoogte van 6 á 6,5 meter wel kunnen, waarbij een luik van ca. 0,8 meter boven het gestorte product geplaatst kan worden. Vanwege de beperkte goothoogte van 5 meter is hier een uitlaat via de nok noodzakelijk, waarbij op het dak vanuit de zuidwest richting een oversteek gecreëerd wordt.

Middels een geïsoleerd plafond kan de uitgaande lucht gescheiden worden geventileerd. Een groot bijkomend voordeel van dit geïsoleerde plafond is dat er natuurlijke trek kan plaatsvinden tussen het geïsoleerde dak en het geïsoleerde plafond, waardoor warme lucht (zonne-instraling) in het voorjaar middels natuurlijke trek via de nok weg kan stromen, zodat binnen in de bewaarcellen een constanter binnenklimaat gehandhaafd kan worden.

Een constant binnenklimaat voor het bewaren van aardappelen is van groot belang om het kiemen (uitlopen) van aardappelen te voorkomen. Daar vanaf oktober 2020 het gebruik van “het gangbare” kiemremmiddel Chloorprofam door de EU is verboden, wordt het optimaliseren van het binnenklimaat belangrijker dan ooit. Hier is in onderhavig bouwplan reeds rekening mee gehouden.

2.3 Ruimtelijke effecten

Het realiseren van nieuwe bedrijfsruimten/stallen is onlosmakelijk verbonden met het optreden van ruimtelijke effecten. Om diverse redenen worden deze ruimtelijke effecten aanvaardbaar geacht.

Bij de situering van de nieuwe bebouwing is maximaal rekening gehouden met het behoud van het open landschap en de bestaande doorzichten. Tevens wordt de bedrijfslocatie landschappelijk ingepast, zoals vereist op basis van het Limburgs Kwaliteitsmenu. Ook voorliggend bouwplan voorziet in de vereiste landschappelijke inpassing. Hierop wordt in onderdeel 5.5.2 van voorliggende toelichting nader ingegaan. Daarbij wordt nog opgemerkt, dat de bouw van de bedrijfsruimte qua architectuur en materiaalgebruik op 8 juni 2018 de goedkeuring heeft verkregen van de Welstandscommissie; mits het plan wordt voorzien van een goede landschappelijke inpassing, zoals hiervoor reeds aangegeven. Die uitgewerkte landschappelijke inpassing is op 2 oktober 2018 goedgekeurd door de Stichting Kwaliteitscommissie Limburg.

Gesteld kan worden dat de ruimtelijke effecten, die optreden als gevolg van onderhavige planontwikkeling, aanvaardbaar zijn.

3 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 (SVIR). Voor de beschrijving van het provinciale beleid is gebruik gemaakt van het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL). Het gemeentelijke beleid is ontleend aan de beheersverordening 'Buitengebied Noord-West' van de gemeente.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is op 13 maart 2012 vastgesteld, waarin de toekomstvisie van het kabinet wordt gegeven 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, in stand houden 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 Economische Zaken 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 3.2.2 wordt nader ingegaan op deze ladder van duurzame verstedelijking.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Barro voorziet in de juridische borging van het nationale ruimtelijke beleid. Het bevat regels die de beleidsruimte van andere overheden ten aanzien van de inhoud van ruimtelijke plannen inperken, daar waar nationale belangen dat noodzakelijk maken. Navolgende onderwerpen met nationaal belang zijn opgenomen in het Barro en de eerste aanvulling (Stb. 2012, nr. 388):

- project Mainportontwikkeling Rotterdam;
- kustfundament en de daarbuiten gelegen primaire waterkeringen;
- grote rivieren en Rijkswaarswegen en de veiligheid daarom heen;
- toekomstige rivierverruiming van de Maastakken;
- Waddenzee en Waddengebied, en IJsselmeergebied;
- verstedelijking in het IJsselmeer;
- defensie;
- erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde;
- hoofdwegen en landelijke spoorwegen;
- Elektriciteitsvoorziening;
- ecologische hoofdstructuur.

3.1.3 Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro)

Naast het Barro is ook de Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro) in werking getreden. In het Barro is bepaald dat bij ministeriële regeling verschillende militaire terreinen, gebieden, objecten en zones worden aangewezen, waar gemeenten bij de vaststelling van bestemmingsplannen rekening mee moeten houden. In de Rarro wordt daar uitvoering aan gegeven.

3.1.4 Conclusie Rijksbeleid

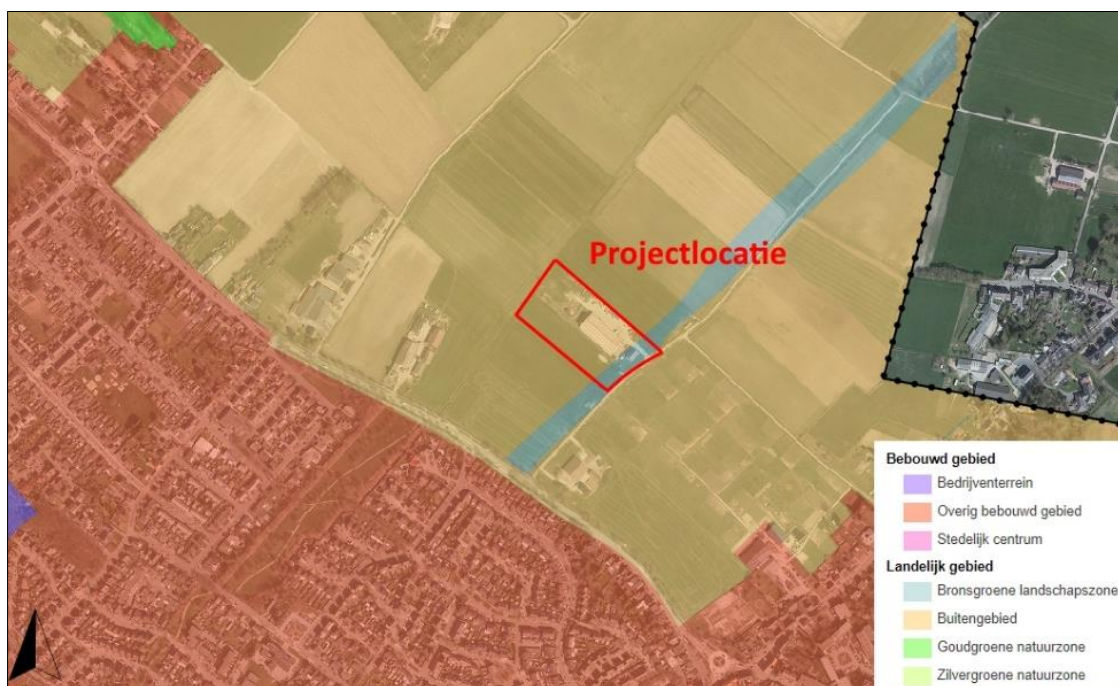
De beoogde planontwikkeling levert geen strijd op met de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte, het Barro en de Rarro. Het Rijksbeleid is niet aan de orde, omdat sprake is van een kleinschalige ontwikkeling en er geen onderwerpen vanuit de SVIR en Barro op het plangebied van toepassing zijn. Ook gelden er vanuit de Rarro geen beperkingen ten aanzien van het planvoornemen.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014

Provinciale Staten van Limburg hebben op 12 december 2014 het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 (POL2014) vastgesteld. In het POL2014 is de provincie opgedeeld in zoneringen.

De projectlocatie ligt grotendeels binnen de zone 'Buitengebied'. Een smalle strook langs de Vliedweg heeft de zonering 'Bronsgroene landschapszone'. Die zonering ligt buiten de projectie van de nieuwe loods. In dat gebied wordt wel voorzien in de aanleg van erfverharding, landschappelijke inpassing en wateropvang.



Uitsnede kaart 'zoneringen' POL2014 met ligging projectlocatie

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.

Buitengebied

De gronden die gelegen zijn in de zone 'Buitengebied' betreffen alle gronden in het landelijk gebied die niet zijn gelegen in de 'Goudgroene natuurzone', 'Zilvergroene natuurzone' en/of 'Bronsgroene landschapszone'. Het betreffen met name gronden met een agrarisch karakter, waarbij (o.a.) ruimte wordt gegeven voor doorontwikkeling van agrarische bedrijven. De provinciale beleidsaccenten in de zone 'Buitengebied' zijn gericht op ontwikkelingsmogelijkheden voor nieuwe (landbouw)bedrijfslocaties, het terugdringen van de milieubelasting vanuit de landbouw en de kwaliteit en het functioneren van de ondergrond.

3.2.2 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, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

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 Omgevingsverordening Limburg bepaald, dat tevens de mogelijkheden van herbenutting van leegstaande monumentale en beeldbepalende gebouwen moet 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’.

Het begrip ‘stedelijke ontwikkeling’ is in uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State nader verduidelijkt (Ab 23-05-2018, ECLI:NL:RVS:2018:1692 en Ab 28-06-2017, ECLI:NL:RVS:2017:1724). Een uitbreiding van een bestaand agrarisch bedrijf wordt niet beoordeeld als een stedelijke ontwikkeling. De verdere toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking is daarmee in onderhavige situatie niet aan de orde.

3.2.3 Limburgs Kwaliteitsmenu

Voor (ruimtelijke) ontwikkelingen buiten de zogenaamde ‘rode contouren’ is het Limburgs Kwaliteitsmenu 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.

3.2.4 Conclusie provinciaal beleid

Gelet op vorenstaande uiteenzetting van het vigerende provinciale beleid, bestaan er geen onoverkomelijke belemmeringen met betrekking tot voorliggende planontwikkeling.

De ter plekke van onderhavig plangebied van toepassing zijnde provinciale zoneringen 'Bronsgroene Landschapszone' en 'Buitengebied' impliceren geen belemmeringen vanuit beleidsoogpunt.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Beheersverordening 'Buitengebied Noord-West'

De beoogde projectlocatie overschrijdt het besluitvlak van de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' van de beheersverordening 'Buitengebied Noord-West', vastgesteld door de raad van de gemeente Landgraaf op 28 maart 2013. Dit besluitvlak is strak rondom de bestaande bebouwing gelegd. Voor de beoogde ontwikkeling moet buiten dit besluitvlak worden gebouwd, binnen de bestemming 'Agrarisch met waarden'. Binnen deze bestemming is alleen bebouwing mogelijk als een bouwvlak is opgenomen. Ter plekke is geen bouwvlak opgenomen.



Uitsnede beheersverordening met aanduiding projectlocatie

3.3.2 Facetbestemmingsplan 'Archeologie'

Met betrekking tot archeologie heeft de gemeenteraad op 1 december 2016 het facetbestemmingsplan 'Archeologie' vastgesteld. Alle regels omtrent archeologie uit de beheersverordening 'Buitengebied Noord-West' worden vervangen door de regels uit dit facetbestemmingsplan.

Voor het grootste gedeelte van de projectlocatie geldt, gelet op het facetbestemmingsplan 'Archeologie', de bestemming 'Waarde - Archeologie 3 (Gebieden met een hoge verwachtingswaarde)'. De voor 'Waarde - Archeologie 3 (Gebieden met een hoge verwachtingswaarde)' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), tevens bestemd voor het behoud en bescherming van de archeologische waarden van de gronden. Op deze grond mag niet gebouwd worden, tenzij de bodemingreep niet meer dan 250 m² beslaat of bij een grootte groter dan 250 m² de verstoring niet meer dan 40 cm onder het

maaiveld plaatsvindt. Ten behoeve van grotere bodemingrepen moet de aanvrager een rapport overleggen waarin de archeologische waarde van het plangebied naar oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld of door nader archeologisch onderzoek de aanwezige archeologische waarden zijn veiliggesteld.

Voor een zeer klein gedeelte binnen de projectlocatie geldt de bestemming 'Waarde - Archeologie 4 (Gebieden met een middelhoge verwachtingswaarde)'. De voor 'Waarde - Archeologie 4 (Gebieden met een middelhoge verwachtingswaarde)' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), tevens bestemd voor het behoud en bescherming van de archeologische waarden van de gronden.

Op deze grond mag niet gebouwd worden, tenzij de bodemingreep niet meer dan 2.500 m² beslaat of bij een grootte groter dan 2.500 m² de verstoring niet meer dan 40 cm onder het maaiveld plaatsvindt. Ten behoeve van grotere bodemingrepen moet de aanvrager een rapport overleggen waarin de archeologische waarde van het plangebied naar oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld of door nader archeologisch onderzoek de aanwezige archeologische waarden zijn veiliggesteld.

In paragraaf 5.1.2 wordt verder op ingegaan op het aspect archeologie.

3.3.3 Ontwikkelingskader Buitengebied 2014

In 2014 heeft de gemeenteraad van de gemeente Landgraaf het Ontwikkelingskader 2014 vastgesteld. Dit bevat enerzijds een kader voor het stimuleren van ontwikkelingen in het buitengebied. Anderzijds bevat het ook een sturend kader door richtlijnen voor ontwikkelingen mee te geven. De visie luidt als volgt:

"Het plateaugebied ten (noord)oosten van Ubach over Worms (Waubach) is een grootschalig zacht glooiend landbouwgebied met bijzondere openheid, waar de gemeente de landbouw als primaire functie ziet, voor nu en de toekomst. Landbouwbedrijven hebben hier een goed toekomstperspectief. In het ontwikkelingskader is dit gebied dan ook als dé landbouwzone aangewezen. Aan de realisatie van de loodsen en silo's e.d. ten behoeve van de agrarische bedrijfsvoering kan al naargelang de concrete situatie onder voorwaarden meegewerkt worden. Er is dan wel een goede landschappelijke inpassing vereist volgens de richtlijnen van het Kwaliteitsmenu Limburg(LKM), waarvan het kader is opgesteld door de provincie. Verder zijn voor de bouwwerken van belang de welstandseisen zoals die in Landgraaf gehanteerd worden. De randen langs de Europaweg-Noord, de Heihofweg en de noordwestrand langs de Grensstraat zijn aangemerkt als kernrandzone, waarin de verruimingsmogelijkheden ten aanzien van de diverse ontwikkelingen geboden worden. Aandachtspunten zijn hier het behoud van openheid en de zichtassenzones in het bijzonder, die op de zoneringkaart zijn aangeduid. Dit betreft vooral het verre zicht Duitsland in."

Concreet is aan de gronden aan de Vliedweg 1 de zone 5b 'kernrandgebied-plus' toegekend. In dit kernrandgebied-plus 5b kunnen met hergebruik van bestaande bebouwing wat grootschaliger voorzieningen een plaats krijgen, mits goed ingepast. Verder kunnen in het 'plus-gebied' onder de voorwaarde van landschappelijke inpassing, diverse ontwikkelingen waarbij bouwblokvergroting nodig is, mogelijk gemaakt worden.

In het Ontwikkelingskader Buitengebied wordt voor de vergroting van het agrarisch bouwblok

binnen het kernrandgebied-plus 5b uitgegaan van een “ja, mits”-benadering, waarbij als voorwaarden zijn genoemd:

- Noodzaak voor doelmatige agrarische bedrijfsvoering;
- Uitbreiding tot maximaal 1,5 ha;
- Limburgs Kwaliteitsmenu van toepassing.

Aan de eerste voorwaarde wordt voldaan. Het bedrijf beschikt over een relatief klein bouwvlak met onvoldoende bouwmogelijkheden voor een doelmatige uitbreiding van de bestaande agrarische bedrijfsvoering. De bedrijfslocatie is in de beoogde situatie met een oppervlakte van 1,26 ha, ook nog steeds kleiner dan de referentiemaat van 1,5 hectare.

Bij het opstellen van de plannen is rekening gehouden met het Limburgs Kwaliteitsmenu. Hiertoe is een landschapsplan opgesteld. In het landschapsplan wordt rekening gehouden met het open houden van het gebied en het rekening houden met de bestaande zichtassen. De beoogde ontwikkeling is dan ook in overeenstemming met het Ontwikkelingskader Buitengebied 2014.

4 Milieutechnische aspecten

Bij de realisering van een planontwikkeling 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.

4.1 Bodem

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

Ten behoeve van de planontwikkeling is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd door Aelmans ECO B.V. d.d. 26 september 2018. De volledige rapportage is opgenomen in **bijlage 2**.

Uit de resultaten van dit bodemonderzoek blijkt dat in de bovengrond geen van de onderzochte parameters de achtergrondwaarden overschrijdt. Op basis van een indicatieve toetsing aan het Besluit bodemkwaliteit kan de bovengrond als klasse AW2000 grond bestempeld worden.

Verder blijkt dat ook in de ondergrond geen van de onderzochte parameters de achtergrondwaarden overschrijden. Op basis van een indicatieve toetsing aan het Besluit bodemkwaliteit kan ook de ondergrond als klasse AW2000 grond bestempeld worden.

De hypothese “onverdachte locatie” wordt op basis van de onderzoeksresultaten bevestigd.

Tijdens het verrichten van het bodemonderzoek zijn zintuiglijk geen asbestverdachte materialen aangetoond. Op basis van de bevindingen van voornoemd zintuiglijk bodemonderzoek en het historisch bodemonderzoek is geen verder onderzoek naar asbest verricht. Op basis van voornoemd zintuiglijk bodemonderzoek kan de hypothese “onverdacht” met betrekking tot asbest worden bevestigd.

Voor wat betreft de onderzoekslocatie zijn er geen aanleidingen om over te gaan tot het uitvoeren van een nader onderzoek.

In het rapport wordt samenvattend gesteld dat de bodemkwaliteit vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen belemmeringen vormt voor de voorgenomen bouw van een werktuigenberging.

Gelet op vorenstaande vormt het aspect bodem geen belemmeringen voor de beoogde planontwikkeling.

4.2 Geluid

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

In onderhavig geval is er geen sprake van het toevoegen van een geluidsgevoelig object in de zin van de Wet geluidhinder. De nieuw te bouwen werktuigenberging betreft géén geluidsgevoelig objecten.

Gelet op het vorenstaande vormt het aspect geluid geen belemmeringen voor de beoogde planontwikkeling.

4.3 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 mogelijk wil maken. Dit besluit dient echter wel zorgvuldig te worden afgewogen en te worden verantwoord.

Aan de richtafstanden, zoals deze op basis van de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' gelden, wordt ruimschoots voldaan.

Voor loonbedrijven geldt voor het aspecten 'geluid' een grootste richtafstand van 50 meter. De dichtstbijzijnde woningen van derden liggen op een afstand van meer dan 110 m, waardoor een goed woon- en leefklimaat in de omgeving is gewaarborgd.

Gelet op vorenstaande vormt het aspect milieuzonering geen belemmering voor de voorgenomen planontwikkeling.

4.4 Luchtkwaliteit

4.4.1 Algemeen

Sinds 15 november 2007 zijn de belangrijkste bepalingen inzake de luchtkwaliteit opgenomen in hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer (hierna ook: Wm). Omdat de luchtkwaliteitseisen op zijn genomen in titel 5.2 van de Wm, staat deze ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'.

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.

4.4.2 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 (onder andere) aangegeven dat een plan tot 500 woningen niet in betekenende mate bijdraagt aan de toename van de concentratie fijn stof en stikstofdioxide in de lucht.

NIBM-tool InfoMil

Ook zal het plan niet leiden tot een zodanig aantal toenemende verkeersbewegingen dat de grenswaarde van de luchtkwaliteit daarmee wordt 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 260 extra voertuigen (weekdaggemiddelde) niet in betekenende mate bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Hierbij wordt uitgegaan van 50% vrachtverkeer. Echter, de nieuwe werktuigenberging/aardappelopslag zal geen 260 extra verkeersbewegingen per dag genereren, waardoor dit planvoornemen niet in betekende mate bijdraagt op de luchtkwaliteit.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit			
Jaar van planrealisatie			2018
Extra verkeer als gevolg van het plan			
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)			260
Aandeel vrachtverkeer			50,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³		1,20
	PM ₁₀ in µg/m ³		0,14
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³			1,2
Conclusie			
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig			

Uitsnede NIBM-tool

4.4.3 **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 is niet op onderhavig bouwplan van toepassing, omdat het voorliggend planvoornemen geen gevoelig object omvat.

4.4.4 **Conclusie**

Gelet op vorenstaande vormt het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen voor onderhavige planontwikkeling.

4.5 **Externe veiligheid**

In onderhavig geval is geen sprake van het realiseren van een zogenaamd kwetsbaar object. Het beleid is derhalve niet van toepassing. Desalniettemin is er een afweging gemaakt of de planontwikkeling ertoe leidt dat er een onaanvaardbaar risico ontstaat in het kader van de externe veiligheid.

Beleid

Het beleid in het kader van de externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving voor wat betreft handelingen met gevaarlijke stoffen. Deze handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie van gevaarlijke stoffen, als op het vervoer van deze stoffen.

Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de richtlijnen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen, vloeit de verplichting voort om in het kader van ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het plangebied als gevolg van handelingen met gevaarlijke stoffen. Deze risico's worden beoordeeld op twee soorten risico: het groepsrisico en het plaatsgebonden risico.

Groepsrisico

Het groepsrisico beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen tegelijkertijd komt te overlijden als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Dit risico geeft een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval van een ramp. Het groepsrisico wordt uitgedrukt in een grafiek. In het Bevi is een verantwoordingsplicht binnen het invloedsgebied opgelegd, i.c. het gebied binnen de zogenaamde 1%-letaliteitsgrens, zijnde de afstand vanaf een risicobedrijf waarop nog slechts 1% van de blootgestelde mensen in de omgeving overlijdt bij een ongeval op het risicobedrijf.

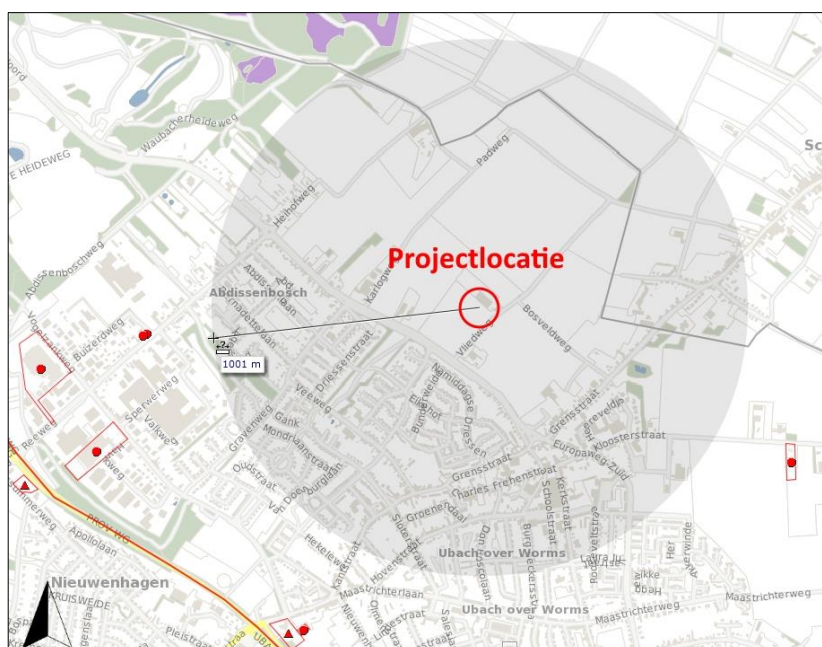
Voor elke verandering van het groepsrisico, dit kan een af- of toename zijn, in het invloedsgebied moet verantwoording worden afgelegd. Deze verantwoording ziet toe op de wijze waarop de toelaatbaarheid van de verandering van het groepsrisico in de besluitvorming is betrokken. Samen met de hoogte van het groepsrisico, worden ook andere aspecten meegewogen in de beoordeling van het groepsrisico. Hieronder vallen onder meer de zelfredzaamheid en de bestrijdbaarheid van een calamiteit.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico beschrijft de kans dat een onbeschermde individu in een jaar komt te overlijden als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in risicocontouren rondom de risicobron. Voorbeelden van risicobronnen zijn bedrijven, wegen en spoorlijnen. De 10^{-6} -contour is de maatgevende grenswaarde. Dit houdt in dat er een kans van 1 op 1 miljoen is op overlijden.

(Beperkt) kwetsbare objecten

Als sprake is van de realisatie van (beperkt) kwetsbare objecten, moet worden getoetst aan de richtlijnen voor vervoer van gevaarlijke stoffen. Voorbeelden van dergelijke objecten zijn woningen, ziekenhuizen, scholen, hotels en restaurants. Doordat geen sprake is van het realiseren een (beperkt) kwetsbaar object, hoeft deze toets niet te worden doorlopen.



Uitsnede Risicokaart met
aanduiding projectlocatie

Situatie projectlocatie

Binnen de straal van 1.000 m rond de projectlocatie zijn geen risicovolle bronnen gelegen.

Transportroutes gevaarlijke stoffen

Op grond van de Circulaire Risiconormering Vervoer Gevaarlijke Stoffen, paragraaf 5.2.3 hoeven er (in principe) geen beperkingen aan het ruimtegebruik te worden gesteld in het gebied dat op meer dan 200 meter van een route of tracé ligt.

Uit bestudering van de Risicokaart volgt dat zich binnen 200 m van het projectlocatie geen transportroutes voor gevaarlijke stoffen bevinden. De dichtstbijzijnde transportroute voor gevaarlijke stoffen bedraagt de op 1.200 m van de projectlocatie gelegen Buitenring Parkstad.

Transportleidingen

Op 1 januari 2011 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen in werking getreden. Deze AMvB regelt onder andere welke veiligheidsafstanden moeten worden aangehouden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen, zoals aardgas.

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan of verlening van een omgevingsvergunning, op grond waarvan de bouw van een kwetsbaar object bij een buisleiding wordt toegelaten:

- wordt een waarde in acht genomen van 10^{-6} per jaar met betrekking tot het plaatsgebonden risico voor kwetsbare objecten ofwel binnen de PR-contour is de bouw van een woning/kwetsbaar object niet toegestaan;
- wordt tevens het groepsrisico in het invloedgebied van de buisleiding verantwoord (invloedsgebied: het gebied waarin personen worden meegeteld voor de berekening van het groepsrisico van de buisleiding tot de grens waarbinnen de letaliteit van die personen 1% is).

Situatie projectlocatie inzake transportleidingen

Uit bestudering van de Risicokaart volgt dat zich op een afstand van ca. 1.200 m een transportleiding voor gevaarlijke stoffen (aardgasleiding) van de projectlocatie bevindt. De PR 10^{-6} -risicocontour voor de leiding bedraagt 0 meter. Derhalve vormt deze geen belemmering voor het planvoornemen.

Conclusie externe veiligheid

Als gevolg van onderhavige planontwikkeling ontstaan er geen (extra) risico's in het kader van externe veiligheid. Daarbij kan worden gesteld dat de zelfredzaamheid in casu goed te noemen is. Ook is de bereikbaarheid van de locatie bij een eventuele calamiteit goed. Hierdoor is de planontwikkeling in het kader van de externe veiligheid verantwoord te noemen.

Gelet op vorenstaande vormt het aspect externe veiligheid geen belemmering voor onderhavige planontwikkeling.

5 Overige ruimtelijke aspecten

Naast de diverse milieutechnische aspecten, zoals uiteengezet in hoofdstuk 4, 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.

5.1 Archeologie

5.1.1 Archeologische monumentenzorg (Erfgoedwet)

Sinds 1 september 2007 is de Wet op de Archeologische Monumentenzorg in werking getreden. Deze wet is de Nederlandse uitwerking van het Verdrag van Malta uit 1992. In de Wet op de Archeologische Monumentenzorg is een raamwerk gegeven dat regelt hoe Rijk, provincies en gemeenten om moeten gaan met het aspect 'archeologie' in ruimtelijke plannen.

In de wet wordt het culturele erfgoed, en dan met name het archeologische erfgoed, beschermd. Onder archeologisch erfgoed worden alle fysieke overblijfselen verstaan, die bijdragen aan het verkrijgen van inzicht in menselijke samenlevingen uit het verleden. De fysieke overblijfselen kunnen zich zowel in als boven de grond bevinden.

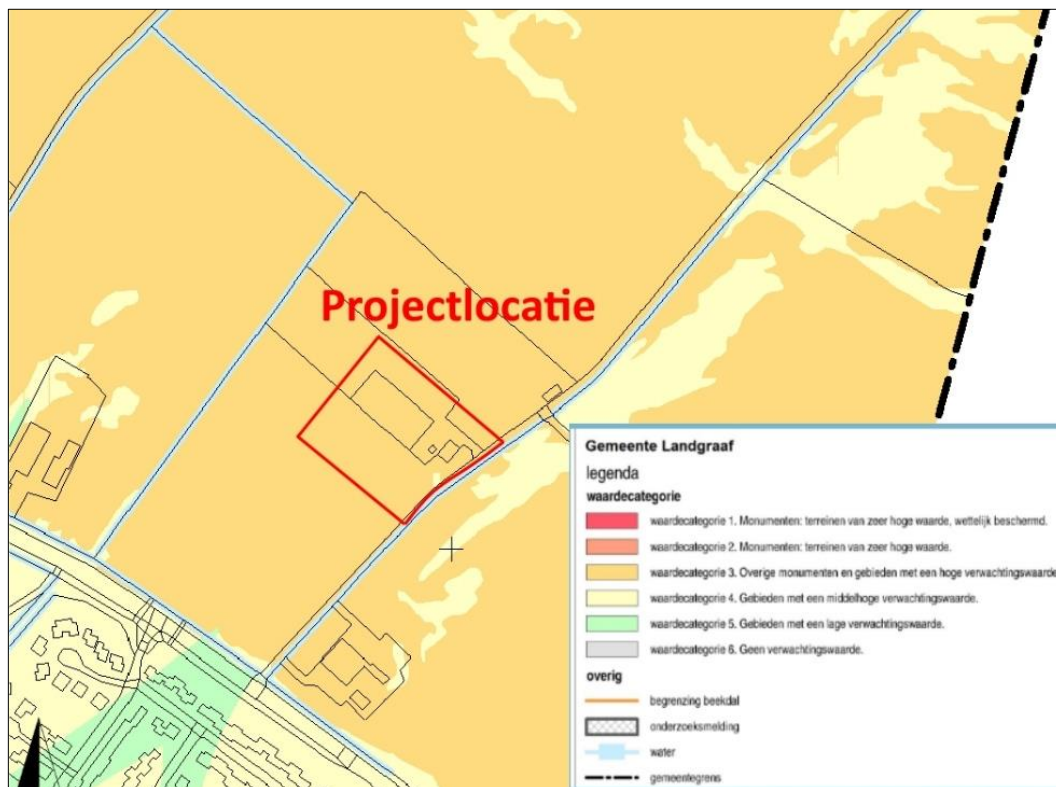
De uitgangspunten van de Wet op de Archeologische Monumentenzorg zijn als volgt:

- De archeologische waarden dienen zoveel mogelijk in de bodem te worden bewaard. Opgravingen vinden alleen plaats indien behoud in situ (dus in de bodem) niet mogelijk is;
- Er dient vroeg in het proces van de ruimtelijke ordening al rekening te worden gehouden met het aspect 'archeologie'. In een vroegtijdig stadium moeten initiatiefnemers aangeven hoe met eventuele archeologische waarden wordt omgegaan in geval van bodemversturende activiteiten. In beginsel dient er dus een verkennend vooronderzoek plaats te vinden bij dergelijke activiteiten. Er kan een uitzondering worden gemaakt, indien het plangebied kleiner is dan 2.500 m² en er binnen een straal van 50 meter geen vondsten zijn gedaan in het verleden;
- De initiatiefnemer tot ruimtelijke plannen betaalt het archeologisch onderzoek en mogelijke opgravingen.

In de Wet op de Archeologische Monumentenzorg is bepaald dat gemeenten verantwoordelijk zijn 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.

5.1.2 Archeologische verwachtingswaarden

Gemeenten dienen in beginsel te beschikken over een archeologische basiskaart. De gemeente Landgraaf beschikt over een dergelijke archeologische verwachtingenkaart. Voor onderhavig plangebied is ten aanzien van het aspect archeologie de archeologische verwachtingenkaart geraadpleegd.



Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart Limburg met aanduiding projectlocatie

Ter plaatse van de nieuwbouwlocaties aan de Vliedweg 1 te Landgraaf is volgens het facet bestemmingsplan Archeologie van de gemeente Landgraaf sprake van 'Waarde - Archeologie 3' (gebieden met hoge verwachtingswaarde) en voor een klein gedeelte 'Waarde - Archeologie 4' (gebieden met middelhoge verwachtingswaarde).

Voor 'Waarde - Archeologie 3' geldt dat er alleen gebouwd mag worden als de grootte van de bodemingreep niet meer dan 250 m² beslaat of wanneer de grootte van de bodemingreep meer dan 250 m² beslaat, er alleen gebouwd mag worden als de verstoring niet meer dan 40 cm onder maaiveld bedraagt.

Hetzelfde geldt voor uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde of uitvoeren van werkzaamheden, zoals vermeld in de regels van het facet bestemmingsplan Archeologie onder artikel 5.4.1.

Omdat sprake is van een bodemingreep groter dan 250 m² en dieper dan 40 cm heeft nader archeologisch onderzoek plaatsgevonden.

5.1.3 Verricht archeologisch onderzoek

In januari 2019 is door ArcheoPro een Inventariserend Veldonderzoek Overig uitgevoerd op de locatie aan de Vliedweg 1 te Landgraaf. De rapportage is bijgevoegd in **bijlage 3**.

Vanwege de aangetroffen kuilbrikgronden en verstoringen is een gedeelte van het projectgebied

vrijgegeven en is de archeologische verwachtingswaarde bijgesteld naar laag.

In de zone aan de voorzijde van het projectgebied is intacte radebrikgronden aangetoond. Voor deze zone dient de verwachting behouden te blijven en wordt het uitvoeren van archeologisch vervolgonderzoek geadviseerd. Derhalve dient er voor de start van de bouwwerkzaamheden een aanvullend proefsleuvenonderzoek te worden uitgevoerd.

Door bureau Econsultancy uit Swalmen is op 10 oktober 2019 aan de hand van een goedgekeurd Programma Van Eisen (PVE) een proefsleuvenonderzoek uitgevoerd.

Uit de resultaten van dit onderzoek volgt, dat er in het projectgebied geen (behoudenswaardige) archeologische sporen en vondsten zijn aangetroffen. Als gevolg is geadviseerd om het onderzoeksgebied, c.q. plangebied, vrij te geven. De rapportage van dit proefsleuvenonderzoek is bijgevoegd als **bijlage 4** bij onderhavige ruimtelijke onderbouwing.

5.1.4 Conclusie archeologie

Uit het Inventariserend Veldonderzoek Overig en het daarop volgende proefsleuvenonderzoek, uitgevoerd op basis van een goedgekeurd Programma van Eisen (PVE), zijn geen (behoudenswaardige) archeologische sporen en vondsten aangetroffen en deze behoeven in het plangebied ook niet te worden verwacht.

Op grond van deze resultaten vormt het aspect archeologie geen belemmering voor onderhavige planontwikkeling.

5.2 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. Bij het nader uitwerken van de aansluitingen, dient met de verschillende netwerkbeheerders contact te worden opgenomen.

5.3 Verkeer en parkeren

Met betrekking tot onderhavige planontwikkeling dienen de (eventuele) gevolgen voor de verkeersstructuur alsmede het parkeren inzichtelijk te worden gemaakt.

5.3.1 Verkeersstructuur

De beoogde ontwikkeling voorziet in de realisatie van een nieuwe loods met een nieuwe inrit, waardoor beide loodsen middels een eigen inrit worden ontsloten. In de nieuwe loods wordt beoogd de machines te stallen die in de huidige situatie in de loods aan de Grensstraat te worden gestald. Derhalve neemt het aantal verkeersbewegingen van en naar het projectgebied toe. Het aantal verkeersbewegingen op de Vliedweg is echter beperkt, waardoor geen mitigerende maatregelen

noodzakelijk zijn.

5.3.2 **Parkeren**

De beoogde ontwikkeling heeft geen invloed op het thema parkeren. Mocht er toch moeten worden geparkeerd, dan is er na de realisatie van de nieuwe loods op het eigen terrein voldoende parkeergelegenheid.

5.4 **Waterhuishouding**

5.4.1 **Nationaal Waterplan 2016-2021**

In het Nationaal Waterplan 2016-2021 zijn de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid en de daartoe behorende aspecten van het nationale ruimtelijke beleid beschreven. Met dit Nationaal Waterplan voldoet Nederland aan de Europese eisen die voortvloeien uit de Kaderrichtlijn Water (KRW), de Richtlijn Overstromingsrisico's (ROR) en de Kaderrichtlijn Mariene Strategie (KMS).

5.4.2 **Provinciaal beleid**

De provincie Limburg kent 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.

5.4.3 **Watertoets Waterschap Limburg**

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.

Om te bepalen of een plan aan het watertoetsloket moet worden voorgelegd, is de 'digitale watertoets' ontwikkeld. Door middel van het intekenen van het plangebied en het beantwoorden van vragen wordt bepaald welke procedure van toepassing is.

Voorliggend bestemmingsplan is op 4 oktober 2018 aangemeld via de digitale watertoets. Uit het doorlopen van de toets is gebleken dat de normale watertoetsprocedure van toepassing is. Dit houdt in dat het Waterschap betrokken dient te worden bij de voorbereiding van het plan. Het toetsresultaat van de melding watertoets is bijgevoegd als **bijlage 5**. Uit het toetsresultaat blijkt dat dit plan gevolgen kan hebben voor het waterbeheer. Vandaar dat de normale watertoets-procedure gevolgd moet worden. Dit houdt in dat het Waterschap een wateradvies geeft over het duurzaam waterbeheer binnen het plangebied.

Op 18 oktober 2018 heeft het waterschap Limburg advies gegeven over het voornemen. Dit advies is opgenomen als **bijlage 6**. Ten westen van het projectgebied loopt de 'Waterlossing door het Bosveld'. Omdat de nieuwe ontwikkeling niet de watergang raakt, heeft het voornemen geen gevolgen voor het duurzaam waterbeheer.

Sinds 8 oktober ligt de nieuwe keur in combinatie met de legger ter inzage. Hierin is opgenomen dat de waterberging 80 mm per vierkante meter verhard oppervlak moet gaan bedragen. Verzocht wordt om dit uitgangspunt mee te nemen in de verdere uitwerking van het plan.

5.4.4 Afvalwater en hemelwater

Op welke wijze wordt omgegaan met het afval- en hemelwater binnen het onderhavige plangebied wordt hierna uiteengezet.

Afvalwater

Het afvalwater als gevolg van onderhavige planontwikkeling zal worden geloosd op de gemeentelijke riolering van de gemeente Landgraaf. Vanuit milieuhygiënisch oogpunt is het afvoeren van afvalwater via de gemeentelijke riolering vereist en daarmee tevens de beste optie.

Het vuilwater van de Vliedweg 1 wordt afgevoerd via een persriool. Ter hoogte van de woning is een pompput aanwezig waarin het vuilwater van Vliedweg 1 en 2 wordt afgevoerd naar het vrijvervalriool gelegen aan de Europaweg Noord (ter hoogte van huisnummer 4). Er is geen vrijvervalriool aanwezig in de Vliedweg waarop het vuilwater aangesloten kan worden. Het vuilwater kan worden aangesloten op de bestaande huisaansluiting van Vliedweg 1 op eigen terrein.

Hemelwater van onverhard en semi-verhard terrein

Het hemelwater dat valt op de onverharde en semi-verharde terreindelen binnen het plangebied zal, zo nodig na beperkte oppervlakkige afstroming, rechtstreeks infiltreren in de bodem.

Hemelwater (dak)verhardingen

Door het planvoornemen zal het verhard oppervlak toenemen. Het hemelwater dat hierop valt zal worden opgevangen in opvangbassins/infiltratievoorzieningen op het eigen terrein.

Het hemelwater dat valt op de loods zal worden opgevangen in een nieuw aan te leggen waterbassin naast het bestaande bassin achter de huidige loods. Dit bassin zal een vergelijkbare inhoud hebben als het huidige bassin van 650 m³. Dit is ruim voldoende volgens de eisen van het Waterschap. Deze eist in de nieuwe keur dat de opvang voldoende capaciteit moet hebben om 80 mm aan regen te bergen. Volgens de richtlijnen zou de opvang dan (65 * 30 * 0,080 =) 156 m³. Het opgevangen hemelwater wordt in de bedrijfsvoering gebruikt (o.a. voor water geven van bomen, sproeien wegen

(stof) en beregenen van gewassen).

Het hemelwater vallend op de erfverharding wordt geleid naar een nieuw aan te leggen opvangvijver aan de voorzijde van de projectlocatie. De nieuwe erfverharding heeft een oppervlak van circa 1.340 m². Uitgaande van de eis van het Waterschap (zie bovenstaande berekening), zal een opvangvoorziening moeten worden gerealiseerd van $((1.340 * 0,080) =) 107 \text{ m}^3$. Doordat het landschap licht afloopt naar deze zijde, wordt er via de verharding een natuurlijk verloop gecreëerd richting de vijver.

Uit de gegevens van DINOloket van TNO, Geologische Dienst Nederland, blijkt dat de infiltratiecapaciteit van de bodem op de locatie Vliedweg 1 slecht te noemen is ($< 0,05 \text{ m/d}$). Daarmee is niet te garanderen dat de voorziening een ledigingstijd van maximaal 24 uur heeft. Om derhalve in voldoende waterbergend vermogen te voorzien, zal de opvangcapaciteit van de beoogde voorziening voldoende zijn om twee keer een bui van 80 mm op te vangen.

De beoogde opvangvijver heeft een oppervlakte van ruim 13 bij 12 meter. Uitgevoerd met een talud van 1:1 en een diepte van 1,75 meter heeft de vijver genoeg capaciteit (ca. 230 m³) op twee keer een bui van 80 mm (totaal 214 m³) op te vangen.

Opvang schoon hemelwater

In de hemelwatervoorziening wordt alleen schoon hemelwater opgevangen, waaraan geen verontreinigende stoffen zijn toegevoegd. Uitloging bij infiltratie wordt voorkomen door alleen schoon hemelwater te infiltreren in de bodem. Door het gebruik van niet-uitlogende materialen in de bouw wordt verontreiniging van het hemelwater voorkomen.

Voorkomen van wateroverlast

Door bij het bepalen van het bouwpeil en afschot hiermee rekening te houden, wordt voorkomen dat water in de te realiseren gebouwen kan vloeien. Daarnaast kan ten aanzien van wateroverlast voor derden worden gesteld dat hiervan geen sprake zal zijn.

Op het eigen terrein is voldoende capaciteit om hemelwater op te vangen, waardoor geen sprake zal zijn van wateroverlast. Tevens loopt het landschap licht af richting het open buitengebied en Duitsland. Omwonenden lopen derhalve geen risico op wateroverlast welke zou kunnen ontstaan binnen de projectlocatie.

5.4.5 Conclusie

Gelet op vorenstaande en de resultaten van de watertoets vormt het aspect waterhuishouding geen belemmeringen voor onderhavige planontwikkeling.

5.5 Natuur en landschap

5.5.1 Kernkwaliteiten

Blijkens de kaart 'Natuur' van het POL2014 is onderhavig projectgebied gelegen in 'Buitengebied' en gedeeltelijk 'Bronsgroene landschapszone' (zie tevens paragraaf 3.2.1).



- Uitsnede kaart 'Natuur' POL2014 met aanduiding projectlocatie

De projectlocatie ligt tevens buiten het beschermingsgebied 'Nationaal Landschap Zuid-Limburg'.

5.5.2 Inpassingsplan

Op basis van het Limburgs Kwaliteitsmenu (LKM) dient de uitbreiding van een agrarisch bedrijf landschappelijk te worden ingepast. Tevens streeft de gemeente Landgraaf ernaar om de kwaliteit van haar buitengebied op een hoog niveau te houden. Daarom wordt gevraagd om een plan op te stellen om de nieuwe loods landschappelijk in te passen. Het volledige inpassingsplan is bijgevoegd als **bijlage 7**. Het inpassingsplan is voorgelegd aan de Stichting Kwaliteitscommissie Limburg. Deze commissie heeft d.d. 2 oktober 2018 een positief advies geven en dit op 8 oktober schriftelijk bevestigd. Het advies is bijgevoegd als **bijlage 8**.

De landschappelijke inpassing voor het plangebied is tweeledig. Voor de nieuwbouw is een terreininrichting opgesteld die beantwoordt aan het toekomstig gebruik maar ook aan een goede landschappelijke inpassing van het plan. Deze inrichting geldt als beleidsmatige 'verplichting' die als kwaliteitsverbetering nodig is bij de functionele ontwikkeling.

Naast de huidige loods wordt een nieuwe loods gebouwd met dezelfde afmetingen qua oppervlakte en hoogte. Mede daardoor en door de situering zal de visuele impact in het landschap nauwelijks wijzigen. Doordat het landschap licht afloopt, zal de achterzijde van de loods ongeveer anderhalve

meter worden 'verzonken' in dat landschap. Daarmee is het mogelijk om met beplanting het zicht vanuit de wijk op de loods te 'breken'. Hiervoor wordt langs de hele lengte tegen de muur van de loods een bladhoudende beukenhaag aangeplant waarvan de hoogte tot aan de dakgoot zal reiken.

Voor de nieuwe verharding is gekozen om deze te leggen in stijl van de bestaande verharding om eenheid te creëren. Daarom zal de nieuwe verharding voor de loods bestaan uit gebakken klinkers. De nieuwe verharding zal een oppervlakte hebben van ca. 1.340 m².

Op de hoekpunten rond het plangebied worden een aantal boomgroepen aangeplant om deze hoekpunten te markeren. Aan de achterzijde van de loods zal de hoekbeplanting niet geheel op de grens van het plangebied worden aangeplant, rekening houdend met de zichtas vanuit de wijk en de bereikbaarheid van dat achtergelegen perceel. Tevens zal de entree naar de nieuwe loods worden gekenmerkt door een plataan. Ook de entree naar het huidige erf wordt gekenmerkt door een plataan. Dit vormt een landschappelijk kenmerk dat navolging verdient bij de nieuwe entree. Om de loods verder landschappelijk in te passen zullen aan de achterzijde enkele gestrooide bomen/boomgroepen worden aangeplant. Tevens wordt achter de beoogde loods een vogelbosje aangelegd waarin vogels beschutting kunnen zoeken.

Door het planvoornemen zal het verhard oppervlak toenemen. Het hemelwater dat hierop valt zal worden opgevangen in opvangbassins/infiltratievoorzieningen op het eigen terrein.



Landschappelijk inpassingsplan

5.6 Flora en fauna

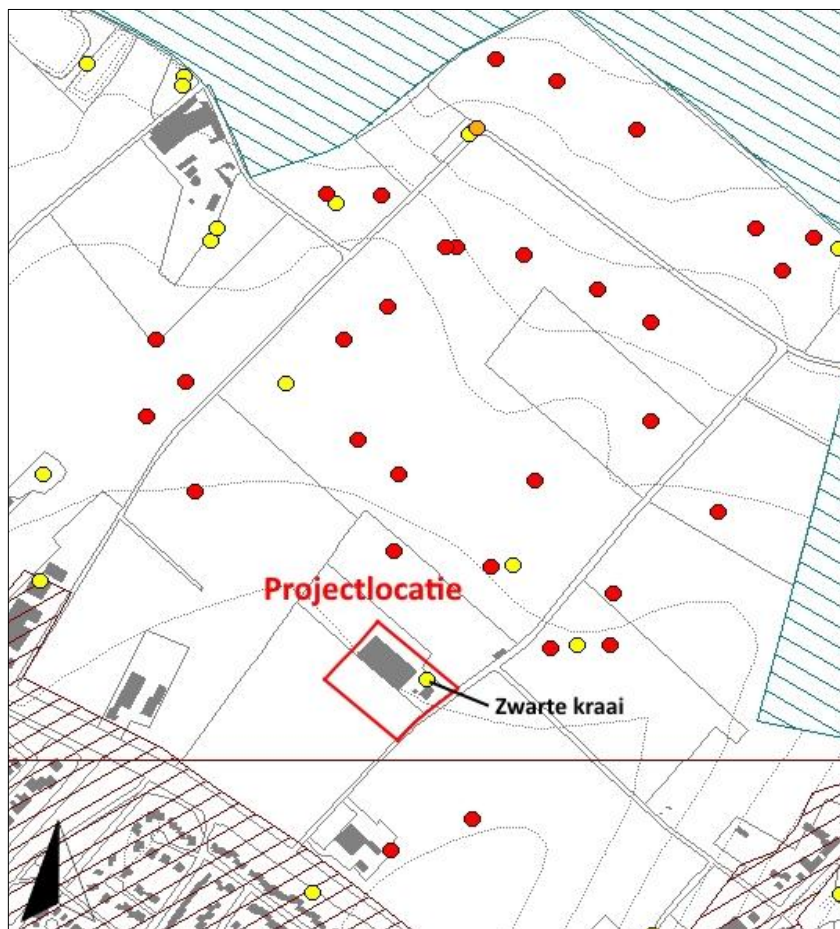
5.6.1 Algemeen

Op 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming in werking getreden. Deze wet vervangt 3 wetten: de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet. In deze wet zijn de 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. Er gelden een aantal verboden ter bescherming van beschermde dier- en plantensoorten.

Artikel 1.11 Wet natuurbescherming voorziet in een algemene verplichting voor een ieder om voldoende zorg te dragen voor Natura 2000-gebieden, bijzondere nationale natuurgebieden en voor in het wild levende dieren en planten en hun directe leefomgeving.

5.6.2 Natuurgegevens provincie Limburg

De provincie Limburg heeft in 2011 haar beschikbare natuurgegevens geactualiseerd. Op de projectlocatie zijn geen soorten waargenomen die op de rode lijst staan. Ter plekke is een zwarte kraai aangetroffen. Deze behoort niet tot een van de soorten op de rode lijst en bevindt zich niet op de beoogde locatie van de nieuwe loods.



Kaart met aanduiding
natuurgegevens provincie

Omdat de data van natuurgegevens verouderd is, is tevens de website waarneming.nl geraadpleegd. Deze website bevat data met waarnemingen omtrent flora en fauna. Uitgaande van waarneming.nl zijn vanaf 12 juni 2019 op de projectlocatie geen beschermde flora en fauna aangetroffen.

Omdat ter plekke de gronden intensief in agrarisch gebruik zijn, is het niet te verwachten dat in de projectlocatie beschermde flora en fauna voorkomen. Op basis van de bovenstaande gegevens is derhalve niet te verwachten dat voorliggend planvoornemen inbreuk heeft op de ecologische situatie binnen de projectlocatie.

Om de mogelijke gevolgen voor broedvogels zo klein mogelijk te houden, worden de werkzaamheden voor het bouwrijp maken van het terrein ten behoeve van de bouw van de loods en het aanleggen van de erfverharding buiten het broedseizoen (tussen 15 maart en 15 juli) worden uitgevoerd.

5.6.3 Gebiedsbescherming

Het dichtstbijzijnde Natura2000 gebied (Teverener Heide, Duitsland) ligt op ongeveer 800 meter van de projectlocatie. Het dichtstbijzijnde Nederlandse Natura2000 gebied is de op ca. 2.000 m van de projectlocatie gelegen Brunssummerheide.

Gezien het feit dat onderhavig planvoornemen voorziet in de bouw van de werktuigenberging/aardappelopslag, zal dat geen gevolgen hebben voor de omliggende natuurgebieden.

Vanwege de uitspraak van de Raad van State van 29 mei 2019 mag het Programma Aanpak Stikstof niet meer worden gebruikt als basis om toestemming te verlenen voor de activiteiten die leiden tot een stikstoftoename ter plaatse van stikstofgevoelige habitattypen en soorten in Natura2000 gebieden. Derhalve dient te worden gekeken naar mogelijke bouwwerkzaamheden en veranderingen ten opzichte van het huidige gebruik.

Ten behoeve van voorliggend voornemen is een stikstofberekening gemaakt middels de AERIUS Calculator. Bij deze berekening is uitgegaan van een worst-case scenario. Het aantal verkeersbewegingen gedurende de gebruiksfase is daarbij worst-case aangehouden. Uit de berekeningen met AERIUS blijkt dat zowel de bouwfase (inclusief grondwerk) alsook de gebruiksfase geen significant effecten veroorzaken op de Natura 2000 gebieden. Er zijn namelijk geen depositieresultaten op Natura 2000 gebieden die hoger zijn dan 0,00 mol/ha/j. De berekening is bijgevoegd als **bijlage 9**.

5.6.4 Conclusie flora en fauna

Uit bestudering van de natuurgegevens en de ligging van beschermde natuurgebieden blijkt, dat de ontwikkeling niet zal leiden tot negatieve effecten op beschermde natuur. Tevens wordt door middel van het landschappelijk inpassingsplan de landschappelijke en ecologische waarden verhoogd. De toe te voegen beplanting levert een bijdrage aan het levendiger worden van het platteland, bijvoorbeeld als toevluchtsoord voor vogels.

Het aspect flora en fauna vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

5.7 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 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).

Duurzaam bouwen heeft een volwaardige plaats in het ontwerp, het bouwen en beheren van de bebouwing. Tijdens de bouw kan door zuinig om te gaan met bouwmaterialen worden voorkomen dat er onnodig afval ontstaat.

In onderhavig plan zijn met name de bouwkundige aspecten van belang. Deze zullen verder worden uitgewerkt in de aanvraag van de omgevingsvergunning.

6 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.

6.1 Grondexploitatie

6.1.1 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.

6.1.2 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.

Hoofdregel 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.

De gemeente Landgraaf heeft een anterieure overeenkomst gesloten met de initiatiefnemer van het plan. Hiermee is het kostenverhaal voorafgaand aan het project geregeld.

6.2 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 initiatiefnemer 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 initiatiefnemer, 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.

Met de anterieure overeenkomst is geregeld dat eventuele planschadekosten zijn af te wentelen op de initiatiefnemer.

7 Afwegen van belangen en conclusie

Initiatiefnemer beoogt zijn agrarisch loonbedrijf uit te breiden met een nieuwe werktuigenberging/aardappelbewaarloods. Tevens wordt de erfverharding vergroot om de nieuwe loods te ontsluiten.

De beoogde ontwikkelingen zijn niet direct vergunbaar op basis van de geldende beheersverordening 'Buitengebied Noord-West'. Voor de projectlocatie geldt dat de bebouwing van het bedrijf binnen het besluitvlak 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' valt. Voor de beoogde ontwikkeling moet buiten dit besluitvlak worden gebouwd.

De gemeente Landgraaf heeft echter kenbaar gemaakt medewerking te willen verlenen aan het planologisch-juridisch regelen van het beoogde gebruik 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 beoogde afwijking van het geldende planologische regime bestaan vanuit ruimtelijk en stedenbouwkundig oogpunt geen bezwaren, aangezien aan de volgende uitgangspunten c.q. randvoorwaarden wordt voldaan:

- de beoogde ontwikkeling is niet strijdig met het Rijks-, provinciale en regionale beleid;
- de beoogde ontwikkeling past binnen het gemeentelijke beleid en voldoet aan de door de gemeente gestelde randvoorwaarden;
- als gevolg van de beoogde ontwikkeling treden 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 beoogde ontwikkeling;
- de beoogde ontwikkeling heeft geen negatieve invloed op de aspecten archeologie, kabels en leidingen, verkeer en parkeren, waterhuishouding, flora en fauna en natuur en landschap;
- het kostenverhaal met betrekking tot de beoogde ontwikkeling is verzekerd.

Op grond van vorenstaande overwegingen kan worden geconcludeerd dat de beoogde ontwikkeling, namelijk het uitbreiden van het bestaande agrarisch loonbedrijf met een nieuwe werktuigenloods/aardappelbewaarplaats met bijbehorende erfverhardingen, niet bezwaarlijk is.

8 Bijlagen

1. Brief Principestandpunt gemeente Landgraaf (d.d. 8-8-2018);
2. Rapportage verkennend bodem- en asbestonderzoek d.d. 11-10-2018 (Aelmans ECO B.V., documentnummer: E185194.008/GHA);
3. Rapportage archeologische bureauonderzoek en een verkennend booronderzoek d.d. 1-3-2019 (Archeopro, documentnummer: 18155);
4. Rapportage proefsleuvenonderzoek d.d. 7 november 2019 (bureau Econsultancy; rapportnummer: 10706.001)
5. Samenvatting digitale watertoets d.d. 4-10-2018;
6. Wateradvies d.d. 18-10-2018;
7. Rapportage Landschapsplan Vliedweg 1 Landgraaf, d.d. 3 oktober 2018 (Pouderoyen Compagnons, documentnummer: M167809);
8. Advies Stichting Kwaliteitscommissie Limburg d.d. 8 oktober 2018;
9. Stikstofberekening Vliedweg 1 te Landgraaf d.d. 11 juni 2020 (Aelmans ROM B.V., documentnummer: M167809.022/ASE);