

Ruimtelijke onderbouwing bij aanvraag om omgevingsvergunning voor het verbouwen/uitbreiden van een boerderij alsmede verbouwen van de schuur tot woonzorgcomplex op de locatie Schatkuilsestraat 1 te Overasselt, kadastraal bekend gemeente Overasselt, sectie F, nummer 586

Aanvraag om omgevingsvergunning

Er is vergunning gevraagd voor het verbouwen/uitbreiden van een boerderij tot woonzorgcomplex op de locatie Schatkuilsestraat 1 te Overasselt, welke aanvraag is geregistreerd onder nummer 2011-0615.

Aanvragers zijn voornemens het pand geschikt te maken voor:

- de zorg voor zes ouderen. Daartoe worden in het pand gemeenschappelijke woonruimten en zes zit-slaapkamers gerealiseerd;
- de begeleiding van kinderen met een ontwikkelingsvraag. Daartoe wordt in een apart op het terrein gelegen bestaande ruimte een praktijkruimte ingericht;
- de dagbesteding voor mensen die onder begeleiding werkervaring kunnen opdoen. Dit kan in de bestaande ruimten op het terrein;

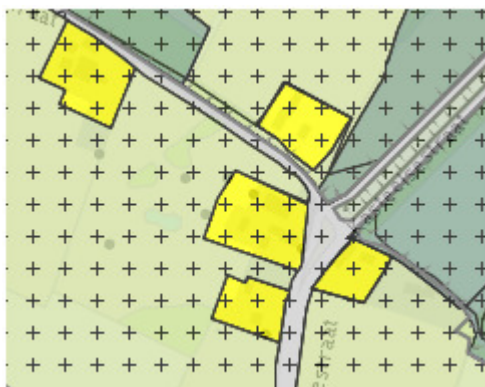
Om een en ander te kunnen realiseren worden het hoofdgebouw verbouwd en uitgebreid met een serre met een oppervlakte van ongeveer 110 m². Verder wordt een bestaand bijgebouw verbouwd en een bestaande overkapping met een oppervlakte van ongeveer 75 m² verbouwd tot atelier. Aanvragers gaan het voorste deel van de woning zelf bewonen.

Het perceel Schatkuilsestraat 1 ligt op de kruising van deze weg met de Kasteelsestraat. Het perceel heeft een oppervlakte van 1.86.86 ha. De bebouwing is nabij de kruising van genoemde wegen gelegen. De vorige eigenaar heeft met gebruikmaking van gemeentelijke en provinciale subsidie op het perceel enkele landschappelijke elementen aangelegd.



Vigerend bestemmingsplan

Het pand Schatkuilsestraat 1 heeft in het bestemmingsplan "Buitengebied 2009" de bestemming "Wonen". De overige gronden van het perceel hebben de bestemming "Agrarisch met waarden – Landschap". Zie hiervoor onderstaand uittreksel uit het bestemmingsplan.



Bestemmingsplan Buitengebied Heumen 2009

Volgens artikel 24 van de regels van het bestemmingsplan is de woning bestemd voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden en dienen de bijgebouwen ten dienste van deze bestemming te worden gebruikt. Het hoofdgebouw mag maximaal 800m³ bedragen dan wel de bestaande grotere inhoud; de bijgebouwen mogen maximaal 50 m² bedragen dan wel de bestaande grotere inhoud.

De aanvraag voldoet niet aan deze regels. Op het perceel wordt een woonzorglocatie gerealiseerd. Het hoofdgebouw wordt verbouwd en uitgebreid met een serre met een oppervlakte van ongeveer 110 m². Verder wordt een bestaand bijgebouw verbouwd en een bestaande overkapping met een oppervlakte van ongeveer 75 m² verbouwd tot atelier. Het bestemmingsplan biedt geen mogelijkheid voor dit gebruik af te wijken van het bestemmingsplan.

Wet algemene bepalingen omgevingsrecht

Ingevolge artikel 2.1, eerste lid, onder c Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) is het verboden zonder omgevingsvergunning gronden of bouwwerken te gebruiken in strijd met het bestemmingsplan. Ingevolge artikel 2.12, eerste lid, onder a, sub 3 kan de omgevingsvergunning slechts worden verleend indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

Stedenbouwkundige inpassing

De gemeente Heumen wil een gemeente zijn waarin huisvesting en de zorg voor ouderen extra aandacht krijgt. De mogelijkheden voor nieuwbouw nemen af en daarom krijgt het aanpassen van bestaande woningen meer accent. De woning Schatkuilseweg 1 is een voormalige woonboerderij. De woonboerderij bestaat uit een woongedeelte en een stalgedeelte. Aanvragers gaan het woongedeelte bewonen. In het stalgedeelte zal woonruimte voor zes ouderen in groepsverband worden gecreëerd. Het wonen op zich is in overeenstemming met de bestemming wonen; de zorg die dit vereist maakt dit tot een maatschappelijke functie. De functie past goed in het buitengebied. Het gaat om ouderen die zich verbonden voelen met de landelijke omgeving en het verzorgd buiten wonen vormt een aanvullend alternatief op de bestaande woon-zorgmogelijkheden. Het aanzien van de boerderij zal nauwelijks veranderen. Aan de achterzijde van het pand wordt een serre in één bouwlaag gerealiseerd met een oppervlakte van ongeveer 110 m². Deze uitbreiding heeft stedenbouwkundig gezien een ondergeschikte impact op het totaal. Op basis van artikel 2 van het Besluit Omgevingsrecht (BOR) is voor het uitbreiden van de woning in het achtererfgebied tot een afstand van niet meer dan 2,5 m van het oorspronkelijke hoofdgebouw en niet hoger dan 4 m geen omgevingsvergunning vereist. Aanvrager heeft er voor gekozen om de serre niet rondom de woning te bouwen maar achter de woning, waarbij de diepte van de serre maximaal 5.90 m bedraagt. Deze uitbreiding kan gerealiseerd worden met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 2 juncto artikel 4 BOR

In een bestaand bijgebouw wordt een praktijkruimte ingericht voor de begeleiding van kinderen met een ontwikkelingsvraag. Deze begeleiding is kleinschalig van opzet en wordt hoofdzakelijk uitgevoerd door de hoofdbewoonster van het pand. Als zodanig kan deze activiteit gezien worden als een aan-huis-gebonden-beroep; het geheel met ouderenzorg en dagbesteding vormt een maatschappelijke functie. Ruimtelijk gezien heeft de nieuwe activiteit een geringe impact. Voor de begeleiding wordt het

bijgebouw verbouwd. Tevens wordt een aan het bijgebouw staande overkapping verbouwd tot atelier. De verbouw heeft geen uitbreiding van gebouwen tot gevolg. Deze verbouw kan gerealiseerd worden met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 2 juncto artikel 4 BOR.

Verder zal op het terrein dagbesteding worden aangeboden aan mensen die onder begeleiding werkervaring kunnen opdoen. Deze mensen zullen onder meer ingezet worden bij huishoudelijke taken, maar ook buiten bij het onderhoud van de tuin en de op het terrein aanwezige landschappelijke elementen. Het geheel is kleinschalig van opzet en daardoor passend in de omgeving.

Door de gezamenlijke activiteiten zal de benutting van het perceel wat zwaarder worden ten opzichte van het huidige gebruik. Verder zal er een toename van verkeer zijn. Gelet op de vrije ligging van het perceel ten opzichte van de in de omgeving aanwezige woonbebouwing en de ligging van het perceel aan een doorgaande weg zal de functiewijziging slechts een beperkte ruimtelijke invloed hebben. Het aanzien van het pand zal vanaf de weg nauwelijks veranderen. Ruimtelijk gezien bestaan geen bezwaren tegen de afwijking van het bestemmingsplan.

Parkeren en ontsluiting

Het woonzorgproject is kleinschalig van opzet. Op eigen terrein is voldoende parkeermogelijkheid. Het perceel is langs een doorgaande weg gelegen, zodat het effect van de verkeersaantrekkende werking te verwaarlozen is.

Flora en fauna

Er zijn geen nadelige effecten voor flora en fauna te verwachten. Het onderhoud van de aanwezige landschappelijke elementen kan juist onderdeel van de dagbesteding worden.

Geluid

Het bepaalde in de Wet geluidhinder is niet van toepassing.

Luchtkwaliteit

Het bepaalde in het hoofdstuk luchtkwaliteit van de Wet milieubeheer is niet van toepassing.

Water

De wijziging van het gebruik heeft geen ongunstige consequenties voor de waterhuishouding.

Archeologie

Dit aspect is niet van toepassing omdat er vergunningsvrij kan worden gebouwd.

Externe veiligheid, hindercirkels etc.

Dit aspect is niet van toepassing.

21 december 2011RK