

Ruimtelijke onderbouwing
Kroonluchteratelier De Rode Hoeve

Opgesteld door:		
Vincent Voorn		Datum:
Adres:		Gulpen, 10 november 2015 <i>(eerst aanvraag: 20-12-2012)</i>
Bongard 3 6363 CH te Wijnandsrade		Klement2 Pesaken 26 6271 PB Gulpen T (043) 323 35 11 E info@klement2.com

Inhoudsopgave

1. Inleiding	3
1.1 Voortraject.....	3
2. Plangebied	4
2.1 Ligging plangebied.....	4
3. Gebiedsvisie	5
3.1 Vigerende bestemming	5
3.2 Planontwikkeling.....	6
3.2 Beoogde activiteiten.....	6
3.2.1 Detailhandelfunctie	7
3.2.2 Atelierfunctie.....	7
3.2.3 Openingstijden	7
3.3 Verantwoording	7
3.4 Parkeren en ontsluiting	11
4. Beleidskaders	12
4.1 Rijksbeleid	12
4.2 Provinciaal beleid	13
4.3 Gemeentelijk beleid	13
4.4 Limburgs Kwaliteitsmenu	13
5. Sectorale aspecten	14
5.1 Bodem.....	14
5.2 Geluid	14
5.3 Luchtkwaliteit	14
5.4 Externe veiligheid	14
5.5 Waterhuishouding	14
5.6 Flora en Fauna	15
5.7 Archeologie en cultuurhistorie.....	15
6. Bijlagen	16

1. Inleiding

In aansluiting op het principeverzoek van december 2012, de daarop verleende omgevingsvergunning en de opvolgende rechtsgang wegens aangetekend beroep, hetgeen uiteindelijk op 17 juli 2015 bij uitspraak van de rechtbank heeft geleid tot vernietiging van de vergunning van 10 juni 2014, reiken wij bij dezen conform de aanwijzingen van de rechtbank een aangepaste ruimtelijke onderbouwing aan.

Blijkend uit de eerder verleende omgevingsvergunning is de gemeente bereid medewerking te willen verlenen aan onderliggend plan door middel van een planologisch afwijkingsbesluit (art. 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht).

Deze ruimtelijke onderbouwing voorziet in de benodigde beargumentering om af te wijken van het vigerende bestemmingsplan ten behoeve van het aangevraagde gebruik.

1.1 Voortraject

Het object is in zijn geheel ruim 5.500 m³ groot en gelegen op een perceel van ± 1,66 hectare. Het is geen beschermd monument, doch wel als beeldbepalend pand gekwalificeerd. De voormalige agrarische functie reeds geruime tijd geleden geheel komen te vervallen waarna de gehele hoeve als woonhuis bestemd en werd bewoond.

In maart 2010 is de hoeve te koop aangeboden.

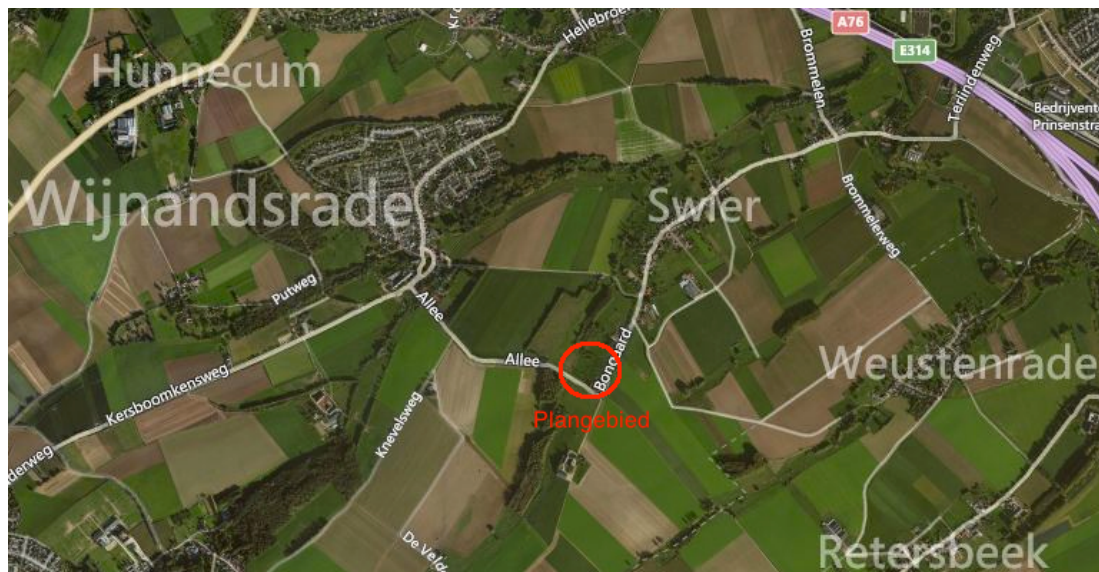
Partijen die zich voor het pand interesseerden haakten voornamelijk af vanwege het overweldigende volume. Het pand blijkt te groot voor enkel particuliere bewoning.

Vervolgens is op zoek gegaan naar alternatieve gebruiksfuncties die passen binnen het gebouw en de omgeving en is dit gevonden in een combinatie van wonen (in het huidige woonhuis) en huisvesting van “Kroonluchteratelier De Rode Hoeve” in de schuur en schop van het gebouw. Onderliggend verzoek licht deze functie nader toe.

2. Plangebied

2.1 Ligging plangebied

Voorliggend plan richt zich op de locatie Bongard 3 te Wijnandsrade. Het plangebied wordt in de navolgende afbeeldingen weergegeven op een luchtfoto.



Afbeelding 1: luchtfoto met aanduiding plangebied.



Afbeelding 2: luchtfoto locatie met aanduiding onderdelen.

Het plangebied is kadastraal bekend als gemeente Nuth, sectie R, nummer 171.

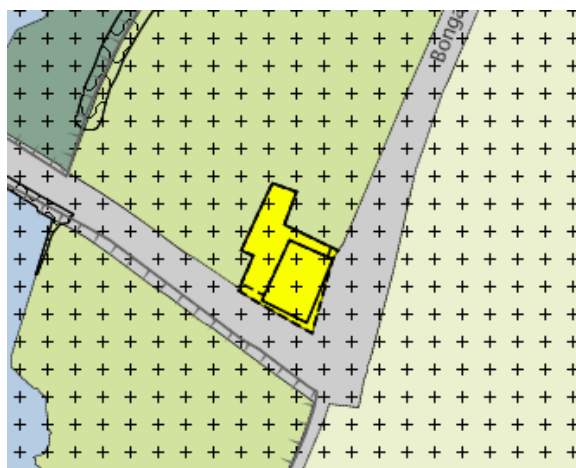
3. Gebiedsvisie

3.1 Vigerende bestemming

Voor het plangebied is het bestemmingsplan "Buitengebied Nuth" van kracht dat op 24-03-2015 is vastgesteld. De bestemmingen van het perceel zijn "Wonen" (artikel 18) en "Agrarisch met waarden - Natuur- en landschapswaarden" (artikel 4).

Hierbij geldt tevens de:

- 'Bouwaanduiding karakteristiek'
- 'Bouwaanduiding bijgebouwen'
- 'Functieaanduiding specifieke vorm van wonen - vrijkomende agrarische bebouwing'



Afbeelding 3: uitsnede plankaart vigerend bestemmingsplan

Atelierfunctie

De atelierfunctie is op grond van artikel 18.4.4. in principe rechtstreeks toegestaan als zijnde een aan huis verbonden bedrijf conform Bijlage 2 van het bestemmingsplan. Het beroep van restaurateur wordt hierin weliswaar niet specifiek genoemd maar past qua aard bij de wel genoemde beroepen: zadelmaker, tv-/radioreparateur, meubelmaker, etc. De aangevraagde restauratie- en reparatieactiviteiten zijn qua aard zeer beperkt en zullen weinig of geen negatieve effecten op de omgeving hebben. Het gaat hierbij vaak slechts om de vervanging van delicate onderdelen van kroonluchters e.d. De atelierfunctie is qua omvang c.q. oppervlaktebeslag van ondergeschikte aard. De werkzaamheden zullen hoofdzakelijk in het atelier worden verricht, maar kunnen incidenteel ook in de showroom plaatsvinden.

Op grond van artikel 18.4.4. is een aan huis verbonden bedrijf strikt formeel alleen voorbehouden aan de bewoner. Daarvan is hier geen sprake waardoor deze ruimtelijke onderbouwing ook hierop betrekking heeft. De huidige eigenaar van het betreffende pand, tevens de aanvrager van de vergunning, kan de grote en karakteristieke hoeve redelijkerwijs namelijk alleen behouden en onderhouden door die deels te verhuren en dat kan feitelijk alleen in bedrijfsmatige zin omdat anders twee woningen zouden ontstaan.

Detailhandel

Op grond van artikel 18.4.1. van het bestemmingsplan is detailhandel niet toegestaan. De vergunningaanvraag voorziet in een beperkte vorm van detailhandel. Beperkt omdat het een

beperkt assortiment en een specifieke doelgroep betreft. Het gaat om bijzonder exclusieve en weinig gangbare producten c.q. artikelen zoals omschreven in paragraaf 3.2.1. Dit assortiment valt in de zgn. categorie “shopping goods” of zelfs “specialty goods”. Deze goederen vallen niet onder de levensnoodzakelijke consumptiegoederen, want ze worden veeleer gekocht op basis van persoonlijke voorkeur of verlangen. Het zijn goederen waaraan consumenten veel tijd moeten besteden en goed moeten plannen alvorens ze tot aankoop overgaan. Hiervan gaan geen tientallen stukken per dag of per week of zelfs per maand over de toonbank. Er is geen sprake van een voor de reguliere detailhandel gebruikelijke toonbankfunctie. Mede gezien de beperkte openingstijden en het voornamelijk werken op afspraak is er sprake van een beperkte vorm van detailhandel, zij het dat dit wel als detailhandel in de zin van artikel 1.53 van het bestemmingsplan behoort te worden aangemerkt.

Met het oog op de economische uitvoerbaarheid van het plan, en daarmee het behoud van de karakteristieke hoeve, moet het niet onredelijk worden geacht om een dergelijke vorm van detailhandel te verrichten. Vanwege de beperkte omvang en impact hiervan moet dit niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening worden geacht.

3.2 Planontwikkeling

Kroonluchteratelier De Rode Hoeve is een bedrijf dat gespecialiseerd is in het op ambachtelijke wijze restaureren en verkopen van oude en antieke kroonluchters en overige brocante. De winkel beschikt met bijna 1.000 exemplaren over de grootste collectie oude en antieke kroonluchters van Europa. Met haar hoofdvestiging in Oldebroek (Gelderland) en klandizie in een wijde omgeving tot buiten de landsgrenzen is gekozen voor een tweede vestiging in Wijnandsrade.

De huisvesting van deze bijzondere speciaalzaak is van grote toegevoegde waarde voor Wijnandsrade en de omgeving omdat de niche van het primaire product (kroonluchters) dermate uniek is dat het als speciaalzaak kan worden beschouwd. Bezoekers zijn altijd vol lof over de collectie en de sfeervolle wijze waarop deze wordt gepresenteerd. Dit draagt bij aan een wezenlijke versterking van het recreatief netwerk van de plaats en de gemeente.

De imposant grote schuur van Hoeve De Oude Bongard is uitermate geschikt voor het kunnen tentoonstellen van een dergelijke collectie kroonluchters en brocante. Het beschikt zowel over het volume, als ook de hoogte die nodig is om kroonluchters tot hun recht te laten komen. Daarnaast past een product als de kroonluchter met zijn majestueuze uitstraling en het ambachtelijke karakter van het Kroonluchteratelier perfect in de ambiance van dit karakteristiek pand. Bijna 90% van de collectie is afkomstig uit België en Frankrijk. Daarnaast worden in opdracht ook kroonluchters hersteld en gerestaureerd van klanten uit Nederland, België, Duitsland en Frankrijk.

De honderden fonkelende lapjes worden gepresenteerd in een stijlvolle ambiance met overige brocante waaronder originele antiques, oude ornamenten en bijzondere antieke Franse spiegels. Dit alles heeft een spraakmakende uitstraling. Voor een sfeerimpressie verwijzen wij graag naar bijgevoegde foto's en de website www.kroonluchtercollectie.nl.

3.2 Beoogde activiteiten

De exploitatie van het kroonluchteratelier omvat zowel detailhandel als kleinschalig atelier met werkplaats (zonder machines) voor restauratie van kroonluchters. Een en ander wordt onderstaand nader omschreven.

3.2.1 Detailhandelfunctie

Detailhandel wordt toegepast binnen een assortiment van (primair) kroonluchters en aanverwante verlichting alsook (franse) spiegels en (secundair) overige brocante.

3.2.2 Atelierfunctie

Onder de atelierfunctie wordt verstaan een kleinschalige werkplaats alwaar kroonluchters en overige (delicate) brocante handmatig gedemonteerd, gerestaureerd en gereinigd kunnen worden. De restauratie- en reparatieactiviteiten zijn qua aard zeer beperkt en zullen weinig of geen negatieve effecten op de omgeving hebben. Het gaat hierbij vaak slechts om de vervanging van delicate onderdelen van kroonluchters e.d. De atelierfunctie is qua omvang c.q. oppervlaktebeslag van ondergeschikte aard. De werkzaamheden zullen hoofdzakelijk in het atelier worden verricht, maar kunnen incidenteel ook in de showroom plaatsvinden.

3.2.3 Openingstijden

Het kroonluchteratelier is geopend elke zaterdag en op zon- en feestdagen van 09:00 uur tot 18:00 uur. Buiten deze vaste openingstijden is de zaak gesloten voor het publiek en kunnen klanten uitsluitend op afspraak terecht op werkdagen tussen 09:00 uur en 18:00 uur.

3.3 Verantwoording

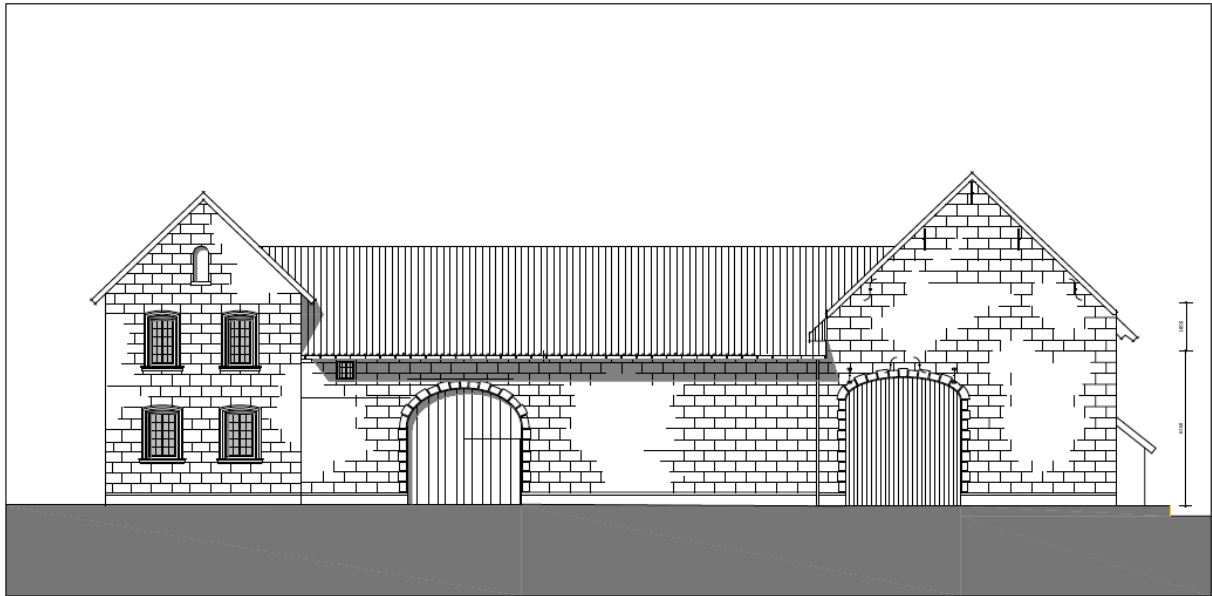
Ruimtelijk verantwoording:

Ten behoeve van deze inrichting heeft er geen uitbreiding van het bouwvolume plaatsgevonden. De inpandige structuur van de grote schuur is enkel gewijzigd ten aanzien van volledige dakisolatie, een nieuw geplaatste trap die aansluit op de bestaande verdiepingsvloer en de realisatie van een dubbele toiletgroep.

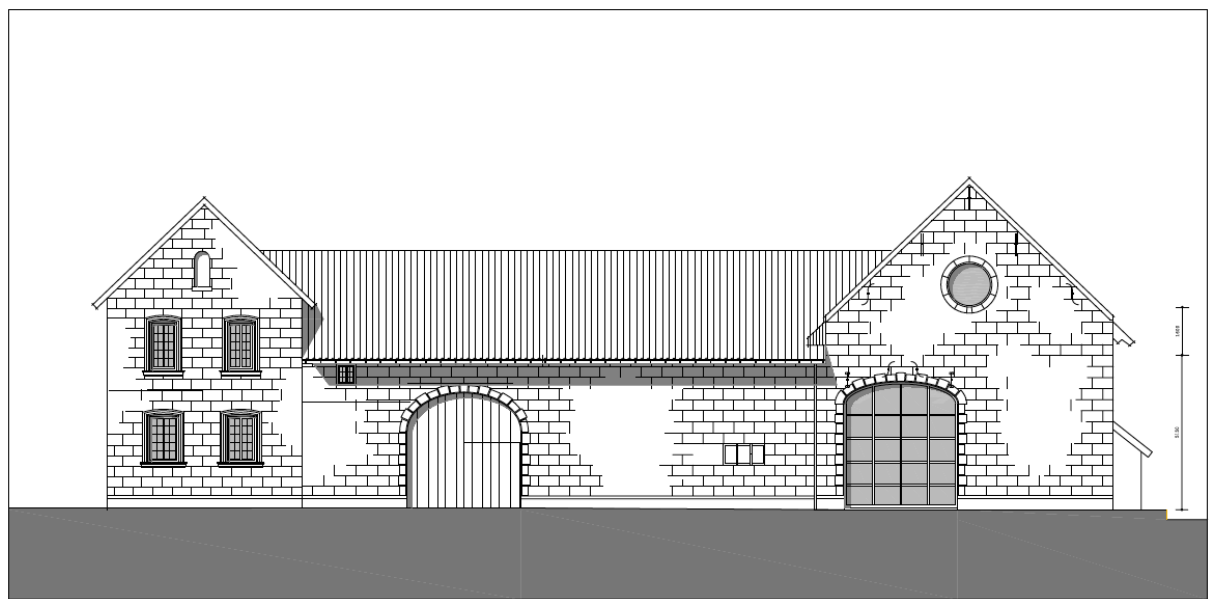
Ten aanzien van de uiterlijke verschijning zijn er (in overleg met de gemeentelijke welstand en de monumentencommissie) nieuwe gevelopeningen gerealiseerd voor entree en daglichttoetreding. Te weten:

- Het plaatsen van ramen in de gehele opening van de grote schuurdeuren aan de voorgevel.
- Het plaatsen van 1 rond raam (ossenoog) in de topgevel.
- Het plaatsen van 4 dakvensters (2 in het dakvlak van de schuur en 2 in de schop).
- Het realiseren van 2 openslaande staldeuren met achtergelegen pui voor entree en daglichttoetreding.

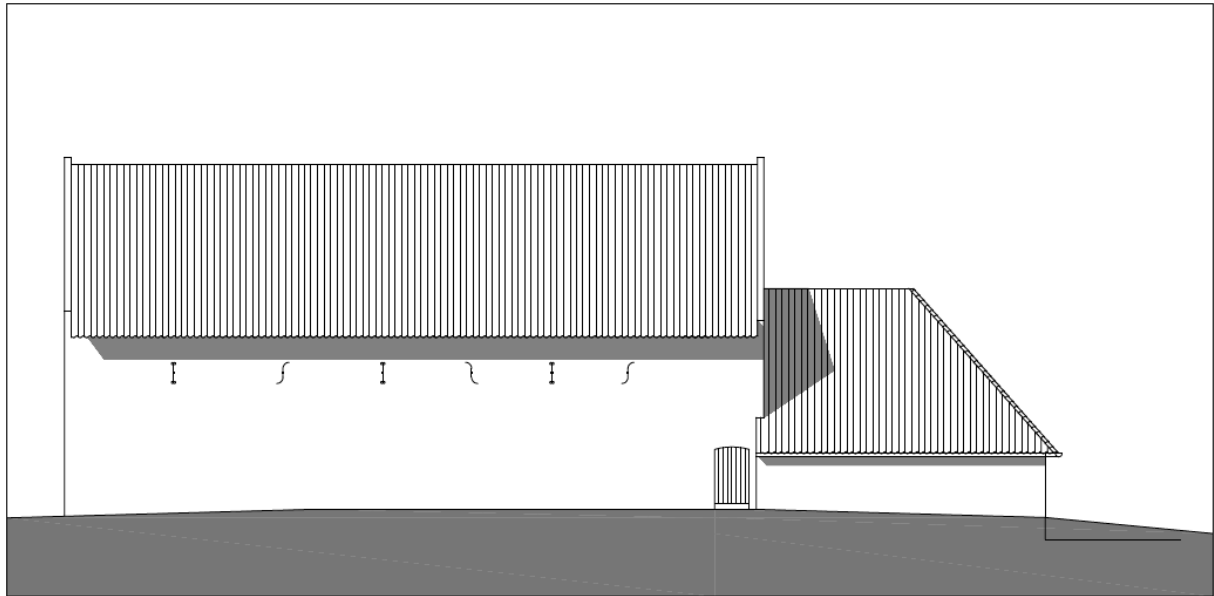
In samenwerking met Architectenbureau Beckers maakten wij onderstaande impressies die de aanpassingen in de gevel van het gebouw en de inpandige inrichting weergeven.



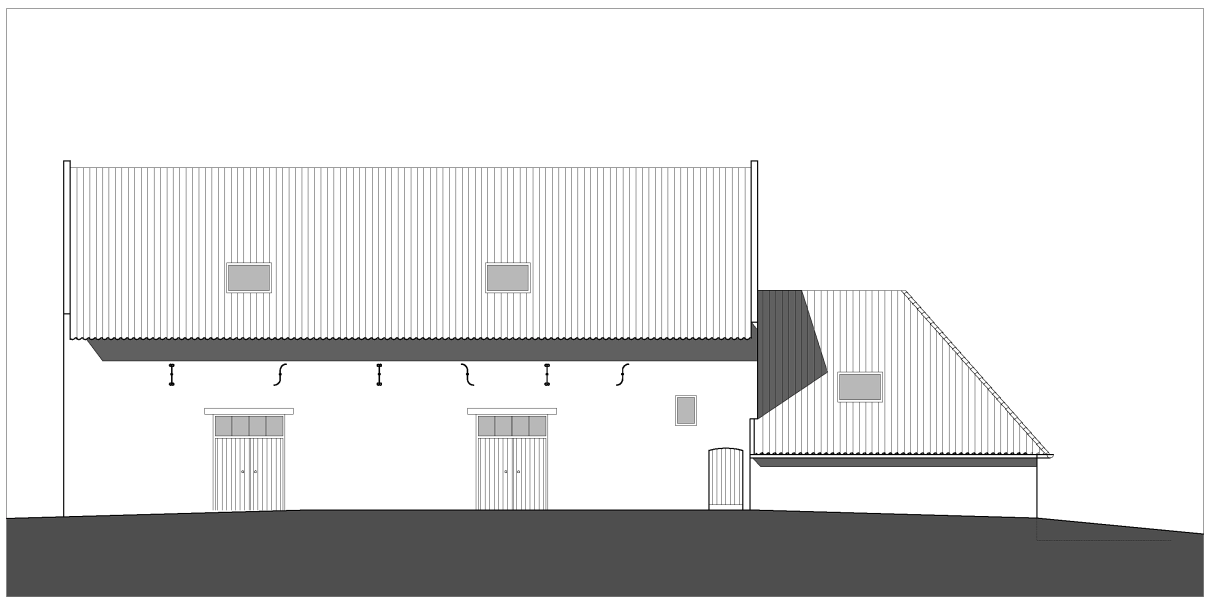
Afbeelding 4: voorgevel oorspronkelijke situatie



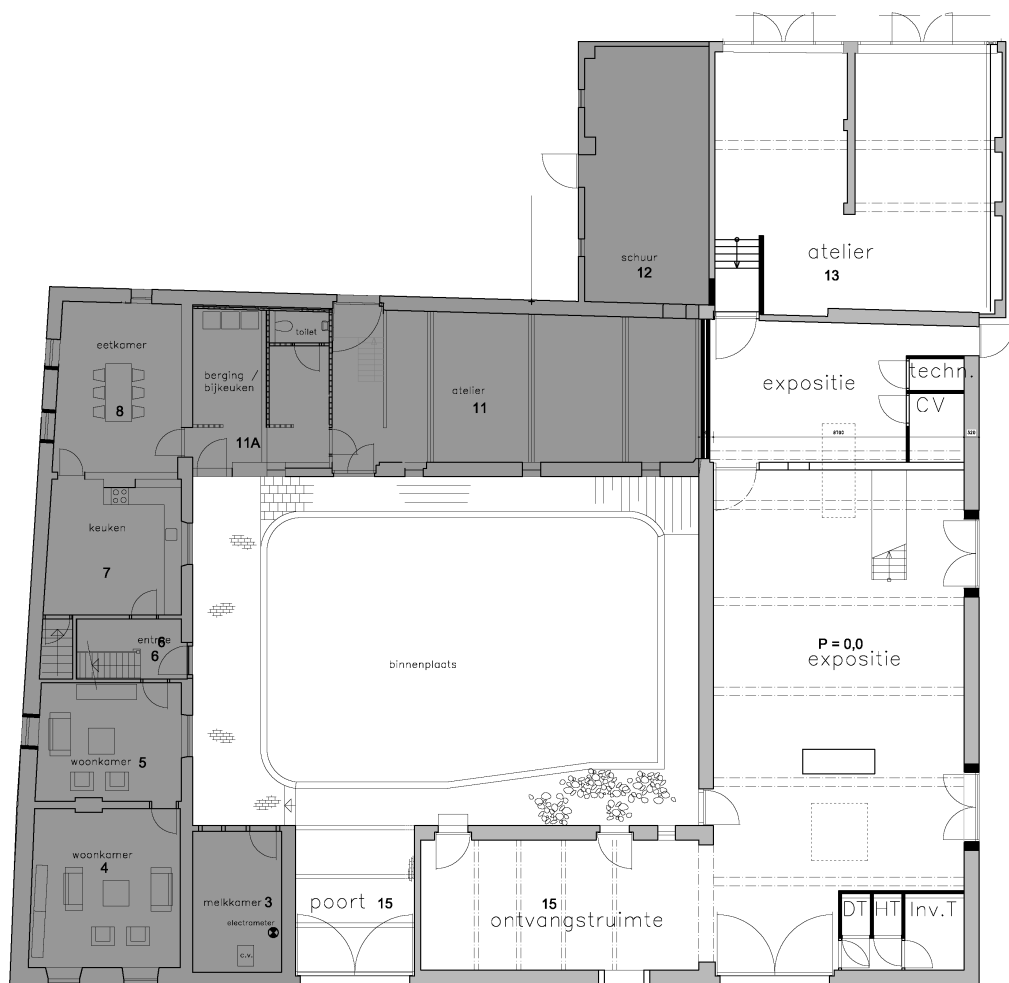
Afbeelding 5: voorgevel nieuwe situatie



Afbeelding 6: zijgevel oorspronkelijke situatie



Afbeelding 7: zijgevel nieuwe situatie



Afbeelding 8: indeling op plattegrond

Functionele verantwoording:

Het gewijzigd functioneel gebruik is voor de instandhouding van het grote gebouw noodzakelijk om (naast wonen) als economisch stabiele drager te kunnen dienen in de instandhouding van de hoeve. Huisvesting van een dergelijk bijzondere gebruiksfunctie met spraakmakende etalage en uitstraling is niet alleen een noodzakelijke exploitatie die het gebouw bestaansrecht biedt, maar ook een functie die Wijnandsrade in positief opzicht op de kaart weet te zetten.

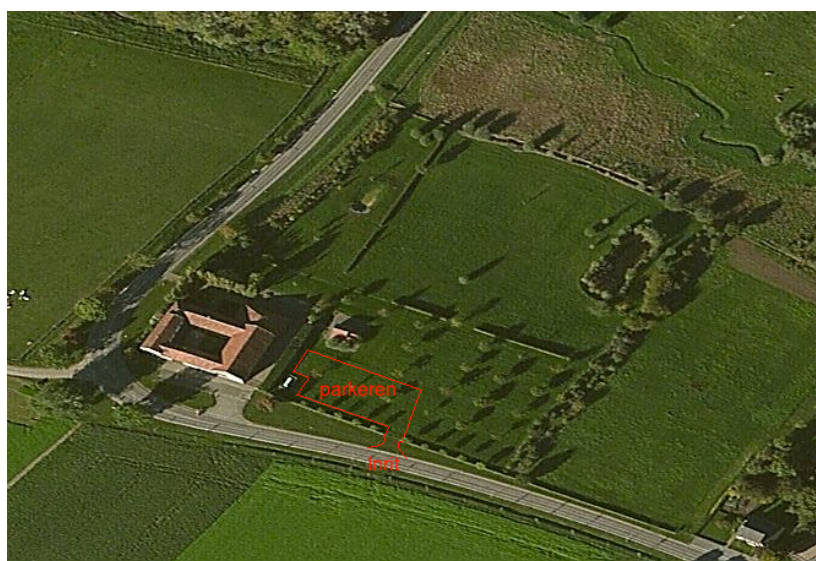
Hierbij wordt de kleinschaligheid van de detailhandel voldoende gewaarborgd omdat het hoofdzakelijk zeer exclusieve en weinig gangbare producten c.q. artikelen betreft. Mede gezien de beperkte openingstijden en het voornamelijk werken op afspraak is er geen sprake van detailhandel in de normale betekenis van het woord als toonbankfunctie, maar meer van zeer persoonlijk advies van speciaal goederen aan een selecte doelgroep. Een karakter dat op zich beperkt en kleinschalig mag worden geacht en daarom passend binnen de directe omgeving en ruimtelijk aanvaardbaar in relatie tot het vigerende bestemmingsplan waardoor het in functioneel opzicht verantwoord is om af te wijken van de vigerende gebruiksregels en deze functie toe te staan.

3.4 Parkeren en ontsluiting

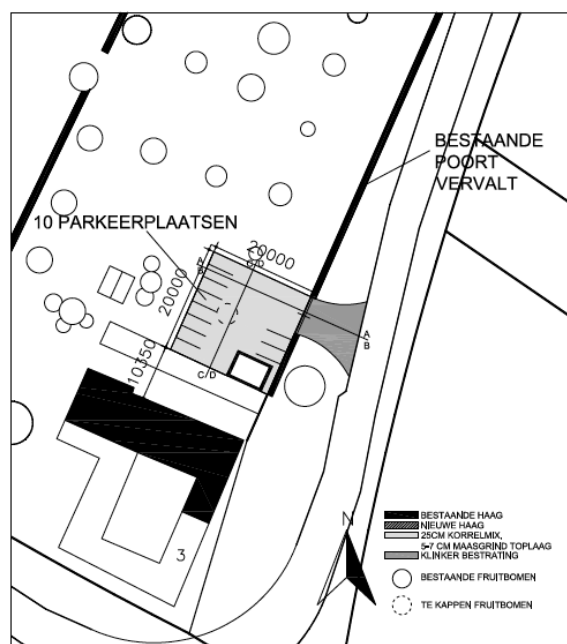
Het parkeerterrein is geheel gelegen op eigen terrein, biedt plaats aan 10 auto's en is landschappelijk (uit het zicht) ingepast. De meidoornhaag die loopt parallel langs de weg. Halverwege is in de haag een landhek geplaatst om het terrein te kunnen afsluiten. De gemeente heeft een nieuwe inrit vanaf de openbare weg tot aan het terrein gerealiseerd.

Door deze inpassing zijn de auto's aan het zicht onttrokken en is er geen ontsierende aanblik vanaf de voorgevel van het pand en vanaf de weg. Vanaf het parkeerterrein leidt een pad naar de nieuwe entree. Deze positie bevordert tevens de verkeersveiligheid omdat de parkeerplaats (t.o.v. de inrit direct vóór het pand) op ruime afstand tot de bocht (Allee – Bongard) is gelegen en het afslaand verkeer vanaf een aanzienlijk grotere afstand is in te schatten.

Onderstaande afbeeldingen geeft de situering van het parkeerterrein en de ontsluiting weer.



Afbeelding 9: Luchtfoto met aanduiding parkeerterrein



Afbeelding 10: Inrichting tekening parkeerterrein

3.5 Duurzaamheid

In alle stadia van het planproces en de uitvoering is gestreefd naar een zo laag mogelijke milieubelasting. De gemeente Nuth heeft dit ook in haar beleidsdoelstellingen opgenomen en wenst dit structureel in ontwikkelplannen op te nemen. In de plan ontwikkeling is dit veilig gesteld en bereikt door gebruik te maken van duurzame en natuurlijke materialen en een volledig nieuwe dakisolatie.

4. Beleidskaders

Elk planvoornemen behoeft een inkadering binnen het beleid van de overheid. Door een toets aan rijksbeleid, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid ontstaat een duidelijk beeld van de marges waarbinnen een ruimtelijke onderbouwing dient te worden opgezet. Dit dient een compleet beeld te geven van de ruimtelijke overwegingen en het relevante planologische beleid. Voor een gebruikswijziging, zoals hier aan de orde, is geen specifiek beleid van toepassing.

4.1 Rijksbeleid

In de Nota Ruimte (VROM, 2006) is de visie omschreven op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland. Dit is gebeurd voor de periode tot 2020. Deze nota is niet opgesteld om ruimtelijke beperkingen te stellen maar juist om gewenste (gebiedsgerichte) ruimtelijke ontwikkelingen te stimuleren die een bijdrage aan een sterke economie, een aantrekkelijk land en een leefbare en veilige samenleving kunnen leveren.

Als uitgangspunt wordt ruimte voor ontwikkeling centraal gesteld. Het kabinet gaat uit van een dynamisch, op ontwikkeling gericht ruimtelijk beleid en een heldere verdeling van verantwoordelijkheden tussen rijk en decentrale overheden. De betreffende nota bevat de ruimtelijke bijdrage aan een sterke economie, een veilige en leefbare samenleving en een aantrekkelijk (platte)land.

Het beleid met betrekking tot de basiskwaliteit van steden, dorpen en bereikbaarheid kent vier pijlers:

- bundeling van verstedelijking en economische activiteiten;
- bundeling van infrastructuur en vervoersstromen;
- aansluiting van Nederland op internationale netwerken van luchtvaart en zeevaart;
- borging van milieukwaliteit en externe veiligheid.

De Nota Ruimte gaat over de hoofdlijnen van het beleid voor Nederland. Provincies, regio's en gemeenten moeten zelf beslissen over de bestemming en inrichting van de stedelijke en landelijke gebieden. Het rijk geeft aan de hand van de hoofdlijnen van beleid en de criteria voor ruimtelijke kwaliteit alleen de spelregels mee.

Sinds de herziening van de Wet ruimtelijke ordening (2008) hebben veel nationale beleidskaders geen bindende status meer voor lagere overheden. Om de nationale belangen toch door te laten werken in het beleid van provincies en gemeenten, heeft het rijk de Nota Ruimte opgesteld. Deze nota dient als bron van de beleidskaders die in het voorliggende besluit terugkomen.

4.2 Provinciaal beleid

Op 12 december 2014 is door Provinciale Staten het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL2014) vastgesteld. Het POL2014 is in samenwerking met gemeenten en stakeholders opgesteld. Het POL2014 is een plan op hoofdlijnen. In samenhang met het POL2014 zijn er programmatische beleidsdocumenten, een omgevingsverordening met bijbehorende beleidsregels, en inpassingsplannen. Voor een aantal van de thema's, waarvoor in het POL2014 op hoofdlijnen de ambities, opgaven, rolopvattingen en aanpak zijn vastgelegd, zijn nadere regionale afspraken nodig voor de operationalisering van de verdere aanpak. In de loop van 2015 zullen deze afspraken door de regionaal samenwerkende gemeenten en de provincie in overleg met de stakeholders worden uitgewerkt. In het POL2014 zijn voor Limburg meerdere indelingen gemaakt. Het gaat daarbij om:

- een onderscheid tussen stedelijke en landelijke gebieden;
- een gedetailleerder onderscheid in gebieden;
- samenhangende visies voor een aantal beleidsregio's, naast de specifieke regio-insteken in bepaalde beleidssectoren.

Het in dezen relevante plangebied is gelegen in het Landelijk gebied, in de Bronsgroene landschapszone. Deze zone ziet op beekdalen en gebieden met steilere hellingen met een grote variatie aan functies, in hoge mate bepalend voor het beeld van het Limburgs landschap. Binnen deze zone vallen diverse accenten waaronder het recreatief medegebruik. Daarnaast wordt binnen deze zone onder meer ingezet op het stimuleren van duurzame bedrijfsontwikkelingen in een kwetsbare omgeving, specifiek voor bedrijven in monumentale en beeldbepalende agrarische bebouwing.

Voor het voorliggende plan vormt de bestaande situatie/het bestaande gebruik het uitgangspunt. Het thans gevraagde gebruik past binnen de omschreven zone omdat het geen negatieve effecten op de omgeving zal hebben, omdat het de toeristisch-recreatieve structuur zal versterken, omdat de activiteiten, behoudens het parkeren, inpandig (binnen de bestaande bebouwing) zullen plaatsvinden en omdat de ontwikkeling bijdraagt aan het behoud van een beeldbepalende (voorheen agrarische) hoeve.

4.3 Gemeentelijk beleid

In de Strategische Visie Nuth 2015 is onder meer het voornemen uitgesproken om particuliere initiatieven te ondersteunen die bijdragen aan de instandhouding van de vele monumentale panden binnen de gemeente. Daarnaast is het voornemen uitgesproken om synergie te bewerkstelligen tussen cultuurhistorie en toerisme in de regio. In dat kader is het voorliggende plan zeer passend omdat de hoeve aan de Bongard 3 hierdoor een nieuwe functie krijgt en behouden kan blijven en omdat deze ontwikkeling tevens kan bijdragen aan de bewerkstelling van de gewenste synergie tussen cultuurhistorie en toerisme.

4.4 Limburgs Kwaliteitsmenu

Het Limburgs Kwaliteitsmenu is niet van toepassing. Er is geen sprake van een zodanige aantasting van het landschap dat er groencompensatie dient plaats te vinden. Om de parkeerplaats is overigens reeds een haag aangeplant waardoor deze plek minder opvalt in het landschap. De aanvrager heeft dus al op eigen initiatief aan een bepaalde mate van groencompensatie gedaan.

5. Sectorale aspecten

5.1 Bodem

Het betreft in hoofdzaak een gebruikswijziging waarbij geen buitenpandige bouwactiviteiten zullen plaatsvinden. Een bodemonderzoek is daarom niet noodzakelijk. De Intergemeentelijke Milieudienst Beek-Nuth-Stein heeft dit op 13 maart 2013 bevestigd.

5.2 Geluid

Voor de gebruikswijziging heeft op grond van de Wet geluidhinder geen nader onderzoek naar geluidseffecten op de omgeving te worden gedaan. De Intergemeentelijke Milieudienst Beek-Nuth-Stein heeft dit op 13 maart 2013 bevestigd.

5.3 Luchtkwaliteit

In de bestaande situatie worden de grenswaarden en plandrempels van het Besluit luchtkwaliteit, met name met betrekking tot NO₂ (stikstofdioxide) en PM₁₀ (fijn stof), niet overschreden. Het voorliggende plan valt, qua aard en omvang, binnen de kwalificatie "Niet In Betekende Mate (NIBM)" van het Besluit luchtkwaliteit, hetgeen betekent dat de realisatie van het plan geen significante invloed op de bestaande luchtkwaliteit zal hebben. Op grond van het vorenstaande kan nader onderzoek achterwege blijven en bestaan er vanuit het thema luchtkwaliteit geen belemmeringen.

5.4 Externe veiligheid

Vanuit het aspect externe veiligheid bestaan er geen bezwaren tegen het voorliggende plan. In de directe omgeving van de locatie bevinden zich geen gevaarpunten. De verbeelding van het vigerende bestemmingsplan geeft geen aanleiding om aandacht hieraan te besteden. Het plan heeft qua veiligheid ook geen invloed op de omgeving.

5.5 Waterhuishouding

Indien een omgevingsvergunning wordt verleend met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, dient aangegeven te worden waarop in het plan rekening is gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding. Bij ruimtelijke plannen die qua waterhuishouding relevant zijn, geldt een verplichte watertoets waarbij de waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing dienen te worden genomen. Het voorliggende plan zal enkel door de aanleg van de eerder genoemde parkeerplaats een beperkte toename van het verharde oppervlak veroorzaken. Omdat deze parkeerplaats met grind is aangelegd zal dit verder geen gevolgen hebben voor de waterinfiltratie. Gelet hierop heeft voor dit plan geen watertoets te worden doorlopen.

5.6 Flora en Fauna

Een klein deel van het grasland is met grind bedekt om dit als parkeergelegenheid te kunnen gebruiken. Volgens de regels van het bestemmingsplan is het hierbij niet noodzakelijk om uitvoerig onderzoek naar de gevolgen voor flora en fauna te doen.

Het betreft hier geen onevenredige aantasting van het terreinoppervlak en het doet verder ook geen afbreuk aan de uitstraling van het gehele complex en/of het omliggende landschap. De aanwezige hagenstructuur zal worden gehandhaafd. De parkeerplaats is hierbinnen gerealiseerd. Geparkeerde auto's zijn nauwelijks zichtbaar vanaf de openbare weg. Omdat de parkeerplaats direct aan de openbare weg, aansluitend aan de bestaande bebouwing, is gelegen, maakt hij feitelijk deel uit van het langgerekte straatdorp Swier en niet van het verderop gelegen beekdal. Er is daarom geen sprake van een onevenredige afbreuk van natuur- en landschapswaarden.

5.7 Archeologie en cultuurhistorie

Het onderhavige perceel ligt volgens de vigerende verwachtingenkaart van Parkstad Limburg in een gebied met een lage archeologische verwachtingswaarde. De rayonarcheologe van de regio Parkstad-Limburg heeft aangegeven dat er, gelet op de zeer beperkte bodemingreep, geen archeologisch onderzoek noodzakelijk is. De Monumentenwet blijft van toepassing voor het geval dat er archeologische vondsten zouden worden gedaan.

6. Bijlagen

Onderstaand enkele foto's van de huidige situatie en inrichting van het pand.





