

**Ruimtelijke onderbouwing
Veldstraat 12a Stevensweert
Gemeente Maasgouw**

***Afwijkingsbesluit artikel 2.12 lid 1, sub a onder 3 van de Wabo
ten behoeve van
de realisatie van een kantoor***



Opdrachtgever:
Ritzen Assurantiën B.V.
Oliestraat 12
6051 JS MAABRACHT

Status:
Definitief 23 april 2012

INHOUDSOPGAVE

1.	INLEIDING	1
1.1.	Inleiding	1
1.2.	Aanleiding	1
1.3.	Ligging plangebied	1
1.4.	Vigerend bestemmingsplan en afwijking	2
1.5.	Opzet rapportage	3
2.	GEBIEDS- EN PROJECTPROFIEL	4
2.1.	Inleiding	4
2.2.	Gebiedsprofiel	4
2.3.	Projectomschrijving	6
2.4.	Stedenbouwkundige en ruimtelijke inpassing	6
3.	KADERS RUIMTELIJK BELEID	7
3.1.	Rijksbeleid	7
3.2.	Provinciaal beleid	7
3.3.	Het gemeentelijk beleid	9
4.	PLANOLOGISCH RELEVANTE ASPECTEN	11
4.1.	Inleiding	11
4.2.	Milieuwetgeving	11
4.3.	Externe veiligheid	13
4.4.	Verkeer en parkeren	14
4.5.	Archeologie en cultuurhistorie	15
4.6.	Natuur en landschap	16
4.7.	Watertoets	17
4.8.	Flora- en faunatoets	17
4.9.	Economische uitvoerbaarheid	18
5.	PROCEDURE EN OVERLEG	19
5.1.	Procedure	19
5.2.	Resultaten vooroverleg	19
5.3.	Zienswijzenprocedure	19
6.	CONCLUSIES	20
6.1.	Inleiding	20
6.2.	Ruimtelijke gevolgen en afweging	20
6.3.	Conclusie	20
7.	BIJLAGEN	21

1. INLEIDING

1.1. Inleiding

In opdracht van Ritzen Assurantiën B.V. (initiatiefnemer) is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld ten behoeve van de realisatie van een zelfstandig kantoor ter plaatse van de Veldstraat Oost 12a te Stevenweert, gemeente Maasgouw. Het betreft een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan voor een deel van het perceel kadastraal bekend als Stevensweert, sectie A, nr. 1951, met een totale oppervlakte van ca. 55 m².

In augustus 2011 heeft de initiatiefnemer bij de gemeente Maasgouw een principeverzoek ingediend voor het realiseren van een kantoor in een buitenberging bij de bestaande woning Veldstraat Oost 12. Het plan is in strijd met het vigerende bestemmingsplan “1^e wijziging Oude Kern Stevensweert”, omdat het gebruik als zelfstandig kantoor binnen de bestemming “Achtertuin 1” verboden is. Het plan is eveneens in strijd met het nieuwe -in procedure zijnde- bestemmingsplan “Oude Kern Stevensweert”, omdat het gebruik als zelfstandig kantoor binnen de bestemming Wonen (W) als een strijdig gebruik beschouwd wordt.

De gemeente Maasgouw heeft op 1 november 2011 een besluit genomen over de principemedewerking van het initiatief en vervolgens op 2 december 2011 de initiatiefnemer hierover ingelicht. Het principeverzoek en de brief m.b.t. de principemedewerking zijn ingesloten als **bijlage 1 en 2**.

Met de voorliggende ruimtelijke onderbouwing worden de planologische en stedenbouwkundige gevolgen van de gebruikswijziging op de omgeving onderzocht en afgewogen. Het plan zal met een afwijkingsbesluit als bedoeld in artikel 2.12, lid 1, sub a onder 3 van de Wabo afgewikkeld worden.

1.2. Aanleiding

De initiatiefnemer wenst de aanwezige buitenberging ter plaatse van de Veldstraat Oost 12a in gebruik te nemen als dependance van 55 m² van het bestaande kantoor Ritzen Assurantiën aan de Veldstraat Oost 3 te Stevensweert.

De gebruikswijziging zal gerealiseerd worden zonder verbouwingswerkzaamheden. Het gewenste gebruik van de berging als kantoor is echter in strijd met het vigerende en het nieuwe bestemmingsplan, waardoor er een ruimtelijke procedure doorlopen dient te worden wegens het afwijken van het bestemmingsplan.

1.3. Ligging plangebied

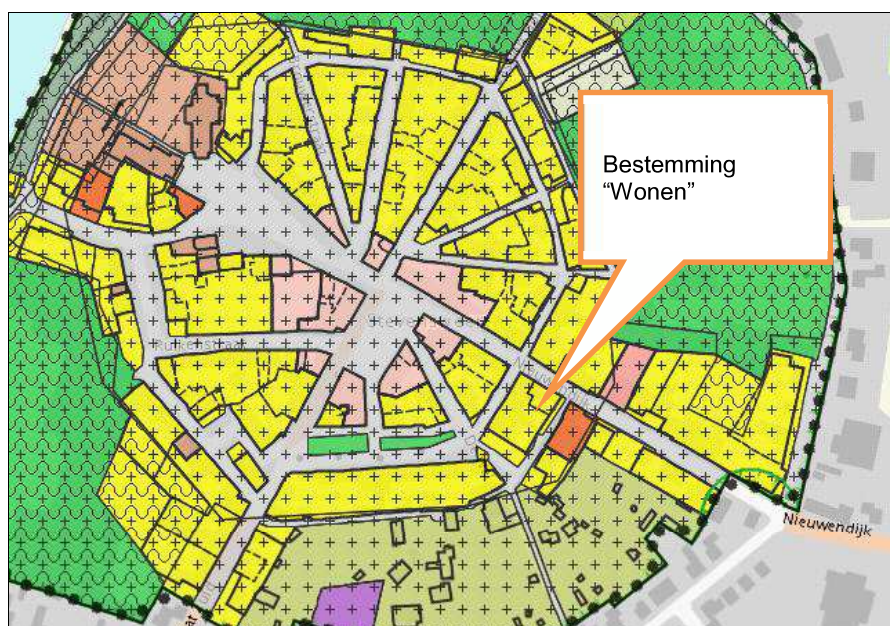
Het plangebied is gelegen in een uitloper van de historische kern Stevensweert, deel uitmakend van de gemeente Maasgouw. Het plangebied is gesitueerd op de overgang van Veldstraat Oost 12a naar de Nieuwendijk, ter hoogte van de Wal. In de omgeving van het plangebied zijn enkele horecabedrijven, een buurtsupermarkt en woningen aanwezig.



Afbeelding 1: Ligging plangebied (bron: Google Maps)

1.4. Vigerend bestemmingsplan en afwijking

Het project is gericht op het realiseren van een zelfstandig kantoor in een buitenberging bij een bestaande woning aan de Veldstraat Oost 12 te Stevensweert. De berging en de gronden zijn gelegen binnen het bestemmingsplan "Oude Kern Stevensweert" met de bestemming "Wonen". Het bestemmingsplan is op 12 april 2012 door de gemeenteraad van Maasgouw vastgesteld. Het bestemmingsplan biedt de mogelijkheid om onder voorwaarden een aan huis gebonden beroep uit te oefenen. Het te realiseren kantoor voldoet niet aan de gestelde eisen van een aan huis gebonden beroep.



Afbeelding 2: Kaartfragment verbeelding vigerend bestemmingsplan met locatie

Het gebruik als kantoor is daarmee in strijd met het bestemmingsplan “Oude Kern Stevensweert”.

De gemeente Maasgouw is bereid om medewerking te verlenen aan het project op basis van artikel 2.12. lid 1, sub a onder 3 van de Wabo. Met de ruimtelijke onderbouwing wordt de planologisch-juridische haalbaarheid van het project gemotiveerd. Een goede ruimtelijke onderbouwing omvat de ruimtelijke, planologische, alsmede milieutechnische argumenten voor een project, met de motivatie waarom het project past binnen de beleidskaders.

1.5. Opzet rapportage

De ruimtelijke onderbouwing is als volgt opgebouwd:

Hoofdstuk 1. Inleiding.

Hoofdstuk 2. Gebieds- en projectprofiel.

Hoofdstuk 3. Relevante beleidskaders.

Hoofdstuk 4. Planologische relevante aspecten.

Hoofdstuk 5. Procedure.

Hoofdstuk 6. Conclusies.

Hoofdstuk 7. Bijlagen.

2. GEBIEDS- EN PROJECTPROFIEL

2.1. Inleiding

In dit hoofdstuk zal het gebied waarin het initiatief is gesitueerd beschreven worden, met tevens een projectomschrijving en de stedenbouwkundige inpassing.

2.2. Gebiedsprofiel

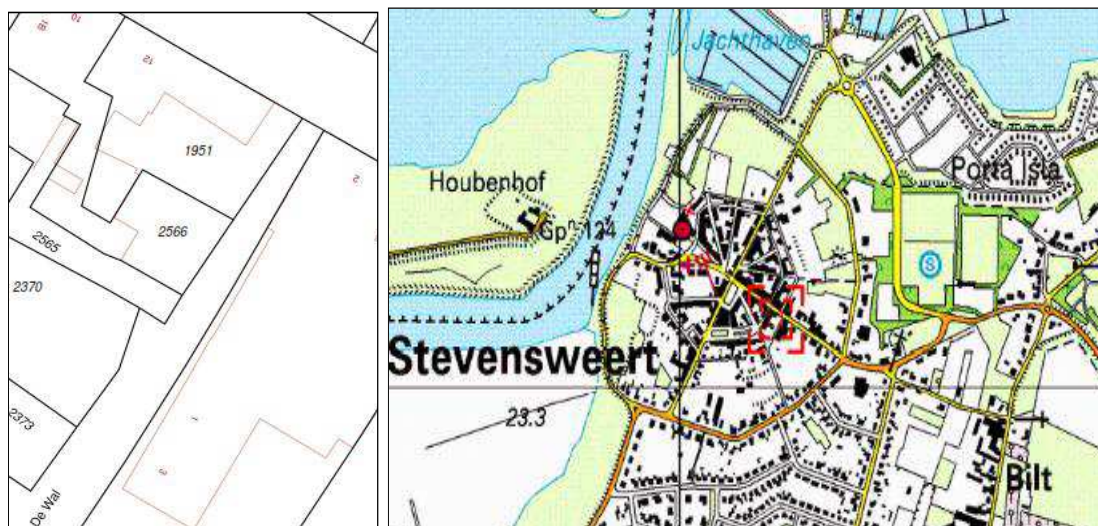
Algemeen

Stevensweert is een oud vestigingsstadje met ca. 1.700 inwoners in de gemeente Maasgouw. De plaats ligt op een eiland tussen twee Maasarmen: de Oude Maas en de Nieuwe Maas. Stevensweert heeft een rijke geschiedenis, met name door de Spaanse vestiging met een systeem van wallen, grachten en ravelijnen, aangelegd tijdens de Tachtigjarige oorlog van 1568 – 1648. Het stratenplan is stervormig en nog steeds duidelijk herkenbaar.

Rond 1980 is de oude kern volledig gerestaureerd en werd Stevensweert een beschermd stadsgezicht. Binnen het centrumgebied wordt de woonfunctie afgewisseld met religieuze bebouwing, detailhandel, horeca en enkele kantoren en bedrijven. De Veldstraat Oost is een uitloper van het centrumgebied in oostelijke richting.

Begrenzing

Het projectgebied is gesitueerd aan de oostelijke rand van de kern Stevensweert, deel uitmakend van de gemeente Maasgouw. Het projectgebied ligt op de overgang van de Veldstraat Oost naar de Nieuwendijk, ter hoogte van het voetpad aan de Wal. Dit voetpad is onderdeel van een historische wandelroute door Stevensweert. De woonbebouwing in de omgeving is divers en wordt afgewisseld met voorzieningen als een buurtsupermarkt en een horecazaak.



Afbeelding 3: Fragment kadastrale kaart met perceel Stevensweert sectie A nr. 1951

De bestaande buitenberging is gerealiseerd in 1997 als uitbreiding van het bestaande woonhuis aan de Veldstraat Oost 12. De berging is in gebruik als werkplaats.



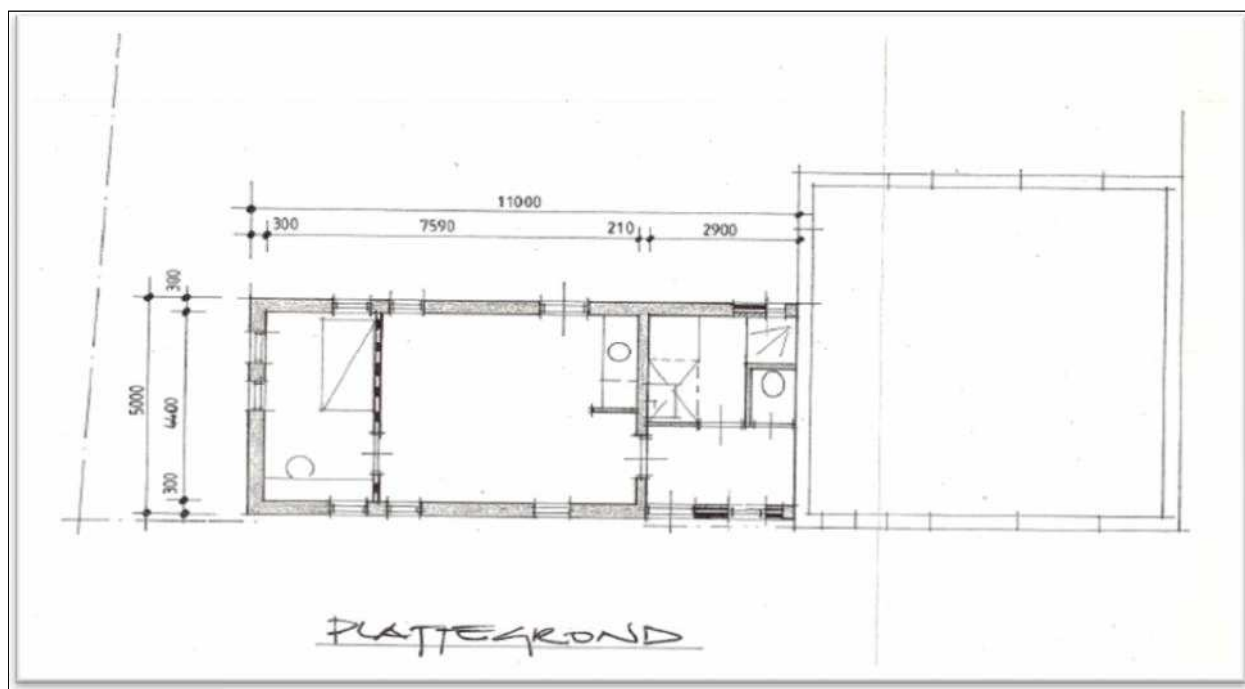
Afbeelding 4: Voorzijde voetpad De Wal-Veldpoort



Afbeelding 5: Bestaande buitenberging

Huidige situatie

De bestaande buitenberging heeft een oppervlakte van ca. 55 m² met een aparte hoofdingang aan de straatzijde en bestaat uit één laag met kap. Het achtererf, in gebruik als tuin, is bereikbaar via een inrit naast de woning, ter hoogte van de Wal.



Afbeelding 6: Plattegrond bestaande bebouwing

Onderstaand zijn enkele afbeeldingen van de omgeving van het project opgenomen.



Afbeelding 7: Woonhuizen overzijde project



Afbeelding 8: Supermarkt en profiel Nieuwendijk

De volgende functies zijn aanwezig in de omgeving van de projectlocatie:

- Woning Veldstraat Oost nr. 12 (rechtvoorzijde);
- Horeca Café Zaal De Veldpoort, Nieuwendijk nr. 2 (linkervoorzijde);
- Woningen Veldstraat Oost nr. 1, 1a en 3 (overzijde);
- Supermarkt Attent, Nieuwendijk nr. 5;
- Voetgangersverbinding de Wal.

2.3. Projectomschrijving

Op de projectlocatie wordt het volgende plan gerealiseerd:

- Gebruik van de berging (55 m²) als zelfstandige kantoorruimte, d.w.z. een ruimte welke door aard en indeling bestemd is om uitsluitend of in hoofdzaak dienstig te zijn tot het verrichten van administratieve arbeid/dienstverlening;
- Ingang van het kantoor via bestaande deur aan de Veldstraat Oost 12a;
- Parkeerfunctie op het achterterrein.

De nieuwe situatie is op de plankaart weergegeven (zie **bijlage 3**).

2.4. Stedenbouwkundige en ruimtelijke inpassing

Het te realiseren project is gesitueerd in een centrumuitloper van het centrumgebied van de kern (Markt en Jan van Steffenswertplein) Stevensweert. In de Veldstraat Oost is sprake van een menging van functies, zoals wonen en bedrijvigheid, waaronder detailhandel en horeca. Een kleinschalig kantoor kan als ruimtelijk-functioneel passend beschouwd worden in deze uitloper.

De gebruikswijziging van de projectlocatie is eveneens uit stedenbouwkundig oogpunt verantwoord in het straatbeeld en kan ruimtelijke goed ingepast worden binnen de bestaande bebouwingscontouren, zonder uitbreiding van het gebouw. De toetsing aan de overige planologische aspecten zal in hoofdstuk 5 beschreven worden.

3. KADERS RUIMTELIJK BELEID

Voor een beoordeling van het project is het noodzakelijk in te gaan op het vigerend ruimtelijk beleid in het algemeen. Hierbij zal aansluiting worden gezocht bij het Rijksbeleid, het provinciale beleid (Provinciaal Omgevingsplan Limburg) en de beleidsplannen van de gemeente Maasgouw.

3.1. Rijksbeleid

Voor het projectplan is vanuit de nationale beleidskaders de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en de Beleidslijn grote rivieren relevant.

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is de Nota Ruimte vervangen door de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). De definitieve Structuurvisie is op 13 maart 2012 vastgesteld. Onder het motto “Nederland, concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig” heeft het Rijk het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid geactualiseerd met een selectieve inzet van rijksbeleid op 13 nationale belangen, vertaald in een visie hoe Nederland er in 2040 voor moet staan. Buiten deze 13 belangen hebben de decentrale overheden beleidsvrijheid. Vertrouwen in medeoverheden is de basis voor het bepalen van verantwoordelijkheden, regelgeving en rijksbetrokkenheid.

Voor het juridisch borgen van de nationale belangen uit de SVIR beschikt het Rijk, op basis van de Wro over instrumentarium in de vorm van het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

De voorgenomen gebruikswijziging op de locatie wordt gerealiseerd in een bestaand bebouwd en stedelijk gebied via een inbreiding. Bij het project zijn geen rijksbelangen in geding.

Beleidslijn grote rivieren

Volgens deze beleidslijn d.d. 17 december 2009 is de projectlocatie gelegen binnen het “bergend” regime en aangewezen als een zogenaamd artikel 2a Wbr-gebied. Het bouwen en gebruiken binnen dit gebied is niet vergunningplichtig, maar geschiedt op eigen risico.

3.2. Provinciaal beleid

Voor de provinciale beleidskaders zal ingegaan worden op het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2006 (actualisatie 2009, 2010 en 2011) en de overige relevante provinciale beleidskaders.

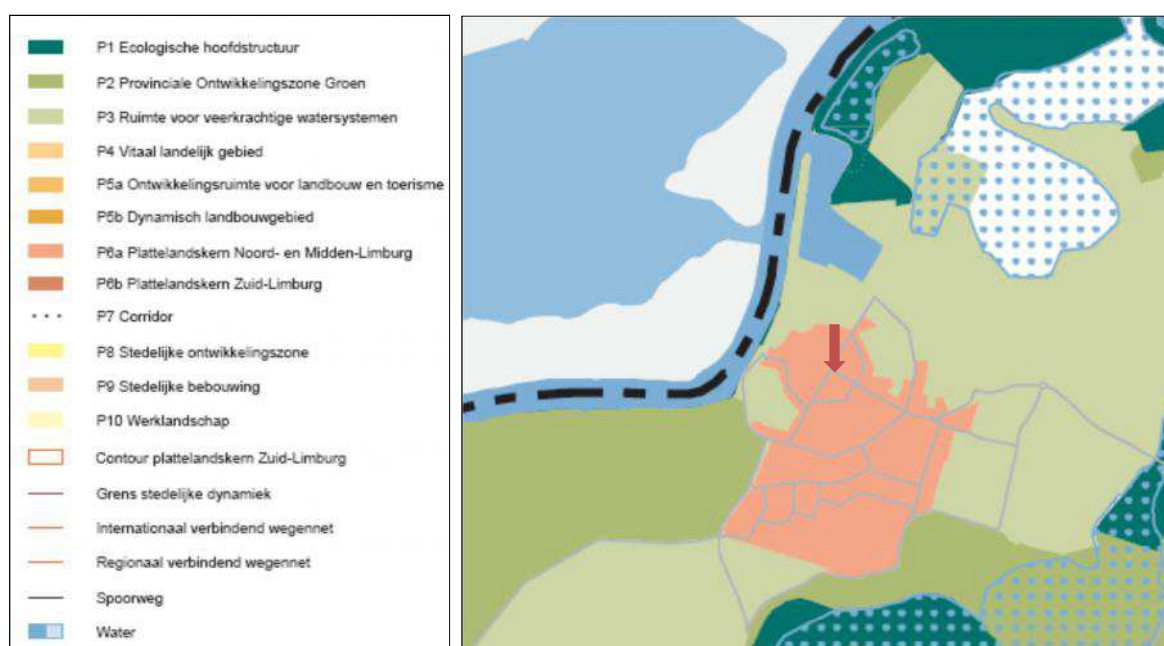
Provinciaal Omgevingsplan Limburg

Het POL is vastgesteld in september 2006. Het POL omvat een visie op de ontwikkeling van Limburg en de provinciale rolopvatting daarbij. Het POL is een Plan op hoofdlijnen en vormt het referentiekader voor de provincie voor een groot aantal onderwerpen waar het de ambities en/of wettelijke taken betreft van de provincie. Direct samenhangend met POL 2006 bestaan er ook de diverse POL-aanvullingen, Beleidsregels, Beleidsnota's, Programma's en Verordeningen. Samen vormen deze het zogenaamde POL-stelsel. Wanneer nodig of wenselijk worden de modules van het POL-stelsel vervangen, geactualiseerd, ingetrokken of toegevoegd. Het POL is daardoor een dynamisch plan.

Als gevolg van de krimpende bevolking in de provincie met effecten voor de woningvoorraad in de komende decennia is het POL 2006 partieel gewijzigd door het vaststellen van de POL-aanvulling “Verstedelijking, gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering” op 18 december 2009 door Provinciale Staten van Limburg. In de hoofdlijnen van het beleid wordt in het vernieuwde POL gewerkt met een aantal perspectieven of profielen.

Voor de kern Stevensweert en de projectlocatie geldt conform het POL het kwaliteitsprofiel P6a “Plattelandskern Noord- en Midden-Limburg”. De plattelandskernen zijn overwegend kleinschalig van karakter. De vitaliteit van deze dorpen en stadjes moet behouden blijven. Met het oog daarop wordt ruimte geboden voor de opvang van de woningbehoefte van de eigen bevolking en de voor de groei van lokale bedrijvigheid.

Met het voorliggende plan vindt een gebruikswijziging plaats binnen een bestaande dorpskern ten behoeve van een kleinschalig kantoor.



Afbeelding 9 : Uitsnede Pol-aanvulling en actualisatie januari 2010 met locatie in de kern Stevensweert

Geconcludeerd kan worden dat het project passend is in het POL 2006.

Handreiking Ruimtelijke Ontwikkeling Limburg 2007

In deze provinciale beleidsregel d.d. januari 2007 zijn aanvullende regels gesteld voor de beoordeling van ruimtelijke plannen door de provincie met thema's uit het POL 2006.

Voor werklocaties in paragraaf 2.1.3. wordt het volgende gesteld:

“in kernen op het platteland is ruimte voor vestiging van kantoren met een lokaal verzorgend karakter, deze moeten binnen de bebouwde kom worden gesitueerd, bij voorkeur in of aansluitend aan het winkel/voorzieningsgebied en passend binnen de bestaande bebouwing”.

Het project is passend binnen de provinciale Handreiking Ruimtelijke Ontwikkeling.

POL-aanvulling Nieuwe Wet ruimtelijke ordening

Door de inwerkingtreding van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) per 1 juli 2008 is de rol van de provincie bij gemeentelijke ruimtelijke plannen veranderd. Met het verdwijnen van de provinciale goedkeuring (oude WRO) is er een andere betrokkenheid van de provincie. De provincie is voortaan alleen nog betrokken bij die plannen, waarbij een provinciaal belang aan de orde is. In het POL 2006 en de POL-aanvullingen zijn de onderwerpen van provinciaal belang opgenomen. De provincie hanteert hiervoor een Provinciale Belangenstaat, waarin opgenomen de provinciale belangen, waarop de provincie zich wil richten.

Aangevuld met een uitzonderingslijst (op basis van Bro artikel 3.1.1 lid 2) wordt vervolgens bepaald onder welke omstandigheden en in welke gevallen geen overleg is vereist met de provincie. Voor het perspectief P6a is geen voorafgaand overleg met de provincie noodzakelijk bij een gebruikswijziging naar een kleinschalig kantoor.

Geconcludeerd moet worden dat er geen provinciaal belang bestaat bij het voorliggende plan.

POL-aanvulling Ecologische Hoofdstructuur

Door de ligging binnen het perspectief P6a is de projectlocatie niet aangewezen als onderdeel van de EHS of de POG (Provinciale Ontwikkelingszone Groen).

POL-aanvulling Contourenbeleid (en VORM)

Door de ligging binnen het perspectief P6a is de projectlocatie gesitueerd binnen de contour van Stevensweert. Alleen bij ontwikkelingen buiten de vastgestelde contour is de nieuwe systematiek van het Limburgs Kwaliteitsmenu (LKM) van toepassing.

3.3. Het gemeentelijk beleid

Voor de gemeentelijke beleidskaders zal ingegaan worden op:

- Ontwerp-Structuurvisie Maasgouw 2030

Door de Wet ruimtelijke ordening (2008) zijn gemeenten verplicht een Structuurvisie op te stellen. Hierbij moet rekening gehouden worden met regionale en provinciale beleidsvisies. Plannen die op stapel staan worden hierin meegenomen. De Ontwerp-Structuurvisie Maasgouw 2030 zal in de loop van 2012 vastgesteld worden door de gemeenteraad. De Structuurvisie is daarmee het functioneel en ruimtelijk toetsingskader voor het maken van keuzes bij ruimtelijke ontwikkelingen in Maasgouw. De Structuurvisie bevat beleid per thema's, gebiedsvisies en een uitvoeringsparagraaf.

In het thema "Economisch Maasgouw: werken en bedrijven" is een van de streefdoelen gericht op het stimuleren van de ontwikkeling van kantoorhoudende bedrijven. De realisering van een kleinschalig kantoor in de kern Stevensweert kan als passend beschouwd worden binnen de Ontwerp-Structuurvisie.

In het onderdeel gebiedsvisies wordt in hoofdstuk 5 "Het eiland in de Maas" beschreven. De kern Stevensweert behoort tot dit deelgebied. De kern Stevensweert herbergt een aantal maatschappelijke functies, waaronder bestaande kantoren als werklocaties. De initiatiefnemer is een bestaande lokale ondernemer die een dependance van het huidige kantoor wenst te realiseren. Het voorliggende plan voor de realisering van een kleinschalig kantoor is passend binnen de gebiedsvisie voor de kern Stevensweert.



Afbeelding 10 : Uitsnede verbeelding Ontwerp Structuurvisie met locatie in de kern Stevensweert

Uit de toetsing aan het provinciale beleid in paragraaf 3.2. van het project is geconcludeerd dat het gebruik als kantoor passend is in de provinciale kaders, welke doorwerken in de Structuurvisie. Mede gelet op de kleine omvang van het project en de ondergeschikte planologische afwijking is het project niet strijdig is met de Ontwerp-Structuurvisie Maasgouw 2030.

4. PLANOLOGISCH RELEVANTE ASPECTEN

4.1. Inleiding

Voor het bepalen van de effecten van het project is het van belang om na te gaan of realisatie zal leiden tot een onevenredige aantasting van de ruimtelijke structuur en de aanwezige functies ter plaatse. De ruimtelijke gevolgen in de directe omgeving van het project staan hierbij centraal.

Voor de bestaande en toekomstige situatie zal achtereenvolgens ingegaan worden op de volgende aspecten:

- milieuwetgeving (bodem, geluid, geur, luchtkwaliteit en milieuzonering);
- externe veiligheid;
- verkeer en parkeren;
- waterhuishouding en watertoets;
- archeologie en cultuurhistorie;
- natuur en landschap;
- watertoets;
- flora- en faunatoets;
- economische uitvoerbaarheid.

4.2. Milieuwetgeving

Bodem

Voor de realisatie van de gebruikswijziging met een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan naar een kantoorfunctie, dient conform het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) rekening te worden gehouden met de bodemkwaliteit ter plaatse.

In het vigerende en in het nieuwe bestemmingsplan heeft de locatie een woonbestemming. Deze bestemming zal wijzigen naar kantoor, zonder dat hierbij sprake is van “bodemcontact” of “bodemingrepen”. De gebruikswijziging beperkt zich tot de bestaande bebouwing, zonder uitbreiding. Derhalve hoeft er geen bodemonderzoek (conform NEN 5740) uitgevoerd te worden.

Vanuit het aspect bodem zijn er geen belemmeringen voor de gebruikswijziging naar kantoor.

Geluid

Het nieuwe gebruik als kantoor betreft geen geluidgevoelige functie in het kader van de Wet geluidhinder (wgh). In dat geval hoeft geen onderzoek uitgevoerd te worden naar de gevolgen van het wegverkeer op de gevels van de bestaande bebouwing.

Vanuit het aspect geluid zijn er geen wettelijke belemmeringen voor de gebruikswijziging.

Geurwetgeving

In de directe omgeving bevinden zich eveneens geen belemmerende activiteiten met stank- of geuroverlast van (agrarische) bedrijven. Het project wordt niet belemmerd door de zonering als gevolg van veehouderijen.

Wet luchtkwaliteit

Voor het aspect luchtkwaliteit is het van belang na te gaan of het plan gevolgen heeft voor de luchtkwaliteit ter plaatse. Hoofdstuk vijf van de Wet milieubeheer vormt het kader voor de beoordeling van de luchtkwaliteit in de buitenlucht. De Wet milieubeheer spreekt van grenswaarden en plandrempels. Grenswaarden zijn normen waaraan in een bepaald jaar voldaan dient te worden. Plandrempels zijn normen die jaarlijks strenger worden en langzaam groeien naar het niveau van de uiteindelijk te bereiken grenswaarde.

De luchtkwaliteit wordt bepaald door de aanwezige stoffen in de achtergrondconcentratie, de bijdrage vanwege industriële en agrarische activiteiten en de bijdrage vanwege emissies van het verkeer.

Op basis van ervaringen in het verleden blijkt dat kleinschalige plannen vrijwel geen invloed hebben op de lokale luchtkwaliteit. Anderzijds betekent dit ook dat met kleinschalige ingrepen nauwelijks een verbetering van de lokale luchtkwaliteit te realiseren is. Als norm is hierbij aangehouden dat plannen waarvan de invloed op de lokale luchtkwaliteit minder is dan 3% van de grenswaarde voor PM₁₀ en NO₂ als niet significant worden aangemerkt. De plannen worden niet relevant geacht voor de lokale luchtkwaliteit.

Luchtkwaliteitseisen vormen onder de nieuwe 'Wet luchtkwaliteit' geen belemmering voor een ruimtelijke ontwikkeling als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL, dat in werking treedt nadat de EU derogatie heeft verleend.

In het besluit 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. In de Regeling NIBM zijn een aantal categorieën aangegeven waarvan op voorhand gezegd is dat deze NIBM zijn. Dit begrip maakt ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk in overschrijdings-situaties. Elk project dat slechts in NIBM bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit kan uitgevoerd worden. Als een project valt binnen de categorieën van gevallen die genoemd zijn in de Regeling. Bij niet in betekenende mate is geen toetsing aan de grenswaarden van de luchtkwaliteit noodzakelijk. Aangezien hier sprake is van een klein project dat gericht is op een gebruikswijziging behoeft het aspect luchtkwaliteit geen verdere beoordeling.

Vanuit het aspect luchtkwaliteit zijn er geen wettelijke belemmeringen voor de gebruikswijziging.

Wet milieubeheer en milieuzonering

De gebruikswijziging is gericht op het realiseren van een kantoorfunctie, welke is aan te merken als een inrichting ingevolge de Wet milieubeheer. Het kantoor van 55 m² is aan te merken als een "Type A-inrichting", vallend onder de werkingssfeer van het Activiteitenbesluit, waarvoor geen meldings- en/of vergunningplicht bestaat.

Bij de indeling van de bedrijfsactiviteiten in ruimtelijke plannen wordt de Standaard Bedrijfsindeling (SBI) van het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) gevolgd. De SBI-codes komen vrijwel overeen met de BIK-codes, de bedrijfsindeling van de Kamers van Koophandel. Op een systematische wijze wordt informatie over de ruimtelijk relevante milieuaspecten (geur, stof, geluid en gevaar) van typen bedrijvigheid gekoppeld via de SBI-codes. Naast een omschrijving van de bedrijfstypen is aangegeven tot welke milieucategorie het desbetreffende bedrijfstype wordt gerekend, alsmede welke minimale richtafstand tot gevoelige functies geldt.

De daarin genoemde richtafstanden zijn indicatief en gelden tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een woning met een verblijfsfunctie die volgens het bestemmingsplan mogelijk is.

De nieuwe kantoorfunctie kent volgens “Editie 2009, Bedrijven en milieuzonering” van de VNG de SBI-2008 de code 66 met een richtafstand van 10 meter waarbij “continue” geluid de meest bepalende factor. De VNG-publicatie is ontwikkeld om in nieuwe situaties een vestigingsplaats voor een bedrijf vast te stellen of om woningbouw af te stemmen op bestaande bedrijventerreinen.

In de VNG-brochure zijn de bedrijfstypen ingedeeld in milieucategorieën, die samenhangen met de indicatief aan te houden afstand ten opzichte van een milieugevoelige bestemming vanwege de mogelijke hinder van de milieufactoren geur, stof, gevaar en geluid. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een activiteit in een milieucategorie. In de lijsten worden zes verschillende hoofdcategorieën onderscheiden, waarbij bedrijfsactiviteiten in de categorieën 1 en 2 in beginsel zonder meer aanvaardbaar zijn in de directe omgeving van woningen.

Bij de beoordeling van de milieubelasting van een bedrijf (feitelijke milieuhinder) dient te worden gelet op de volgende aspecten:

- potentiële geur-, stof-, geluid- of trillingshinder;
- lucht-, water- of bodemverontreiniging;
- visuele hinder;
- verkeersaantrekkende werking;
- het al dan niet continue karakter van de activiteit;
- externe veiligheid (gevaar).

Het nieuwe kantoor betreft geen “continu-bedrijf” in een gemengd gebied. De voorgenomen kantooractiviteit is in dit gemengde gebied aanvaardbaar, vanwege de kleinschaligheid en het ontbreken van mogelijke milieuhinder op woningen.

4.3. Externe veiligheid

Beleid

Bij externe veiligheid gaat het om de risico's die samenhangen met het produceren, verwerken, opslaan en vervoeren van gevaarlijke stoffen. Deze risico's doen zich voor rondom risicovolle inrichtingen, zoals transportassen waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. Hierbij dienen het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR) beoordeeld te worden op een eventuele toename als gevolg van een ruimtelijk plan.

Bij het plaatsgebonden risico gaat het om de kans dat een persoon overlijdt als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen als deze persoon zich voortdurend en onbeschermd in de nabijheid van de transportas bevindt. Het groepsrisico is de kans dat een groep personen overlijdt als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Voor veranderingen van het groepsrisico in een invloedsgebied dient een verantwoording afgelegd te worden over de wijze waarop de toelaatbaarheid van de verandering in de besluitvorming is betrokken.

Het beleid voor inrichtingen (bedrijven) is vastgelegd in het “Besluit externe veiligheid inrichtingen” (Bevi) dat op 29 oktober 2004 van kracht is geworden. Dit besluit geeft grenswaarden voor nieuwe en bestaande situaties ten aanzien van het plaatsgebonden risico van inrichtingen, waarin bepaalde gevaarlijke stoffen worden gebruikt, opgeslagen of geproduceerd.

Deze grenswaarde wordt uitgedrukt in de kans per jaar dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op een plaats buiten een inrichting zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen die inrichting.

Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen kwetsbare objecten en beperkt kwetsbare objecten. Onder kwetsbare objecten worden bijvoorbeeld (zorg)woningen verstaan, terwijl met beperkt kwetsbare objecten wordt bedoeld op bijvoorbeeld kantoren en hotels.

Het externe veiligheidsbeleid voor transport van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor of binnenwateren is vastgelegd in de “Circulaire Risiconormering gevaarlijke stoffen” uit augustus 2004. In de circulaire is bepaald dat er in principe geen beperkingen gesteld hoeven te worden in het geval dat er ontwikkelingen plaatsvinden op meer dan 200 meter afstand van een transportroute.

In het “Besluit externe veiligheid buisleidingen” (Bevb) dat op 1 januari 2011 in werking is getreden is het externe veiligheidsbeleid voor buisleidingen, waardoor gevaarlijke stoffen worden getransporteerd, vastgelegd.

Omgeving plangebied

Ten behoeve van de planontwikkeling heeft er een inventarisatie plaatsgevonden van de risicovolle activiteiten, zoals Bevi-bedrijven, transportroutes voor gevaarlijke stoffen en buisleidingen, in of nabij het plangebied.

Voor de oude kern Stevensweert is de Rijksweg A2, de Maas en het Julianakanaal van belang als transportroute van gevaarlijke stoffen. De afstand is echter zodanig, dat hier geen specifiek extern veiligheidsrisico vanuit gaat. De planlocatie is niet gelegen binnen het invloedsgebied van Bevi-inrichtingen, een transportroute en/of buisleiding.

De risico-inventarisatie heeft aangetoond dat het project geen belemmeringen ondervindt van plaatsgebonden risico's zoals:

- pijpleidingen;
- hogedruk aardgastransportleidingen van de Gasunie;
- hoogspanningsleidingen.

Het projectgebied valt niet binnen het invloedsgebied van planologisch beschermde (buis)leidingen. Bij werkzaamheden buiten het perceel in het openbaar gebied dient rekening te worden gehouden met de aanwezigheid van kabels/leidingen.

Geconcludeerd kan worden dat het aspect externe veiligheid geen belemmering vormt voor de gebruikswijziging.

4.4. Verkeer en parkeren

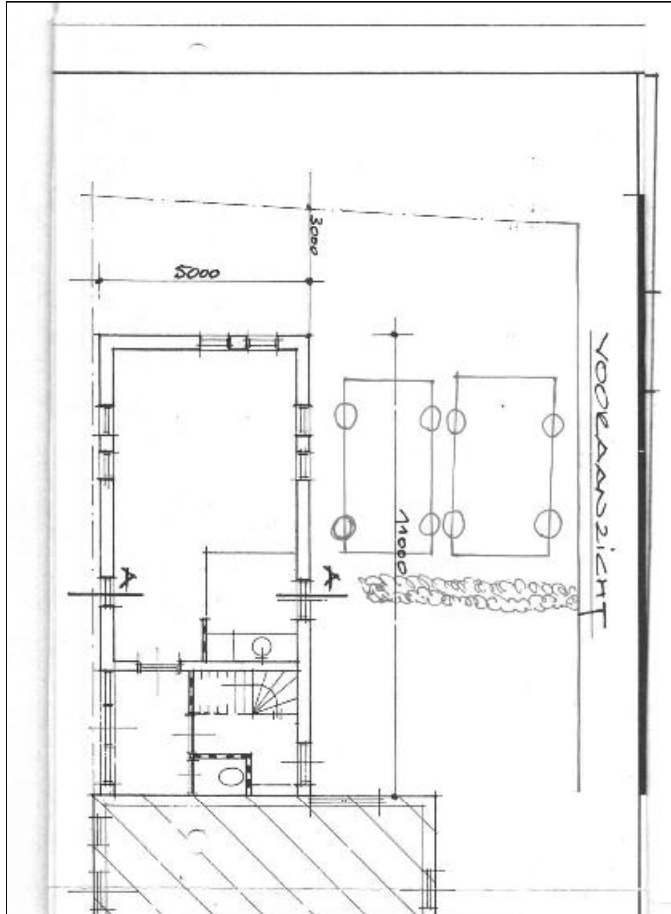
Verkeer

Het project wordt ontsloten en is bereikbaar aan de voorzijde van de Veldstraat Oost voor het autoverkeer. Voetgangers/bezoekers kunnen zowel aan de voorzijde als aan de zijde van de Wal het kantoor bereiken.

Parkeren

Het parkeren voor het nieuwe kantoor dient overeenkomstig het gemeentelijk beleid ingevolge “Parkeernormen en parkeerbijdrageregeling gemeente Maasgouw” op eigen terrein plaats te vinden. Volgens de “Parkeerkencijfers CROW” publicatie 182 bedraagt de parkeernorm voor een kantoor (zonder baliefunctie) in een centrumgebied 2 parkeerplaatsen per 100 m² bruto bedrijfsruimte.

Het kantoor heeft een oppervlakte van ca. 55 m² bvo. Dit resulteert in een parkeerbehoefte van 1,1 parkeerplaats voor het kantoor, afgerond is dit 1 parkeerplaats. Het parkeren kan op het bestaande erf/tuin afgewikkeld worden, waar maximaal 2 parkeerplaatsen gerealiseerd kunnen worden. Onderstaand is de parkeersituatie weergegeven.



Afbeelding 11: Parkeersituatie met 2 parkeerplaatsen.

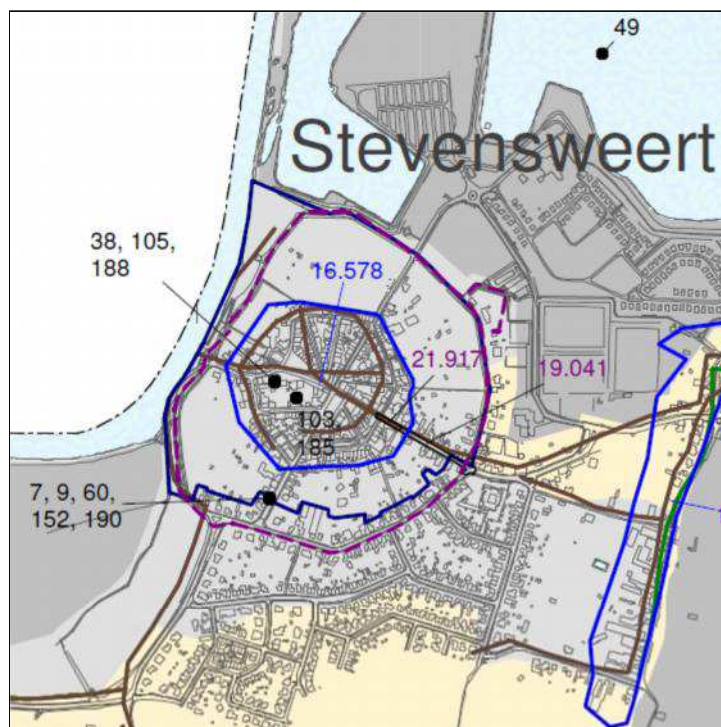
Het aspect Verkeer en parkeren vormt op grond van het bovenstaande geen belemmering voor realisering van het project.

4.5. Archeologie en cultuurhistorie

Archeologie

Het gemeentelijk beleid is erop gericht in de grond aanwezige archeologische waarden ter plaatse te behouden. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dient in kaart te worden gebracht in hoeverre archeologische waarden gevaar lopen en hoe hiermee omgegaan wordt tijdens de uitvoering van het project. Bij nieuwe initiatieven die met grondverzet gepaard gaan zal onder bepaalde voorwaarden voorafgaand archeologisch onderzoek uitgevoerd moeten worden. De archeologische verwachtingswaarden binnen de gemeente Maasgouw zijn vastgelegd in een archeologische waardenkaart, waaraan een beleidskaart is gekoppeld.

Volgens die in oktober 2010 vastgestelde beleidskaart is de projectlocatie gesitueerd in het beschermde dorpsgezicht van Stevensweert waarde 2, waarbij in geval van bodemverstoring activiteiten vanaf een oppervlakte van 100 m² en een diepte vanaf 30 cm archeologisch onderzoek verplicht is.



Afbeelding 12: Uitsnede archeologische beleidsadvieskaart gemeente Maasgouw

Bij de gebruikswijziging naar de kantoorfunctie vinden geen bodemingrepen plaats. Een archeologisch onderzoek is derhalve niet noodzakelijk. Het aspect archeologie vormt daarmee geen belemmering voor realisatie van het project.

Cultuurhistorie

Het pand is in 1997 gebouwd als uitbreiding van het bestaande woonhuis Veldstraat Oost 12. Het pand zelf is geen rijks- of gemeentelijk monument, maar is wel gelegen in het beschermde dorpsgezicht van Stevensweert. Zoals reeds eerder gesteld zal de gebruikswijziging niet gepaard gaan met verbouwingswerkzaamheden en is er geen verplichte advisering door de gemeentelijke monumentencommissie noodzakelijk.

Vanuit het aspect cultuurhistorie wordt de gebruikswijziging niet belemmerd.

4.6. Natuur en landschap

Blijkens de kaart "Groene Waarden" van het POL 2006 komen in het projectgebied geen bijzondere natuurlijke en/of landschappelijke waarden voor.

Natuurbeschermingswet 1998

Het is verboden om zonder vergunning, of in strijd met vergunning verbonden voorschriften, projecten te realiseren die gelet op de instandhoudingdoelstelling de kwaliteit van de soorten in een Natura 2000-gebied kunnen verslechteren of een significant verstoring effect kunnen hebben.

Het onderhavig project betreft de herontwikkeling in een bestaand bebouwd gebied. De afstand tot de Grensmaas, het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied, is zodanig dat hiervan bij realisatie van het project geen negatieve consequenties uitgaan voor de instandhoudingdoelstellingen van dit Natura 2000-gebied.

Resultaten gebiedsbescherming

Vanwege de beperkte omvang van het plangebied en de ligging in de bebouwde kom van Stevensweert valt het plangebied buiten de invloedssfeer van de voor de Natuurbeschermingswet aangewezen gebieden. De Boswet is niet van toepassing en in het nieuwe ontwerp-bestemmingsplan "Oude Kern Stevensweert" en derhalve wordt vanuit de natuur geen beperkingen opgelegd aan de locatie.

4.7. Watertoets

De Watertoets is een procesinstrument waarmee dient te worden bereikt dat de waterbeheerder vroegtijdig wordt betrokken in de ruimtelijke planvorming. Hierdoor kan invulling gegeven worden aan de beleidsdoelstellingen in het plangebied en kan het water de ruimte gegeven worden die het nodig heeft.

Het plan heeft de digitale watertoets doorlopen van het Watertoetsloket van het Waterschap Roer en Overmaas. Het plan raakt geen waterschapsbelang. De melding d.d. 21 maart 2012 is als **bijlage 4** ingesloten.

Er vindt geen uitbreiding van bebouwing plaats met verhard oppervlak, waardoor er niet afgekoppeld hoeft te worden voor hemelwater. Het huishoudelijk afvalwater van het kantoor moet met een afzonderlijke eigen leiding op het gemeentelijk rioleringsstelsel worden aangesloten.

De gebruikswijziging wordt niet belemmerd vanuit het aspect water.

4.8. Flora- en faunatoets

De Flora- en faunawet heeft betrekking op alle in Nederland in het wild voorkomende zoogdieren, (trek)vogels, reptielen en amfibieën, op een aantal vissen, libellen en vlinders, op enkele bijzondere en min of meer zeldzame ongewervelde diersoorten en op een honderdtal vaatplanten.

Bij ruimtelijke ontwikkelingen hoeft echter alleen rekening gehouden te worden met de juridisch zwaardere beschermde soorten uit de 'tabellen 2 en 3' van de Flora- en faunawet en met vogels. Voor deze soorten moet een ontheffing worden aangevraagd wanneer een ruimtelijke ontwikkeling leidt tot schade aan de soort of verstoring van leefgebied. Voor soorten van 'tabel 3' en vogels geldt hierbij een strenger afwegingskader dan voor soorten van 'tabel 2'.

Soortenbescherming

De projectlocatie is direct aan de Veldstraat Oost gelegen in de bebouwde kom van Stevensweert. Omvangrijke of bijzondere begroeiing is op de projectlocatie niet aanwezig. Door het jarenlang gebruik van de grond ter plaatse en de omgeving, de bebouwing in de directe omgeving en de ligging aan een weg, is de kans op aanwezigheid van bijzondere planten- of diersoorten beperkt tot nihil. Het gebied is niet direct geschikt om te dienen als permanent leefgebied voor beschermde flora- en faunasoorten.

Effecten

In het kader van de Flora- en faunawet zijn er, uitgaande van het bovenstaande, geen belemmeringen ten aanzien van de voorgenomen gebruikswijziging te verwachten.

De effecten op de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) en de Natura 2000-gebieden liggen op te grote afstand om negatieve effecten te mogen verwachten.

De conclusie is dat realisatie van het voorliggende plan geen nadelige effecten zal hebben op het voortbestaan van beschermde dier- en plantensoorten en dat er derhalve geen belemmering voor het onderhavig plan te verwachten zijn. Een ontheffingsaanvraag in het kader van de flora- en faunawetgeving is niet aan de orde.

4.9. Economische uitvoerbaarheid

Voor de economische haalbaarheid van het project is het volgende van belang:

1. Totale investering in het project;
2. Risico planschade.

Ad. 1

De totale investering in het project is geheel voor rekening van de initiatiefnemer. Het betreft een particulier initiatief. Er zijn geen financiële gevolgen of risico's van de gebruikswijziging voor de gemeente Maasgouw.

Onderhavig voornemen heeft betrekking op de realisatie van een kleinschalig kantoor met een oppervlakte van 55 m² aan de Veldstraat Oost 12a te Stevensweert. Dit betreft geen bouwplan in de zin van artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Daarom is het opstellen van een exploitatieplan niet aan de orde.

Ad. 2

De economische 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.

Uit de gevraagde planologische wijziging door middel van een omgevingsvergunning kan planschade voortvloeien. Onder planschade wordt die schade verstaan die de gemeente Maasgouw moet vergoeden en door de initiatiefnemer volledig gecompenseerd dient te worden als een belanghebbende door de planologische maatregel schade lijdt. Een aantal omliggende objecten zijn belanghebbende, doordat ze in de nabijheid van het project gesitueerd aanwezig zijn. De aard en omvang van het nadeel is per individuele situatie verschillend en afhankelijk van factoren zoals afstand, oriëntatie en wederzijdse ligging ten opzichte van elkaar. Bij planschadevraagstukken is het vereist dat een vergelijking gemaakt wordt tussen het planologisch regiem op de peildatum en de toekomstige situatie.

Gelet op de planologische wijziging van het project van wonen naar een beperkte kantoorfunctie is het niet de verwachting dat de omliggende objecten een zodanig planologisch nadeel ondervinden welke voor vergoeding in aanmerking komt. Tussen partijen (gemeente en initiatiefnemer) is een planschadeovereenkomst gesloten op basis waarvan de kosten voor eventuele planschade voor rekening en risico van de initiatiefnemer komen.

Het aspect uitvoerbaarheid is daarmee voldoende verzekerd.

5. PROCEDURE EN OVERLEG

5.1. Procedure

De voorliggende ruimtelijke onderbouwing is noodzakelijk voor het volgen van een artikel 2.12, lid 1 sub a van de Wabo. De Wabo onderscheidt twee voorbereidingsprocedures: de reguliere en de uitgebreide.

Regel bij het bepalen van de te volgen procedure (regulier of uitgebreid) is dat de reguliere voorbereidingsprocedure wordt gevolgd, tenzij anders is bepaald. In artikel 3.10 staat expliciet aangegeven wanneer de uitgebreide voorbereidingsprocedure moet worden gevolgd. Uit artikel 3.10 van de Wabo kan worden opgemaakt dat een activiteit (als bedoeld in art. 2.1, eerste lid, sub c) die in strijd is met het bestemmingsplan, en waarbij slechts vergunning kan worden verleend met toepassing van art. 2.12, eerste lid sub a, onder 3°, de uitgebreide voorbereidingsprocedure moet volgen.

Op de voorbereiding van het afwijkingsbesluit is de uitgebreide voorbereidingsprocedure van de Wabo van toepassing, met de daarbij behorende rechtsbescherming volgens hoofdstuk 4 van de Algemene Wet bestuursrecht (Awb).

5.2. Resultaten vooroverleg

In het plan komen geen belangen van het rijk en de provincie in geding. Het plan hoeft dus niet voor vooroverleg opgestuurd te worden naar deze instanties

Het project is digitaal voorgelegd aan het Waterschap Roer en Overmaas waarbij geconcludeerd werd dat er geen watertoetsprocedure doorlopen hoeft te worden.

5.3. Zienswijzenprocedure

De zienswijzenprocedure voor het project verloopt via de procedure, zoals neergelegd in de Awb (afdeling 3.4). Het ontwerpbesluit met bijbehorende stukken heeft vanaf2012 gedurende zes weken ter inzage gelegen, na voorafgaande publicatie in MaasgouwNieuws en in de Staatcourant. Tevens wordt het plan op de gemeentelijke website www.gemeentemaasgouw.nl gepubliceerd.

Gedurende de termijn van de ter inzage legging zijn wel/geen zienswijzen ingediend
PM

6. CONCLUSIES

6.1. Inleiding

In de voorliggende ruimtelijke onderbouwing zijn de specifieke omstandigheden beschreven en de mogelijke belemmeringen onderzocht van de realisering van een zelfstandig kantoor op de locatie Veldstraat Oost 12a in de kern Stevensweert, gemeente Maasgouw. Afsluitend worden de effecten van het project beschreven met:

- Ruimtelijke gevolgen en afweging.
- Conclusie.

6.2. Ruimtelijke gevolgen en afweging

De gewenste gebruikswijziging is gericht op realisering van een kleinschalig kantoor van ca. 55 m² in een bestaande buitenberging behorend bij de woning Veldstraat Oost 12. Het gebruik vindt plaats binnen de bestaande bebouwing.

De ruimtelijke en functionele aspecten van het project leveren geen strijdigheid op met de beleidskaders van Rijk, provincie en gemeente.

De ruimtelijke impact van het project op de omgeving is in de nieuwe situatie neutraal. De ruimtelijke situatie op het perceel zal niet wijzigen. Het geldende bestemmingsplan “1^e wijziging van het bestemmingsplan Oude Kern Stevensweert” biedt geen basis om medewerking te verlenen vanwege strijdig gebruik. Het project is tevens in strijd met het vastgestelde bestemmingsplan “Oude Kern Stevensweert”.

Vanuit de beschreven aspecten zijn geen belemmeringen aanwezig voor realisering van het project en andersom worden de bestaande waarden en/of de ruimtelijke structuur ter plaatse niet aangetast.

De gemeente Maasgouw heeft het verzoek in principe positief beoordeeld. Ook de maatschappelijke gevolgen van het project voor de directe omgeving staan niet ter discussie. De economische uitvoerbaarheid is gewaarborgd.

6.3. Conclusie

Alles overwegende dient geconcludeerd te worden dat aan de gebruikswijziging medewerking verleend kan worden, omdat de opzet planologisch, maatschappelijk en stedenbouwkundig verantwoord is en er geen negatieve consequenties voor de directe omgeving optreden als gevolg van de realisering.

7. BIJLAGEN

Bijlage 1: Principeverzoek initiatiefnemer 10 augustus 2011

Bijlage 2: Brief gemeente Maasgouw d.d. 2 december 2011 met principemedewerking

Bijlage 3: Plankaart project

Bijlage 4: Melding watertoets 29 maart 2012



zaak 533

AANVRAAGFORMULIER PRINCIPEVERZOEK

Heeft aanvrager reeds contact gehad met gemeente Maasgouw omtrent principeverzoek?

- ☐ Nee
☒ Ja, namelijk

dhr/mw..... *Graafhuis*
afdeling/team.....
d.d..... *12-07-2011*

kenmerk: *Wit/28359*

1. GEGEVENS VAN DE AANVRAGER:

- ☒ Bedrijf
☒ Particulier
☐ Anders, namelijk

KvK nummer..... *51170478*
BSN nummer..... *025605296*

Naam aanvrager (incl. voorletters):

dhr/mw..... *Ritzen JAM Assurantiën B.V.*

Correspondentieadres:

Mieststraat 12

Postcode/woonplaats:

6051 JS Maasbroek

Telefoon privé:

0475-663061

Telefoon werk:

0475-559009

E-mail:

joritzen@home.nl

2. LOCATIE VAN HET BOUWWERK/PERCEEL EN EIGENDOMSITUATIE:

Straat en huisnummer:

Veldstraat Oost 12 A

Postcode en plaats:

607 AS Stevensweert

KADASTRALE AANDUIDING

Gemeente:..... *Maasgouw*

sectie:..... *A*

nummer(s):..... *151 (gedeeltelijk)*

EIGENDOMSITUATIE PERCEEL

- ☒ Eigen grond ☐ Erfpacht ☐ Huur ☐ Anders namelijk.....

3. STREKKING VAN HET VERZOEK:

Het ☐ geheel/gedeeltelijk ☐ oprichten ☐ plaatsen ☐ vergroten ☐ veranderen ☐ aanleggen

van.....

.....

.....

.....

☒ Het wijzigen van het gebruik:

van *werkplaats*

naar *kantoor*

(aangeven in plattegrond op welke ruimten of delen van ruimten dit betrekking heeft)

☐ Anders, namelijk:.....

.....

.....

.....

Betreft het een monument? ☒ Nee ☐ Ja, het betreft een: ☐ rijksmonument
☐ gemeentelijk monument

4. GEBRUIK VAN HET BOUWWERK EN BIJHORENDE TERREINEN:

Wat is het huidige gebruik van het bouwwerk en de bijbehorende terreinen (bijvoorbeeld woning, winkel, kantoor, magazijn, onbebouwd terrein enz.)?.....

..... *werkplaats*

.....

.....

Wat is het gebruik van het bouwwerk en de bijbehorende terrein na uitvoering van de werkzaamheden?

..... *kantoor*

.....

.....

Op welke wijze wordt parkeergelegenheid gerealiseerd?

15 voldoende oonverzijs

Op welke wijze en met welke frequentie vindt bevoorrading plaats? (indien relevant aangeven)

Indien het plan het realiseren van een of meerdere woning(en)/appartement(en) betreft, voor welke doelgroep is of zijn deze woning(en)/appartement(en) dan bedoeld?

- ☐ Starters
- ☐ Doorstromers
- ☐ Senioren

Indien het plan het realiseren van een of meerdere woning(en)/appartement(en) betreft, in welke sector zullen deze dan na realisatie worden aangeboden?

- ☐ Koopsector
- ☐ Huursector

Indien u reeds een idee heeft van de prijsklasse per woning of appartement, dan kunt u dit hieronder aangeven:

- ☐ Koop eengezinswoning < € 180.000
- ☐ Koop eengezinswoning € 180.000 - € 250.000
- ☐ Koop eengezinswoning > € 250.000
- ☐ Koop appartement < € 180.000
- ☐ Koop appartement € 180.000 - € 250.000
- ☐ Koop appartement > € 250.000
- ☐ Koop nultredenwoning grondgebonden < € 180.000
- ☐ Koop nultredenwoning grondgebonden € 180.000 - € 250.000
- ☐ Koop nultredenwoning grondgebonden > € 250.000
- ☐ Huur eengezinswoning < € 500
- ☐ Huur eengezinswoning > € 500
- ☐ Huur appartement < € 500
- ☐ Huur appartement > € 500
- ☐ Huur nultredenwoning grondgebonden < € 500
- ☐ Huur nultredenwoning grondgebonden > € 500

5. MOTIVATIE AANVRAAG PRINCIPEVERZOEK:

Wilt 2.5 km. mijn kantoor vestigen op dit adres.!!



A series of horizontal dotted lines spanning the width of the page, intended for writing.

6. BIJ TE VOEGEN GEGEVENS:

Dit formulier en de navolgende bescheiden dienen in tweevoud te worden ingediend vergezeld van:

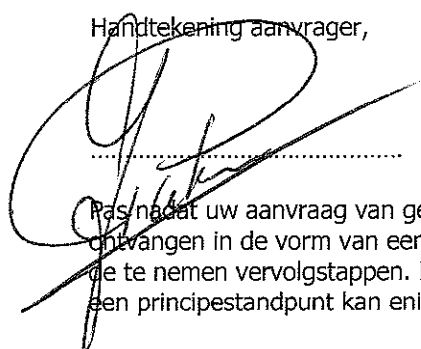
- een duidelijke situatie met de belendende percelen en bebouwing en dient voorzien te zijn van relevante straat- en/of wegnamen, schaal 1:1000;
- een schets in het platte vlak waarin alle gevraagde wijzigingen worden ingetekend, op een duidelijke schaal (1:100) ;
- facultatief: het staat u vrij om foto's van de bebouwing, belendende gebouwen en het straatbeeld ter plaatse bij te voegen, indien dat naar uw mening voor een goede beoordeling van uw principeverzoek noodzakelijk is.

Het kan zijn dat tijdens de behandeling van uw verzoek blijkt dat nog aanvullende gegevens dienen te worden overgelegd.

7. HANDTEKENING:

Datum: 09-08-2011

Handtekening aanvrager,



Nas na dat uw aanvraag van gemeentewege op diverse aspecten is beoordeeld, zult u nader bericht ontvangen in de vorm van een principestandpunt. In het geval van principemedewerking verneemt u de te nemen vervolgstappen. Hier kunnen géén rechten aan worden ontleend. Het formuleren van een principestandpunt kan enige tijd in beslag nemen.

Voor de goede orde attenderen wij u erop dat een principetoezegging geldt voor een periode van één jaar en geen garantie is voor een bestemmingsplanwijziging en/of een omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan en/of omgevingsvergunning. De kosten voor het verder laten ontwikkelen en in procedure brengen van een bouwplan zijn tevens voor uw eigen rekening en risico.

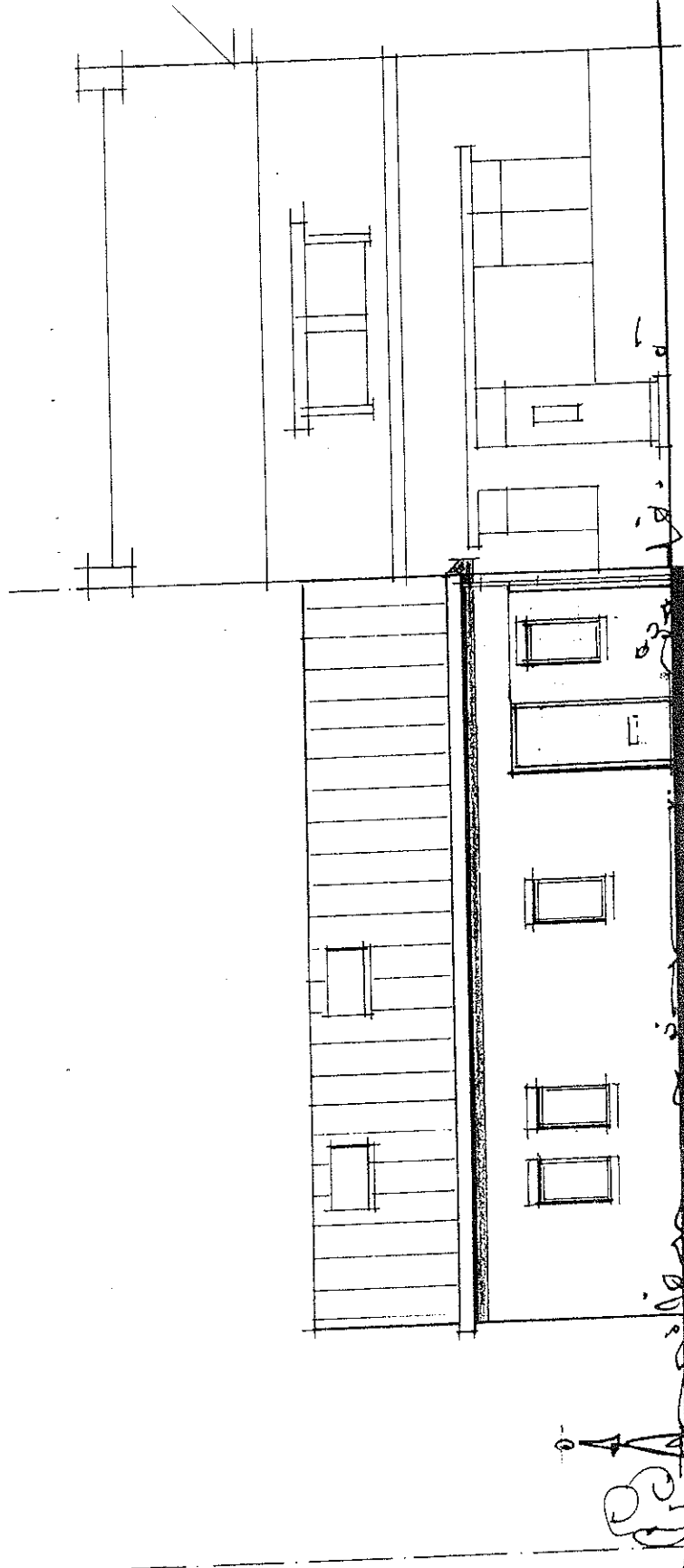
Voor het behandelen van een principeverzoek bent u legeskosten verschuldigd. Deze legeskosten bedragen **€ 103,00** per verzoek, onafhankelijk van het standpunt van het college van burgemeester en wethouders.

Indien het principeverzoek een complex karakter heeft, bedragen de legeskosten **€ 844,00** per verzoek, onafhankelijk van het standpunt van het college van burgemeester en wethouders. U wordt vooraf (schriftelijk of telefonisch) geïnformeerd indien uw principeverzoek dermate complex is dat dit hogere bedrag in rekening wordt gebracht.

Tenslotte maken wij u erop attent dat in het geval van een principetoezegging nog geen sprake is van een besluit als bedoeld in artikel 1:3 van de Algemene wet bestuursrecht. Dientengevolge is het op dat moment nog niet mogelijk om een bezwaarschrift in te dienen. Het betreft i.c. een mededeling omtrent de te verwachten beslissing voor het geval dat een formele aanvraag om bestemmingsplanwijziging en/of een omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan en/of omgevingsvergunning zou worden ingediend.

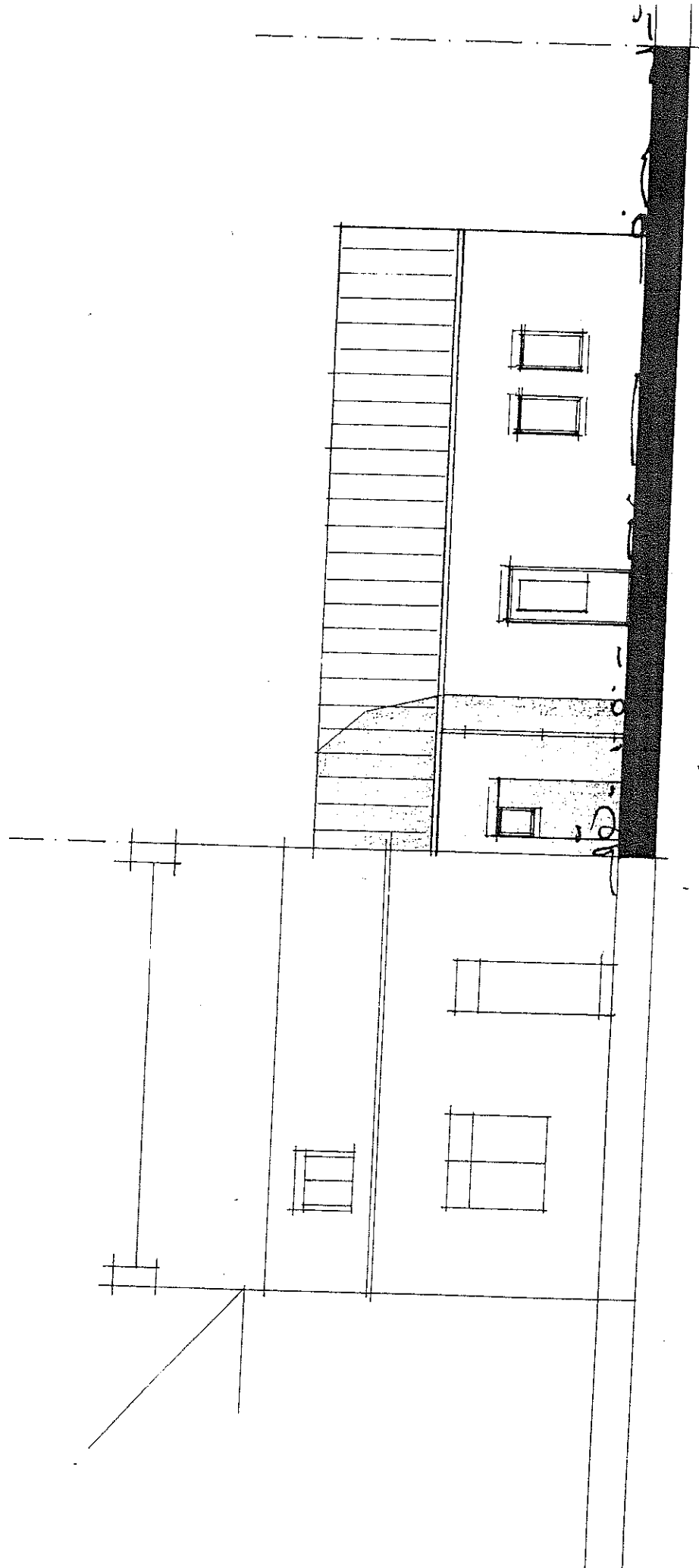
Dit formulier zenden aan:

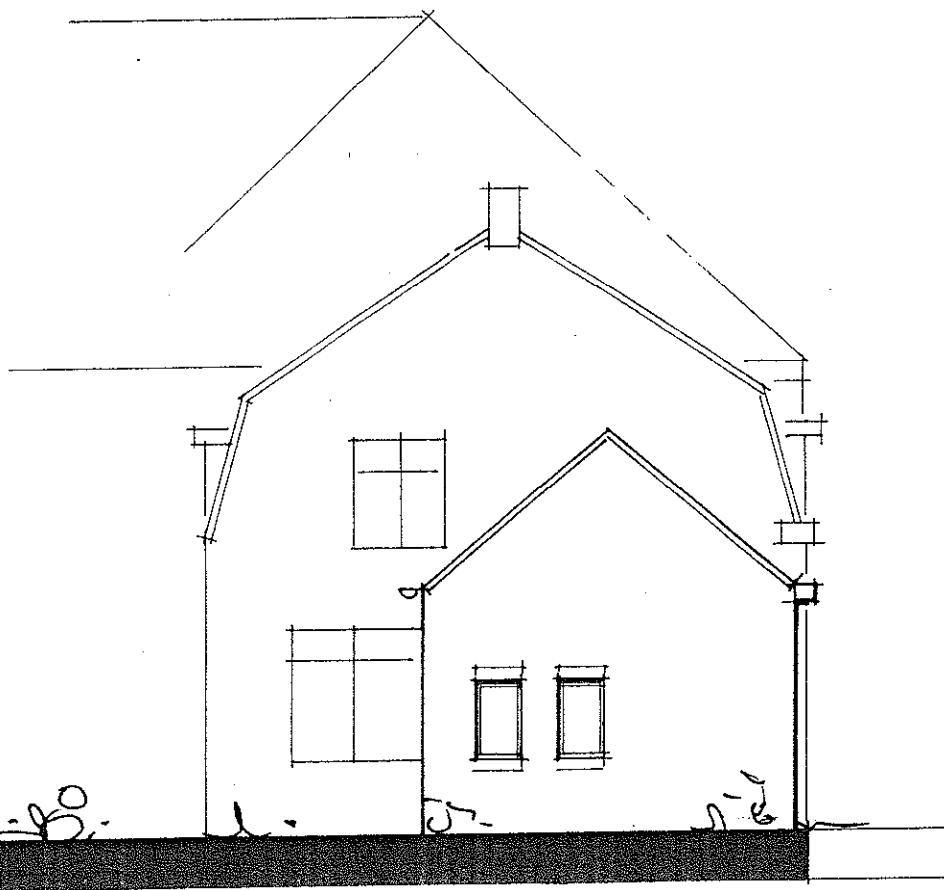
College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Maasgouw
Postbus 7000
6050 AA Maasbracht



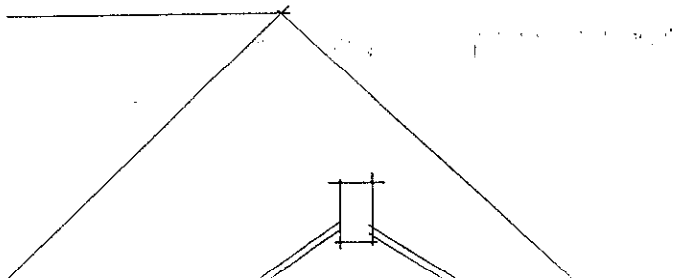
VOORSTEL

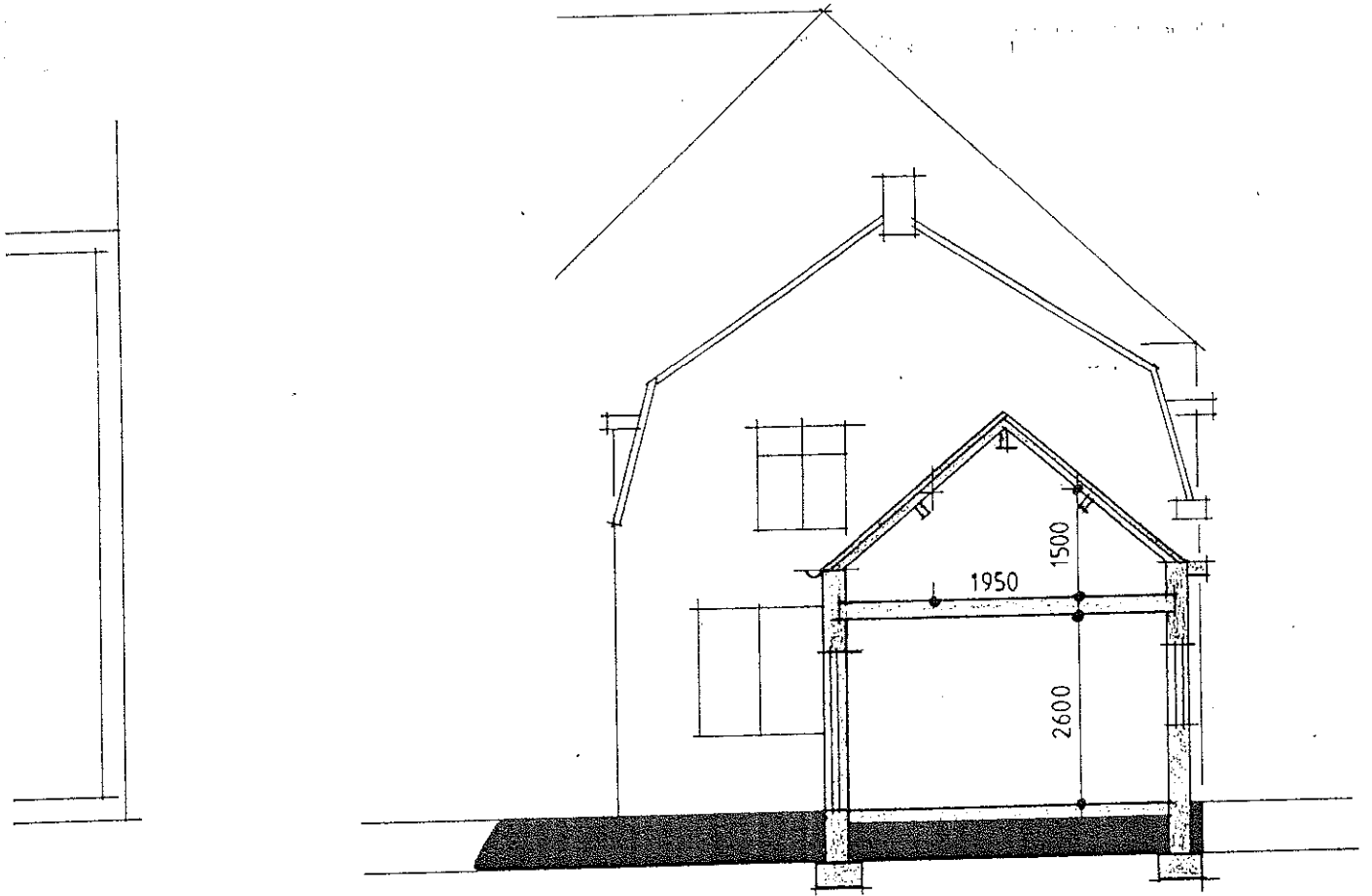
achtergevel





Zijgevel





DOORSNED E A.A

Uw brief van: 10 augustus 2011
Uw kenmerk: UIT/28359
Ons kenmerk: UIT/29774
Inlichtingen: N.J. Brouwers
Telefoonnr: 0475 85 25 00
Onderwerp: Principeverzoek
Veldstraat Oost 12a
Datum: 18 oktober 2011
Verzenddatum:
Bijlage:

Ritzen J.A.M. Assurantiën B.V.
T.a.v. dhr/mevr. J. Ritzen
Oliestraat 12
6051 JS MAASBRACHT

- 2 DEC. 2011

Geachte heer/mevrouw Ritzen,

U heeft middels een principeverzoek van 10 augustus 2011 verzocht om medewerking voor de realisatie van een kantoor ter plaatse van de Veldstraat Oost 12a te Stevensweert.

Uw initiatief betreft de realisatie van een kantoor in een buitenberging bij een woning. De berging is gelegen in het beschermde stadsgezicht van Stevensweert, bevindt zich direct aan de straatzijde en is in gebruik als werkplaats.

Op 30 juli 1997 is aan u een bouwvergunning verleend voor het uitbreiden van het bestaande woonhuis aan de Veldstraat Oost 12 te Stevensweert met een buitenberging.

In 2003 heeft het college van burgemeester en wethouders van de voormalige gemeente Maasbracht besloten om planologisch mee te werken aan een procedure voor de realisatie van een woning in de buitenberging. De procedure is echter voortijdig beëindigd.

In 2008 is nogmaals besloten om een ruimtelijke procedure te doorlopen voor de bouw van een nieuwe woning ter plaatse van de buitenberging. Ook deze procedure is voortijdig beëindigd.

De aanwezige buitenberging wil u in gebruik nemen als kantoor. Dit kantoor gaat onderdeel uit maken van Ritzen Assurantiën BV. De vestiging van het kantoor zal niet gepaard gaan met verbouwwerkzaamheden.

Bijlage bij beoordeling principeverzoek

Hier dient u de aan deze brief gehechte "*Bijlage bij beoordeling principeverzoek*" als volledig ingelast en herhaald te beschouwen. In deze bijlage wordt onder meer ingegaan op:

- bestemmingsplan(nen);
- gemeentelijk beleid;
- provinciaal beleid;
- stedenbouw;
- welstand;
- planologische procedure c.a.;
- overige randvoorwaarden.

Wenselijkheid

De realisatie van een nieuw kantoor in Stevensweert dient bij voorkeur gerealiseerd te worden in het centrumgebied van de kern (Markt en Jan van Steffenswertplein). De Veldstraat Oost is een uitloper van het centrumgebied. In deze straat zijn onder andere enkele horecazaken en een supermarkt gevestigd. De realisatie



Praat mee over Maasgouw! www.maasgouwpanel.nl

Maasgouw - Alg. Uit\29774\1

Pagina 1 van 3

- **Publiekscentrum:** Markt 36, Maasbracht
- Postbus 7000, 6050 AA Maasbracht
- T 0475 85 25 00 F 0475 46 61 84
- B.N.G.rekening 2851.28.248
- info@gemeentemaasgouw.nl - www.gemeentemaasgouw.nl

van een kantoor aan de Veldstraat Oost 12a zorgt voor een verdere invulling van deze centrumuitloper. Indien realisatie van een kantoor niet mogelijk is binnen het centrum van Stevensweert, is de centrumuitloper (Veldstraat Oost) een logisch alternatief.

Een knelpunt in de realisatie van het kantoor zou de parkeerbalans kunnen zijn. Gezien de beperkte gegevens uit het verzoek is het bruto vloeroppervlak niet te bepalen. Aan de hand van het bruto vloeroppervlak wordt de parkeerbalans bepaald.

U geeft aan dat er voldoende parkeergelegenheid aanwezig is. Op het perceel is op dit moment 1 parkeerplaats aanwezig voor zowel het kantoor als de naastgelegen woning. Er kan aangenomen worden dat er, in tegenstelling tot uw verzoek, onvoldoende parkeerplaatsen aanwezig zijn op eigen terrein. Bij het opstarten van de ruimtelijke procedure moet er overeenstemming zijn over de parkeergelegenheid. Hierbij dient nader uitgewerkt te worden hoeveel parkeergelegenheid er nu op eigen terrein aanwezig is en waar deze zijn gelegen. Indien er een tekort is aan bestaande parkeervoorzieningen dan zal dit op een andere wijze opgelost dienen te worden.

Het aanbrengen gevelreclame dient ter goedkeuring te worden voorgelegd aan de monumentencommissie.

Beoordeling principeverzoek

Gelet op het vorenstaande delen wij u hierbij dan ook mede dat:

1. wij in beginsel bereid zijn medewerking te verlenen aan het principeverzoek, onder de voorwaarden zoals die vermeld zijn onder het kopje wenselijkheid;
2. de planologische procedure verloopt via een herziening van het bestemmingsplan ingevolge de Wabo, waarbij:
 - onder meer wordt aangetoond dat er ten aanzien van de aspecten bodem, ecologie, waterhuishouding, milieuzonering, en de verkeersaspecten geen beperkingen ontstaan voor het plangebied alsmede de omgeving;
 - planschade wordt afgewenteld via een verhaalsovereenkomst en initiatiefnemer een akkoordverklaring voor de kosten en randvoorwaarden (tevens exploitatie-overeenkomst) ondertekent.

Kosten

Ingevolge de Legesverordening Maasgouw 2011 bedraagt het tarief voor het in behandeling nemen van principeverzoeken om ontheffing of herziening van het vigerende bestemmingsplan op grond van de Wet ruimtelijke ordening ongeacht de (positieve of negatieve) uitkomst van dit verzoek € 103,--. Hiervoor zult u binnenkort de factuur ontvangen.

Eerstvolgende stappen

De eerste stappen die nu gezet dienen te worden teneinde het proces aan te zetten, zijn als volgt:

- U dient zelf een gerenommeerd stedenbouwkundig bureau in de hand te nemen voor het opstellen van het concept ruimtelijke onderbouwing. Bijgaand treft u een, overigens niet limitatieve, lijst van stedenbouwkundige bureaus aan. In de ruimtelijke onderbouwing, behorende bij de omgevingsvergunning, dienen de in dit schrijven aangehaalde aspecten zeker te worden meegenomen. Alvorens het stedenbouwkundige bureau een aanvang met zijn werkzaamheden maakt, wordt geadviseerd vooroverleg te laten plaatsvinden met de gemeente.
- Na beoordeling onzerzijds van het concept zullen wij u opnieuw berichten.
- Daarna kan de verhaalsovereenkomst inzake planschade aangegaan worden en de "Akkoordverklaring kosten en voorwaarden".

Geldigheidsduur principe-uitspraak

Voor de goede orde attenderen wij u er hierbij op dat onze onderhavige principe-uitspraak een maximale geldigheidsduur heeft voor een periode van één jaar (vanaf de dagtekening van deze brief). Binnen voornoemd jaar kan de principe-uitspraak nog zijn geldigheid verliezen door onder meer (gewijzigd) beleid, andere of nieuwe feiten dan wel omstandigheden, veranderde inzichten et cetera.

Principe-uitspraak geen besluit

Tenslotte maken wij u erop attent dat in het geval van een principe-uitspraak geen sprake is van een besluit als bedoeld in artikel 1:3 Algemene wet bestuursrecht. Daarom staan hiertegen geen rechtsmiddelen open. Een principe-uitspraak betreft namelijk enkel een mededeling over de te verwachten besluitvorming in het geval een formele aanvraag (om bijvoorbeeld bestemmingsplanherziening) zou worden ingediend.

Hoogachtend,

7^a Burgemeester en wethouders,
De burgemeester

S.H.M. Strous

De secretaris

H.J.M. Coumans

Bijlage 1 : Plankaart Veldstraat Oost 12 Stevensweert behorend bij ruimtelijke onderbouwing

ROOD: huidige perceel

BLAUW: toekomstig kantoor





Code: 20120329-58-4488

Datum: 2012-03-29

SAMENVATTING MELDING WATERTOETS

UW GEGEVENS:

- Naam en organisatie: **B. Theelen, Adviesbureau Theelen**
- Adres: **Postbus 7711 , 6067 ZG Linne**
- Telefoon: **0475 - 463491**
- E-mail: **adv.theelen@planet.nl**

PLANGEBIED:

- Raakt het plangebied een invloedzone waterbeheer? **ja**
- Welke gemeente omvat het grootste deel van het plangebied? **Maasgouw**

VRAGEN:

- Gaat het om een ruimtelijk plan dat uitsluitend een functiewijziging van bestaande bebouwing inhoudt?
ja

WATERTOETSPROCEDURE:

Aangezien deze ontwikkeling geen waterbelang raakt, hoeft u geen watertoetsprocedure te doorlopen. Uw melding wordt bij het Watertoetsloket Roer en Overmaas geregistreerd. U ontvangt geen (pre)wateradvies.

Voor meer informatie over de watertoets, duurzaam stedelijk waterbeheer en het opnemen van waterbelangen in ruimtelijke plannen verwijzen wij u naar onze website www.overmaas.nl onder E-loket, Watertoetsloket.

Heeft u nog vragen, dan kunt u contact opnemen met het watertoetsloket Roer en Overmaas (tel. 046-4205700, watertoets@overmaas.nl). Het Watertoetsloket Roer en Overmaas is een gezamenlijk initiatief in het kader van de watertoets van het Waterschap Roer en Overmaas, het Waterschapsbedrijf Limburg, de Provincie Limburg en Rijkswaterstaat Limburg.

Waterschap Roer en Overmaas streeft ernaar om correcte en actuele informatie in deze watertoetsapplicatie aan te bieden. Aan de beschikbaar gestelde kaartinformatie kunnen geen rechten worden ontleend. Waterschap Roer en Overmaas aanvaardt geen aansprakelijkheid voor enige vorm van schade naar

aanleiding van het gebruik of de informatie die via deze applicatie beschikbaar wordt gesteld.



© Digitale Watertoets – www.dewatertoets.nl Dit document is gegenereerd via de website www.dewatertoets.nl. Het document mag alleen worden gebruikt ten behoeve van het plan, dat in dit document is omschreven. De informatie in dit document is houdbaar tot maximaal 1 jaar, gerekend vanaf de genoemde datum in dit document.

Formulierversie
2012.01

Aanvraaggegevens

Publiceerbare aanvraag/melding

Aanvraagnummer	410667
Aanvraagnaam	Afwijken bestemmingsplan Veldstraat Oost 12 A Stev
Uw referentiecode	-

Ingediend op	23-04-2012
Soort procedure	Onbekend

Projectomschrijving	Betsemminsplanwijziging Veldstraat Oost 12 A , 6107 AS Stevensweert Gemeente Masgouw
Opmerking	-
Gefaseerd	Nee
Blokkerende onderdelen weglaten	Nee
Bijlagen die later komen	zijn al ingeleverd
Bijlagen n.v.t. of al bekend	alles is al ingeleverd

Bevoegd gezag

Naam:	Gemeente Maasgouw
Bezoekadres:	Publiekscentrum: Markt 36, Maasbracht
Postadres:	Postbus 7000 6050 AA Maasbracht
Telefoonnummer:	0475 852500
E-mailadres algemeen:	vergunningen@gemeentemaasgouw.nl
Website:	www.gemeentemaasgouw.nl
Contactpersoon:	Marcel Geurts

Overzicht bijgevoegde modulebladen

Aanvraaggegevens

Aanvragergegevens

Locatie van de werkzaamheden

Werkzaamheden en onderdelen

Overige veranderingen

- Bouwen
- Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

Bijlagen

Formulierversie
2012.01

Aanvrager

1 Persoonsgegevens aanvrager/melder

Geslacht	☒ Man ☐ Vrouw ☐ Niet bekend
Voorletters	JAM
Voorvoegsels	-
Achternaam	Ritzen

2 Verblijfsadres

Postcode	6051JS
Huisnummer	12
Huisnummertoevoeging	-
Straatnaam	Oliestraat
Woonplaats	MAASBRACHT

3 Correspondentieadres

Adres	Oliestraat 12 6051JS MAASBRACHT
-------	------------------------------------

Locatie

1 Adres

Postcode	6107AS
Huisnummer	12
Huisnummertoevoeging	A
Straatnaam	Veldstraat Oost
Plaatsnaam	STEVENSWEERT

Gelden de werkzaamheden in deze
aanvraag/melding voor meerdere
adressen of percelen?

☐ Ja
☒ Nee

2 Eigendomssituatie

Eigendomssituatie van het perceel

☒ U bent eigenaar van het perceel
☐ U bent erfpachter van het perceel
☐ U bent huurder van het perceel
☐ Anders

Bouwen

Overige veranderingen

1 De bouwwerkzaamheden

Wat is er op het bouwwerk van toepassing?

- ☒ Het wordt geheel vervangen
☐ Het wordt gedeeltelijk vervangen
☐ Het wordt nieuw geplaatst

Eventuele toelichting

vervanging van bestemmingsplan

Hebt u voor deze bouwwerkzaamheden al eerder een vergunning aangevraagd?

- ☒ Ja
☐ Nee

2 Plaats van het bouwwerk

Waar gaat u bouwen?

Terrein

3 Seizoensgebonden en tijdelijke bouwwerken

Gaat het om een seizoensgebonden bouwwerk?

- ☐ Ja
☒ Nee

Gaat het om een tijdelijk bouwwerk?

- ☐ Ja
☒ Nee

4 Gebruik

Waar gebruikt u het bouwwerk en/of terrein momenteel voor?

- ☐ Wonen
☒ Overige gebruiksfuncties

Geef aan waar u het bouwwerk en/of terrein momenteel voor gebruikt.

geen gebruik

Waar gaat u het bouwwerk voor gebruiken?

- ☐ Wonen
☒ Overige gebruiksfuncties

Geef aan waar u het bouwwerk voor gaat gebruiken.

bedrijf / kantoor

5 Gebruiksfuncties

In onderstaande tabel staan in de eerste kolom mogelijke gebruiksfuncties die in een bouwwerk kunnen voorkomen. Vul voor alle gebruiksfuncties die voor u van toepassing zijn het aantal personen, de totale gebruiksoppervlakte en de totale vloeroppervlakte van het verblijfsgebied in m2 in hele getallen in.

Gebruiksfunctie	Aantal personen	Gebruiksoppervlakte (m2)	Verblijfsoppervlakte (m2)
Bijeenkomst			
Cel			
Gezondheidszorg			
Industrie			
Kantoor			
Logies			
Onderwijs			
Sport			
Winkel			
Overige gebruiksfuncties	3		

6 Uiterlijk bouwwerk/welstand

Beschrijf van de onderstaande onderdelen de materialen en kleuren die u voor het bouwwerk gebruikt. U mag het veld leeg laten als u materialen en kleuren in de bijlagen vermeldt

Onderdelen	Materiaal	Kleur
Gevels		
- Plint gebouw		
- Gevelbekleding		
- Borstweringen		
- Voegwerk		
Kozijnen		
- Ramen		
- Deuren		
- Luiken		
Balkonhekken		
Dakgoten en boeidelen		
Dakbedekking		

Vul hier overige onderdelen en
bijbehorende materialen en kleuren
in.

wijziging bestemmingsplan

7 Mondeling toelichten

Ik wil mijn bouwplan
mondeling toelichten voor
de welstandscommissie/
stadsbouwmeester.

☐ Ja
☒ Nee

8 Kosten

Wat zijn de geschatte kosten voor
de bouwwerkzaamheden in euro's
(exclusief BTW)?

200,00

Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

Overige veranderingen

1 Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

Met welke regels voor ruimtelijke ordening zijn de voorgenomen werkzaamheden in strijd?

- ☒ Bestemmingsplan
- ☐ Beheersverordening
- ☐ Exploitatieplan
- ☐ Regels op grond van de provinciale verordening
- ☐ Regels op grond van een AMvB
- ☐ Regels van het voorbereidingsbesluit

Beschrijf hoe en in welke mate de voorgenomen werkzaamheden in strijd zijn met de regels voor ruimtelijke ordening.

Betsemming werkplaats naar bedrijfsruimte

Beschrijf het huidige gebruik van de gronden of het bouwwerk.

Geen gebruik

Beschrijf het beoogde gebruik van de gronden of het bouwwerk.

Bedrijf

Beschrijf de gevolgen van het beoogde gebruik voor de ruimtelijke ordening.

Geen

Hebt u een rapport nodig waarin de archeologische waarde van het terrein dat zal worden verstoord in voldoende mate is vastgelegd?

- ☐ Ja
- ☒ Nee

Wordt er afgeweken van het exploitatieplan?

- ☐ Ja
- ☒ Nee

Formulierversie
2012.01

Bijlagen

Formele bijlagen

Naam bijlage	Type	Datum ingediend	Status document