

Steegstraat 16 Mheer

Inhoudsopgave

Ruimtelijke onderbouwing	3
Hoofdstuk 1	Inleiding
1.1	Aanleiding
1.2	Projectomgevingsvergunning
1.3	Ligging en begrenzing
Hoofdstuk 2	Projectprofiel
2.1	Inrichtingsvoorstel
2.2	Onderdelen van de projectomgevingsvergunning
Hoofdstuk 3	Beleidskader
3.1	Rijksbeleid
3.2	Provinciaal beleid
3.3	Gemeentelijke beleid
Hoofdstuk 4	Ruimtelijke effecten
4.1	Bedrijven en milieuzoneringen
4.2	Archeologie en cultuurhistorie
4.3	Ecologie
4.4	Geluid
4.5	Bodem
4.6	Water
4.7	Luchtkwaliteit
4.8	Externe veiligheid
4.9	Leidingen
4.10	Duurzaamheid
4.11	Verkeer en parkeren
Hoofdstuk 5	Ruimtelijke aanvaardbaarheid
Hoofdstuk 6	Uitvoerbaarheid
6.1	Economische uitvoerbaarheid
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid
Bijlagen	
Bijlage 1	Verbeelding
Besluit	22

Ruimtelijke onderbouwing

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Stichting Het Robertshuis is voornemens in het bestaande woonhuis aan de Steegstraat 16 te Mheer maximaal 5 autistische kinderen te gaan opvangen. Daarbij blijft de woning de bestemming “Wonen” behouden. Het vigerende bestemmingsplan laat deze functie uitbreiding echter niet toe.

De gemeente Eijsden-Margraten heeft laten weten medewerking te willen verlenen aan het voornemen, nadat een goede ruimtelijke onderbouwing ten behoeve van de reeds separaat aangevraagde omgevingsvergunning is overgelegd en goedgekeurd. Daartoe is de onderhavige ruimtelijke onderbouwing opgesteld, waaraan het volgende plannummer is toegekend: NL.IMRO.1903.OMG06001-ON01.

1.2 Projectomgevingsvergunning

Als er zoals in het onderhavige geval sprake is van een activiteit (als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, sub c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)) in strijd met het bestemmingsplan, kan de omgevingsvergunning slechts worden verleend:

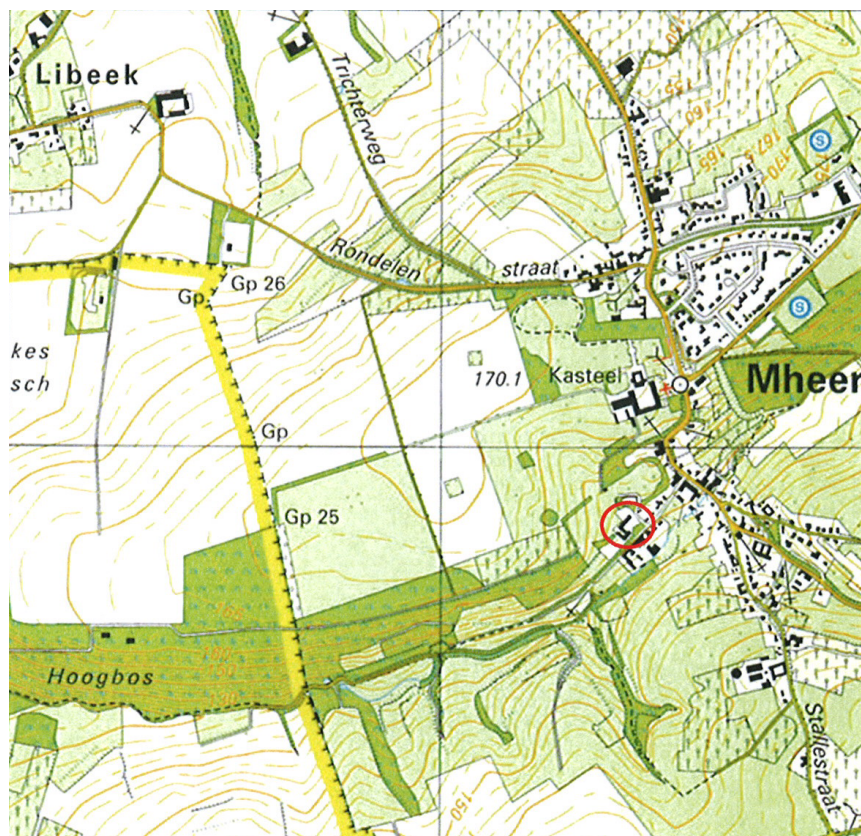
1. met toepassing van de in het bestemmingsplan opgenomen regels inzake afwijking (de binnenplanse afwijking);
2. in de bij algemene maatregel van bestuur aangewezen gevallen (kruimellijst);
3. als de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat (projectomgevingsvergunning).

In het onderhavige geval is dus sprake van een omgevingsvergunning die slechts verleend kan worden indien de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat (artikel 2.12 lid 1 sub a, onder 3 Wabo). Onderhavig rapport voorziet in deze goede ruimtelijke onderbouwing.

1.3 Ligging en begrenzing

De Steegstraat is gelegen in het zuidwesten van de kern Mheer, nabij de grens met België. Vanuit de kern wordt deze weg ontsloten via de Dorpsstraat. De weg eindigt in het overwegend agrarische buitengebied.

Op onderstaande uitsnede van de topografische atlas is het plangebied met een rode cirkel weergegeven.



Ligging projectgebied

In verband met de verplichting tot digitalisering zoals vastgelegd in de RO-standaarden is in bijlage 1 van deze ruimtelijke onderbouwing een verbeelding met plannummer NL.IMRO.1903.OMG06001-ON01, met de situering van het plangebied, toegevoegd.

Hoofdstuk 2 Projectprofiel

2.1 Inrichtingsvoorstel

Het project voorziet in het voornemen om in het bestaande vrijstaande woonhuis aan de Steegstraat 16 te Mheer maximaal 5 autistische kinderen in een leeftijd van 3 tot 18 jaar overdag te gaan opvangen. Daarbij blijft de woning de bestemming “Wonen” behouden.

Naast de 5 kinderen zal het woonhuis ruimte bieden aan de bewoner/beheerder van de woning en een tweetal begeleiders. Gelet op de specifieke sfeer die de kinderen nodig hebben vindt de dagopvang plaats in een woonhuis waar de huislijke sfeer een rustige leefomgeving biedt.



Luchtfoto bestaande situatie (bron: Google earth)

Als gevolg van de functie-uitbreiding wordt het bestaande woonhuis slechts in pandig verbouwd. Alsmede worden er een aantal extra ramen aangebracht in de voorgevel, zoals ook uit onderstaande uitsneden blijkt.



Bestaande situatie voorgevel (zuidgevel)



Nieuwe situatie voorgevel (zuidgevel)

2.2 Onderdelen van de projectomgevingsvergunning

De projectomgevingsvergunning heeft betrekking op zowel de functie uitbreiding alsmede de inpandige uitbreiding van het bestaande woonhuis.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

In dit hoofdstuk zal het Rijksbeleid, Provinciaal beleid en Gemeentelijke beleid worden belicht in het kader van deze ruimtelijke onderbouwing.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Het ministerie van Infrastructuur & Milieu heeft in maart 2012 de structuurvisie Infrastructuur en Ruimte “Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig” vastgesteld. Deze structuurvisie vervangt onder meer de Nota Ruimte en de nota Mobiliteit. In de structuurvisie geeft de Rijksoverheid haar visie op de ruimtelijke en mobiliteitsopgaven voor Nederland richting 2040 en de manier waarop zij hiermee om zal gaan. Hierbij staat kwaliteit voor kwantiteit centraal. Daarmee biedt het een kader voor beslissingen die de Rijksoverheid in de periode tot 2028 wil nemen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden. Hierbij zijn voldoende goede woningen en goede bereikbaarheid (van de werkgebieden) van groot belang. Maar de ruimtelijke verschillen in Nederland nemen sterk toe. In het westen van het land is nog steeds sprake van groei, terwijl de helft van de gemeenten de gevolgen van een krimpende bevolking ondervindt.

In de structuurvisie maakt het rijk helder welke nationale belangen zij heeft in het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid en welke instrumenten voor deze belangen door de rijksoverheid worden ingezet. Het rijk heeft daarvoor 3 hoofddoelen geformuleerd:

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur.
- Het verbeteren, instandhouden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat.
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

In totaal zijn 13 onderwerpen van nationaal belang benoemd, die bijdragen aan het realiseren van de drie hoofddoelen. Het betreft onder meer het borgen van ruimte voor de hoofdnetwerken (weg, spoor, vaarwegen, energievoorziening, buisleidingen), het verbeteren van de milieukwaliteit, ruimte voor waterveiligheid, ruimte voor klimaatbestendige stedelijke ontwikkeling, ruimte voor behoud van unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten en ruimte voor een nationaal netwerk voor natuur.

In de realisatieparagraaf van de structuurvisie zijn per nationaal belang de instrumenten uitgewerkt die hiervoor worden ingezet. Eén van de belangrijkste instrumenten is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), waarvan een gedeelte gelijktijdig met de SVIR in werking zal treden. In het Barro zijn regels opgenomen ter bescherming van de nationale belangen.

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte worden voor het onderhavig project geen specifieke uitgangspunten en/of voorwaarden genoemd.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Provinciaal omgevingsplan Limburg 2006 (Actualisatie 2008, 2009 en 2011)

Op 22 september 2006 is een nieuw Provinciaal Omgevingsplan (POL) vastgesteld door Provinciale Staten van Limburg. Vervolgens is het nieuwe POL op 1 december 2006 gepubliceerd en daarmee in plaats getreden van het tot dan toe vigerende POL uit 2001. In 2008, 2009 en 2011 is het POL op onderdelen geactualiseerd. Net als het 'oude' POL is het POL 2006 een integraal plan dat verschillende, bestaande plannen voor de fysieke omgeving op de beleidsterreinen milieu, water, ruimte, mobiliteit, cultuur, welzijn en economie integreert. Het bevat de provinciale visie op de ontwikkeling van de kwaliteitsregio Limburg en beschrijft de ambities, de context en de hoofdlijnen van aanpak voor onderwerpen waarbij de provincie een rol speelt. Het POL 2006 is het beleidskader voor de toekomstige ontwikkelingen van Limburg tot een kwaliteitsregio.

De kwaliteitsregio Limburg wordt gedefinieerd als een regio waar het goed en gezond leven, wonen, leren, werken en recreëren is. Een regio die zich bewust is van de unieke kwaliteit van de leefomgeving en de eigen identiteit. En een regio die stevig is ingebed in internationaal verband. Ten behoeve van de kwaliteitsregio Limburg wordt ingezet op duurzame ontwikkeling. Dat is een ontwikkeling die tegemoetkomt aan de behoeften van de huidige generatie zonder de mogelijkheden van toekomstige generaties in gevaar te brengen om ook in hún behoeften te voorzien.

POL-kaart 'perspectieven'

Om toekomstige ontwikkelingen te kunnen beoordelen is de POL-kaart 'perspectieven' van belang. Deze kaart onderscheidt negen ruimtelijke perspectieven. Het onderhavige projectgebied is gelegen binnen de perspectieven P1, Ecologische hoofdstructuur (donker groen) en P2, Provinciale ontwikkelingszone groen (lichtgroen).

P1, Ecologische hoofdstructuur

De Ecologische hoofdstructuur (EHS, P1) omvat bestaande bos- en natuurgebieden, te ontwikkelen nieuwe natuur- en beheersgebieden, ecologisch water (Maasplassen) en beken met een specifiek ecologische functie (SEF-beken). Er binnen liggen bijzondere natuurgebieden zoals Nationale Parken, Natuurbeschermingswetgebieden, waardevolle bossen en de gebieden die zijn aangewezen (of aangemeld) als Vogel- en Habitatrichtlijngebied.

Het provinciaal beleid voor de EHS is gericht op het beschermen en realiseren van deze samenhangende robuuste structuur van grotere natuur- en bosgebieden en verbindingen daartussen, inclusief de Robuuste verbinding Schinveld-Mook. Bescherming, ontwikkeling en verbetering van de (grensoverschrijdende) biodiversiteit en natuurlijke ecosystemen via milieubescherming, natuurbeheer en herstel van natuurlijke watersystemen, zoals beken en (grond)waterafhankelijke natuurgebieden, staat hier voorop. We streven hier naar ecologisch gezond functionerende watersystemen en naar optimale randvoorwaarden voor de natuur door verbetering van de waterhuishouding en de milieukwaliteit. Voor ontwikkelingen die de wezenlijke kenmerken en waarden van deze gebieden aantasten of de nagestreefde natuurontwikkeling belemmeren geldt het "nee, tenzij" regime. Als we dergelijke activiteiten toch toestaan moet compensatie plaatsvinden.

De gebieden van de EHS dienen goed toegankelijk te zijn voor recreatief medegebruik en voorzien van (recreatieve) routestructuren binnen de ecologische randvoorwaarden.

Het beheer is in handen van particulieren, landbouw, overheden zoals waterschappen en terreinbeherende natuurbeschermingsorganisaties. Naast behoud en ontwikkeling van natuurwaarden speelt in deze gebieden ook behoud en ontwikkeling van landschappelijke waarden zowel visueel-ruimtelijk als cultuurhistorisch. In nieuwe natuurgebieden is geen uitbreiding en nieuwvestiging van grondgebonden landbouw mogelijk. Binnen beheersgebieden is uitbreiding van de grondgebonden landbouw mogelijk indien het een extensief rundveehouderijbedrijf betreft dat bijdraagt aan de natuurbeheerstaak in deze gebieden.

Weliswaar is het plan gelegen binnen de EHS, maar de interne verbouwing en de wijziging van gebruik ten behoeve van de opvang van vijf autistische kinderen heeft geen invloed op het huidige gebruik. Ook in de nieuwe situatie heeft het gebruik geen negatieve invloed op de EHS.



Uitsnede POL-kaart 'perspectieven'

P2, Provinciale ontwikkelingszone

De Provinciale ontwikkelingszone groen (POG, P2) vormt samen met de EHS de ecologische structuur in Limburg. Anders dan de EHS omvat de POG vooral landbouwgebieden. Binnen de POG geldt een ontwikkelingsgerichte basisbescherming. Behoud en ontwikkeling van natuur en landschapswaarden zijn richtinggevend voor ontwikkelingen in de POG. Ook van belang zijn het instandhouden van een goede toeristisch-recreatieve structuur en een op het landschap georiënteerde landbouw. Belangrijk zijn het behoud en bewerkstelligen van de juiste basiscondities voor de beoogde verbetering van natuur en watersystemen, mede met het oog op het waarborgen van een gegarandeerde en veilige drinkwatervoorziening. Het bebouwingsarme karakter blijft gehandhaafd. De POG omvat vooral landbouwgebieden als buffer rond de EHS, delen van steile hellingen met veel natuur en landschapselementen, ecologische verbindingzones, de beken met een specifiek ecologische functie (voor zover geen onderdeel van de EHS), hamsterkernleefgebieden, landschappelijk raamwerk Zuid-Limburg, waterwingebieden met een natuurlijk karakter vanwege de waterbescherming en gronden die een natuurkarakter krijgen zoals bepaalde lopende ontgrondingen.

Het beleid in de POG is gericht op het versterken en ontwikkelen van natuur- en landschapswaarden. Door inrichting en vergunningstelsel wordt bijgedragen aan de voor de aangrenzende EHS-gebieden gewenste water- en milieucondities. Binnen de POG wordt tevens zorg gedragen voor het vasthouden en bergen van water in de beekdalen,

in combinatie met ecologisch herstel van de SEF-beken, waterconservering ten behoeve van de grondwaterafhankelijke natuurgebieden en het voorkomen van erosie op de steilere hellingen.

Zoals ook uit bovenstaande uitsnede blijkt is het projectgebied buiten de rode contour en overwegend binnen perspectief 2 gelegen. Normaliter is het Limburgs kwaliteitsmenu (LKM) van toepassing. Echter, onderhavige situatie betreft een inpandige verbouwing, waarbij er geen verdere verstening plaatsvindt van het buitengebied, waardoor geen landschappelijke inpassing en/of compensatie dient plaats te vinden.

Themakaarten Blauwe, Groene en Kristallen Waarden

Naast de POL-kaart 'perspectieven' kent het POL ook nog een aantal themakaarten, die bepaalde basiswaarden beschermen en versterken. Het betreft de kaarten: Blauwe Waarden, Groene Waarden en Kristallen Waarden.

Voor het onderhavige projectgebied is uitsluitend de kaart 'Kristallen waarden' van belang, aangezien er sprake is van ligging in het Bodembeschermingsgebied Mergelland, waar wordt gestreefd naar een kwaliteit van bodem, grondwater en landschap die voldoet aan de eisen die de aanwezige biotische, abiotische en cultuurhistorische waarden stellen. Daarnaast is het projectgebied gelegen binnen het freatisch grondwaterbeschermingsgebied "De Dommel". Binnen deze gebieden zijn de regels van de Omgevingsverordening van toepassing. Aangezien de grond niet dieper dan 3 m wordt geroerd, is een ontheffing in het kader van de Provinciale milieuverordening (PMV) niet noodzakelijk.

3.3 Gemeentelijke beleid

3.3.1 Welstandsnota

De voormalige gemeenten Eijsden en Margraten en de gemeenten Gulpen-Wittem, Vaals en Valkenburg aan de Geul hebben gezamenlijk een welstandsnota vastgesteld. De nota is in april 2006 gewijzigd.

In 2009 heeft de voormalige gemeente Margraten deze nota aangepast aan de hand van nieuwe beleidsinzichten. De gemeente achtte het wenselijk om de verplichte welstandstoetsing terug te brengen naar de gebieden die er welstandstechnisch gezien echt toe doen en de overige gebieden welstandsvrij te verklaren. In elke kern van de gemeente Margraten is een beschermd deel aangewezen, waar de reguliere welstandstoetsing aan de welstandsnota blijft gelden. De rest van de kernen is welstandsvrij verklaard met uitzondering van de voorgevel en het dakvlak van de betreffende hoofdbebouwing (in hoeksituaties ook de zijgevel aan straatzijde). De nieuwe welstandsnota Margraten is in 2010 vastgesteld.

De Steegstraat is binnen het beschermd deel van de kern Mheer gelegen. Derhalve geldt de reguliere welstandstoetsing aan de welstandsnota.

3.3.2 Vigerend bestemmingsplan

De gronden waarbinnen de projectlocatie is gelegen maken deel uit van het bestemmingsplan "Mheer", vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 3 februari 2004 van de voormalige gemeente Margraten en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten d.d. 24 augustus 2004.

In dit bestemmingsplan zijn de gronden waarop het voorliggende bouwplan zal worden gerealiseerd bestemd als "woondoeleinden". Deze gronden zijn bestemd voor wonen en

de daarbij behorende voorzieningen. De gebruiksmogelijkheden zijn beperkt tot normaal gebruik in relatie tot de woonbestemming. Aan huis gebonden beroepen (met detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit) zijn toegestaan, mits de woonfunctie van het perceel in overwegende mate gehandhaafd blijft, geen onevenredig nadelige gevolgen voor het woonmilieu ontstaan en er geen zelfstandige vorm van detailhandel ontstaat.

Tevens is het onder voorwaarden mogelijk voorzieningen voor de tijdelijke huisvesting van ouders, kinderen of andere familieleden in (bij)gebouwen, onderdeel uitmakende van de woning, te realiseren.

Deze bestemming laat de functie uitbreiding met een ondergeschikte zorgfunctie, zoals de onderhavige, niet toe en is derhalve in strijd met het bestemmingplan.



Uitsnede vigerende bestemmingsplan "Mheer"

Hoofdstuk 4 Ruimtelijke effecten

Ingevolge artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening wordt in dit hoofdstuk een beschrijving opgenomen van het verrichtte onderzoek naar relevante feiten en af te wegen belangen (artikel 3.2. Algemene wet bestuursrecht). In het kader van de functie uitbreiding van het bestaande woonhuis aan de Steegstraat 16 te Mheer is in het kader van de planeffecten het in onderstaande paragrafen beschreven geconcludeerd.

4.1 Bedrijven en milieuzoneringen

4.1.1 Geurhinder agrarische bedrijven

Sinds 1 januari 2007 geldt de Wet geurhinder veehouderijen, waarin normen zijn opgenomen die moeten worden gehanteerd bij de verlening van een milieuvergunning aan een agrarisch bedrijf waarin vee wordt gehouden. Hetgeen overigens ook geldt voor de omgekeerde situatie, de zogenoemde 'omgekeerde werking'. Ook wanneer er in de omgeving van agrarische bedrijven een nieuw geurgevoelig object wordt gesitueerd of uitgebreid, dient aan de wet te worden getoetst

Aan de overzijde ligt het bedrijf Bendermacher, Steegstraat 15. Dit is een veehouderij. Volgens de geurverordening van de gemeente Eijsden-Margraten is het gebouw Steegstraat 15 gelegen buiten de bebouwde kom zoals bedoeld in de geurverordening. De geurverordening geeft in dit geval een minimale afstand aan van 25 meter tussen emissiepunt en de geurgevoelige gebouwen. Daarnaast geeft de Wet geurhinder aan dat de afstand tussen de stal en de bebouwing ook minimaal 25 meter zijn. De afstand tussen Steegstraat 16 en de stallen van dit bedrijf bedraagt ca. 46 meter. De afstand tot het emissiepunt bedraagt 48 meter.

Er wordt voldaan aan de geurverordening en Wet geurhinder en veehouderij. Het agrarisch bedrijf wordt reeds belemmerd door de andere omliggende woningen die op kortere afstand zijn gelegen.

4.1.2 Overige bedrijven

Voor de overige bedrijven in de directe omgeving van het projectgebied is naast een eventuele milieucategorie, de indicatieve afstand (tot woningen) conform de VNG-publicatie 'bedrijven en milieuzonering' van belang.

In de directe omgeving van het projectgebied is van deze bedrijvigheid géén sprake. Ook oefent het voornemen géén nadelige invloed uit op bedrijven in de omgeving.

4.2 Archeologie en cultuurhistorie

In 2006 is de Wet op de Archeologische Monumentenzorg van kracht geworden. Het uitgangspunt is dat het archeologisch erfgoed moet worden beschermd op de plaats waar het wordt aangetroffen. Gezien dit uitgangspunt mogen bekende archeologische monumenten niet aangetast worden en moet in geval van voorgenomen ruimtelijke ontwikkelingen in gebieden met een hoge of middelhoge archeologische verwachtingswaarde, een nader onderzoek plaatsvinden naar archeologische waarden in de vorm van een Inventariserend Veldonderzoek, verkennende fase. Als het niet mogelijk is de archeologische waarden te behouden en het bodemarchief verstoord raakt, moet de veroorzaker de kosten voor zijn rekening nemen die nodig zijn om de archeologische informatie die in de bodem ligt opgeslagen, veilig te stellen.

In het kader hiervan dient een gemeente ruimtelijke planvorming te toetsen op

archeologische waarden. Indien potentiële archeologische waarden worden verstoord, dient hier nader onderzoek naar te worden verricht. Naast bouwkundige monumenten zijn er ook aardkundige monumenten, natuurmonumenten en landschapsmonumenten. Aangezien in het voorliggende project sprake is van de inpandige verbouwing van een bestaand woonhuis zal er geen grondverzet plaatsvinden, archeologisch onderzoek wordt dan ook niet noodzakelijk geacht.

4.3 Ecologie

De Flora- en faunawet, die sinds april 2002 in werking is getreden, beschermt een groot aantal plant- en diersoorten (waaronder vrijwel alle gewervelde dieren en een aantal planten). Deze mogen (o.a.) niet gedood, verjaagd, gevangen en verontrust worden. Aangezien in het voorliggende project slechts sprake is van een inpandige verbouwing en er geen sloop van bebouwing zal plaatsvinden, is het uitvoeren van een flora- en faunascan in dit geval niet noodzakelijk.

4.4 Geluid

Conform de Wet geluidhinder hebben alle wegen, met uitzondering van 30 km-wegen en wegen die deel uitmaken van een woonerf, een onderzoekszone. Indien binnen de onderzoekszone van een weg geluidsgevoelige objecten (zoals woningen) worden gerealiseerd, is een akoestisch onderzoek noodzakelijk. Wegen met een snelheidsregime van 30 km/uur vallen buiten het regime van de Wet geluidhinder.

Voor de Steegstraat geldt een snelheidsregime van 30 km/uur, waarmee deze weg buiten het regime van de Wet geluidhinder valt. Een akoestisch onderzoek hoeft dan ook niet te worden uitgevoerd.

4.5 Bodem

Aangezien er sprake is van een functie uitbreiding als gevolg waarvan er slechts inpandig verbouwd wordt, speelt het aspect bodem geen rol bij dit project. Bodemonderzoek is dan ook niet vereist.

4.6 Water

De watertoets is het procesinstrument dat ruimtelijke plannen toetst op de mate waarin zij rekening houden met het beleid om water in Nederland meer ruimte te geven. De watertoets is wettelijk verplicht sinds november 2003.

In de notitie "Toepassingsbereik ruimtelijke plannen en ondergrens watertoets" van de waterbeheerders van 1 maart 2005 wordt een aantal regels gegeven, waaruit opgemaakt kan worden welke plannen in aanmerking komen voor de watertoets. Daarbij wordt gesteld dat ruimtelijke plannen in aanmerking komen als er sprake is van nieuwe (uitbreiding van) gebouwen en bouwwerken en/of van nieuwe (ondergrondse) infrastructuur en/of een aanmerkelijke toename van verharde oppervlakten:

- Nabij primaire waterkeringen en oppervlaktewateren (in of grenzend aan beschermingszones, meanderzones, inundatiegebieden en herinrichtingszones) of in stroombanen/ dalbodems van droogdalen.
- Nabij rioolwaterzuiveringsinstallaties (inclusief milieuhindercirkels) en rioolwatertransportleidingen plus beschermingszones.
- Met centrale of gemeenschappelijke voorzieningen voor infiltratie van regenwater of nieuwe aansluitingen en/of overstorten op primaire oppervlaktewateren.
- Met een (toename van) bebouwd en/of verhard oppervlak groter dan 1.000 m².

Indien het bouwplan voldoet aan een van bovenstaande criteria dient het plan via het watertoetsloket beoordeeld te worden. Het voorliggende plan voldoet echter aan geen van deze criteria. Het doorlopen van het proces van de watertoets is daarom voor dit project niet noodzakelijk.

4.7 Luchtkwaliteit

Sinds 15 november 2007 vormt het aspect luchtkwaliteit uit de Wet milieubeheer de basis voor de besluitvorming in het kader van de Wet ruimtelijke ordening. Op basis van deze Wet luchtkwaliteit gelden milieukwaliteitseisen voor de luchtkwaliteit. Deze kwaliteitseisen zijn middels grenswaarden vastgelegd voor de luchtverontreinigingscomponenten stikstofdioxide (NO₂), zwevende deeltjes (PM₁₀ of fijn stof), zwaveldioxide (SO₂), lood (Pb), benzeen (C₆H₆) en koolmonoxide (CO). De grenswaarden gelden overal in de buitenlucht. De Wet Luchtkwaliteit maakt onderscheid tussen projecten die "Niet in betekenende mate" (NIBM) en "In betekenende mate" (IBM) bijdragen aan de uitstoot van luchtverontreinigende stoffen.

In de regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen opgenomen die NIBM zijn. Voor projecten die de hoeveelheid fijn stof en stikstofdioxide in de lucht met maximaal 3% verhogen hoeven geen aanvullende maatregelen getroffen te worden. Het project draagt dan niet in betekende mate (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging. De NIBM-grens voor woningbouwlocaties is als volgt bepaald: 3% criterium > 1.500 woningen (netto) bij minimaal een ontsluitingsweg, en > 3.000 woningen bij minimaal twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling. Dit houdt in dat de ontwikkeling op basis van het besluit luchtkwaliteit niet in betekende mate bijdraagt aan aantasting van de luchtkwaliteit.

Als gevolg van het onderhavige project neemt het aantal verkeersbewegingen per dag met 8 toe. Er is derhalve geen sprake van een significante toename van het aantal verkeersbewegingen. Uitgaande van het 3% criterium is binnen het plangebied geen sprake van een project dat in betekende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Derhalve hoeft voor het planvoornemen geen onderzoek inzake luchtkwaliteit te worden uitgevoerd.

4.8 Externe veiligheid

Het aspect externe veiligheid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en risicovol transport. Daarbij gaat het om de risico's verbonden aan 'risicovolle inrichtingen', waar gevaarlijke stoffen worden geproduceerd, opgeslagen of gebruikt en anderzijds om het 'vervoer van gevaarlijke stoffen' via wegen, spoorwegen, waterwegen en buisleidingen.

De huidige situatie met betrekking tot externe veiligheid wijzigt niet door het planvoornemen.

Risicovolle inrichtingen

In en direct rond het plangebied zijn geen inrichtingen gelegen die zijn opgenomen in de lijst met risicovolle bedrijven in de gemeente Eijsden-Margraten en die van invloed kunnen zijn op het plangebied.

De Risicokaart van het Interprovinciaal Overleg (IPO) bevestigt dit. Op de Risicokaart is te zien dat de meeste nabije risicovolle inrichtingen op ruime afstand (meer dan 1.000 m) van het plangebied zijn gelegen.

Vervoer van gevaarlijke stoffen

Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen geldt de 'Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen'. In de nabijheid van het plangebied komen geen rail- en wegtransportroutes voor uit de lijsten met aandachtspunten of knelpunten voor het plaatsgebonden risico (PR) en groepsrisico (GR). Onderzoek is dan ook niet aan de orde. In deze situatie zijn geen veranderingen voorzien. In de nabijheid van het plangebied zijn geen rijks-, spoor- en waterwegen gelegen.

4.9 Leidingen

De dichtstbijzijnde gelegen leidingen betreffen een op ca. 1.000 meter ten zuiden van het projectgebied gelegen buisleiding van Defensie voor het transport van gevaarlijke stoffen en op een zelfde afstand ten noordwesten van het projectgebied gelegen buisleiding van de Gasunie. De contouren van deze leidingen alsmede de leidingen zelf hebben geen gevolgen voor het planvoornemen.

4.10 Duurzaamheid

Het onderhavige voornemen betreft slechts de in pandige verbouwing van een bestaand woonhuis. In dat kader zal duurzaamheid dus ook maar beperkt aan de orde komen. Op het gebied van water en het beheer van het watersysteem bestaan er mogelijkheden. Centrale thema's op het gebied van duurzaam waterbeheer zijn: vasthouden gebiedseigen water, zuinig omgaan met water, tegengaan van verdroging, voorkomen van wateroverlast en het verminderen van piekafvoeren.

4.11 Verkeer en parkeren**Verkeer**

Het woonhuis aan de Steegstraat wordt ontsloten via de Dorpsstraat, de ontsluitingsweg die van noord naar zuid door de kern Mheer, loopt. Er is slechts sprake van een kleinschalige functie-uitbreiding. Aangezien de bewoner/begeleiders tevens zorgdragen voor het vervoer (halen en brengen) van de kinderen, zal het aantal verkeersbewegingen per dag met 8 toenemen. 4 in de ochtend en 4 in de middag, uitgaande van één bewoner, twee personeelsleden en een incidentele kiss & ride.

Ter plaatse van een bestaand woonhuis is derhalve géén structurele verandering van verkeerspatronen te verwachten als gevolg van het project. Het voornemen heeft dan ook geen dusdanig effect op de verkeerssituatie, dat aanpassingen aan de Steegstraat of aan wegen in de directe omgeving noodzakelijk zijn. Het voornemen heeft dan ook geen nadelige effecten voor de verkeersafwikkeling, veiligheid en leefbaarheid in de omgeving van de projectlocatie.

Parkeren

Het parkeren is op eigen terrein voorzien. Waarbij gebruik zal worden gemaakt van de reeds aanwezige 10 parkeerplaatsen. Waarmee voldoende parkeergelegenheid aanwezig is.

Hoofdstuk 5 Ruimtelijke aanvaardbaarheid

Aangezien het bij het voorliggende plan gaat om een inpandige verbouwing van een bestaand pand, heeft dit geen ruimtelijk effect op de omgeving. Het exterieur van de bestaande bebouwing blijft immers grotendeels gehandhaafd en de ruimtelijke situatie ter plaatse verandert niet.

De opvang van de maximaal 5 autistische kinderen vindt met name inpandig en in de directe omgeving van het bestaande woonhuis plaats. Deze gronden zijn in het vigerende bestemmingsplan als "woondoeleinden" bestemd. Voor de exacte begrenzing van de bestemming wordt daartoe verwezen naar paragraaf 3.3.2 en bijlage 1, voor de situering van het projectgebied. Het landelijke buitenterrein dat aan het pand aan de Steegstraat 16 toebehoort blijft ook geheel in tact en zal niet voor de opvang van de 5 autistische kinderen worden gebruikt. Waarbij de reeds bestaande aanwezige groenstructuur op en aan de randen van het perceel reeds voor een natuurlijke afscherming zorgdraagt. Daarnaast zullen de kinderen uitsluitend onder begeleiding gebruik maken van de buitenruimte, niet zijnde het eerder bedoelde landelijke buitenterrein, waardoor overlast tot een minimum beperkt wordt. Uitzichtbelemmering, overlast of schending van privacy is als gevolg van het project dan ook niet aan de orde.

Een dergelijke functie op deze locatie is niet strijdig met de beleidsuitgangspunten op rijks- en provinciaal niveau. De bestemming "woondoeleinden" is bestemd voor wonen en de daarbij behorende voorzieningen, met een gebruik beperkt tot normaal gebruik in relatie tot de woonbestemming. Ten behoeve van het onderhavige voornemen zal de woonfunctie worden aangevuld met de functie van dagopvang voor maximaal 5 autistische kinderen. De woonfunctie van het perceel blijft echter in overwegende mate gehandhaafd en ook ontstaan er geen onevenredig nadelige gevolgen voor het woonmilieu.

Een beschouwing van de ruimtelijke effecten leidt dan ook tot de conclusie dat er geen gevolgen zijn die zich verzetten tegen de voorgenomen ontwikkeling. Al met al kan worden geconcludeerd dat de functie-uitbreiding van het bestaande woonhuis ruimtelijk aanvaardbaar is.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Artikel 6.12 lid 2 Wet ruimtelijk ordening bepaalt dat de gemeenteraad, als er sprake is van één of meerdere aangewezen bouwplannen, verplicht is een exploitatieplan vast te stellen indien: Het verhaal van kosten van grondexploitatie niet anderszins is verzekerd.

De voornoemde ontwikkeling betreft de opvang van 5 autistische kinderen in het bestaande woonhuis aan de Steegstraat 16 te Mheer. Het betreft een initiatief van de Stichting Het Robertshuis. Voor deze ontwikkeling is geen bouwplan noodzakelijk. Er is evenmin sprake van de noodzakelijkheid tot het stellen van locatie eisen. Er heeft voor deze ontwikkeling dan ook geen exploitatieplan te worden opgesteld. Voorts wordt opgemerkt dat de kosten voor deze ontwikkeling geheel voor rekening komen van de initiatiefnemer. Tevens heeft de gemeente op grond van artikel 6.4a Wro een planschadeverhaalovereenkomst met de initiatiefnemer gesloten.

Het project zal voor de gemeente Eijsden-Margraten budgettair neutraal verlopen. Tenslotte is de gemeente de mening toegedaan dat de financiële uitvoerbaarheid gewaarborgd is.

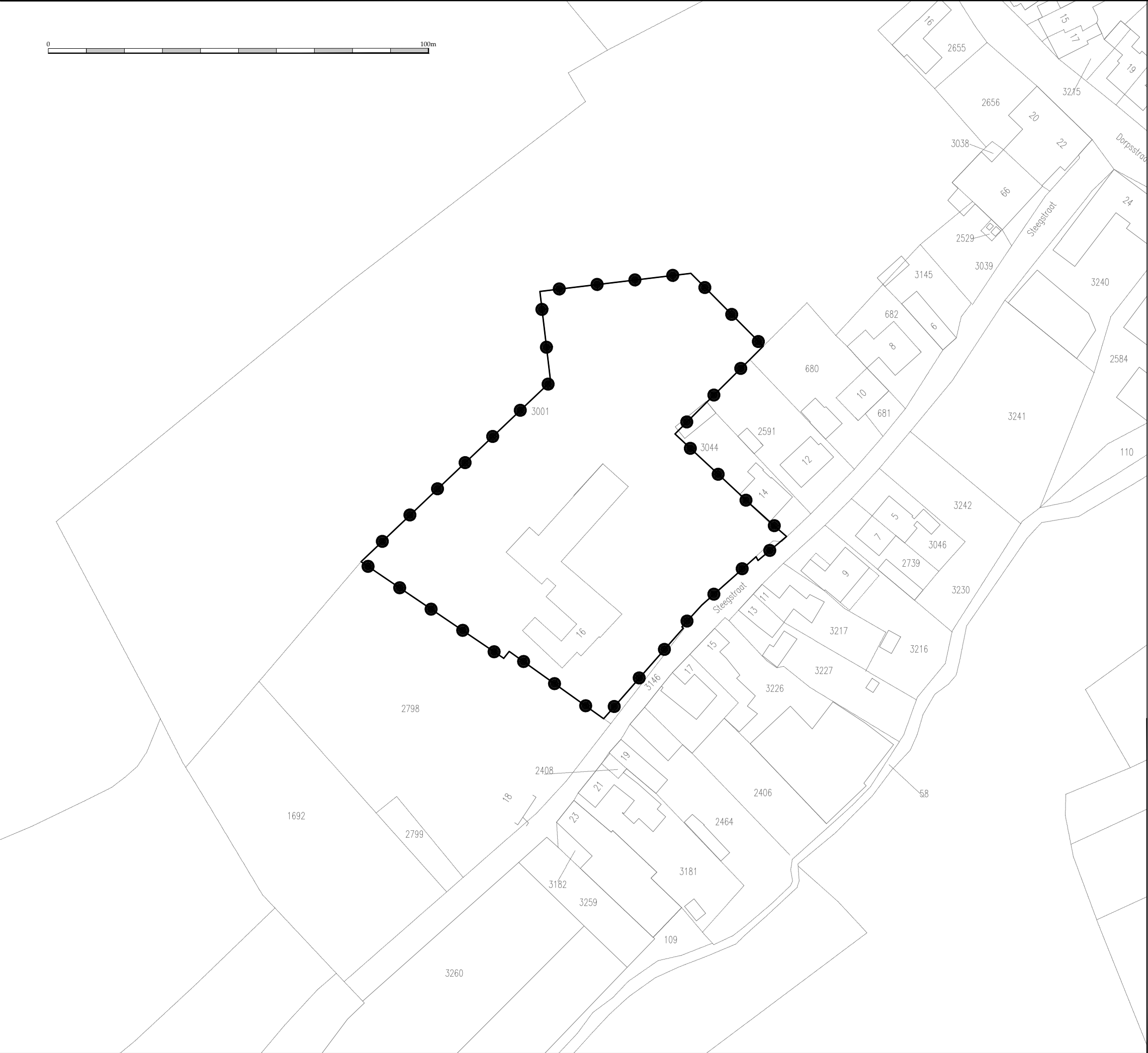
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Zienswijzen

De ontwerp projectomgevingsvergunning zal gedurende zes weken ter inzage worden gelegd.

Bijlagen

Bijlage 1 Verbeelding



Plangebied



Plangebied

Ruimtelijke onderbouwing Steegstraat 16

Verbeelding



Imagine the result

Indieningsvorm : CONCEPT	
Gefekend : D. Brands	Blad: : A3
Datum : 13-02-2013	
Schaal : 1 : 1 000	Vestiging :
Projectleider : NAAM	ARCADIS Gebieds- en Locatieontwikkeling

Wijz.	DD

Projectnummer :	Onderdeel :
B01055.000705	NL.IMRO.PM



Besluit



Stichting het Robertshuis
De heer T.C.J. Beckers
Bergenhuisen 13A
6255 NJ NOORBEEK

Bezoekadres Eijsden:

Breusterstraat 27
6245 EH Eijsden

Bezoekadres Margraten:

Amerikaplein 1
6269 DA Margraten

Postadres:

Postbus 10
6269 ZG Margraten

tel.: 043 - 458 84 88

fax: 043 - 458 84 00

info@eijsden-margraten.nl

www.eijsden-margraten.nl

BNG: 28.51.48.680

Eijsden-Margraten:

- 1 JULI 2013

Onderwerp:

Ontwerpbesluit Steegstraat 16 te Mheer

Geachte heer Beckers,

Op 27 februari 2012 is uw aanvraag om omgevingsvergunning ontvangen voor het verbouwen van de woning met ondergeschikte zorgfunctie op het perceel Steegstraat 16 te Mheer, kenmerk 20120058.

Voorgeschiedenis

Bij besluit van 11 april 2012, verzonden 12 april 2012, is betreffende omgevingsvergunning aan u verleend. Tegen dit besluit is een tweetal bezwaarschriften ingediend. Door bezwaarmakers is onder andere aangedragen dat de ondergeschikte zorgfunctie niet past binnen de geldende bestemming Woondoeleinden. De bezwaarschriften zijn op 16 augustus 2012 behandeld tijdens een hoorzitting van de Intergemeentelijke Adviescommissie Bezwaarschriften. De commissie komt in haar advies tot de conclusie dat het beoogde gebruik, meer specifiek de ondergeschikte zorgfunctie in de vorm van dagopvang voor 5 kinderen, niet past binnen het geldende bestemmingsplan. De commissie adviseert dan ook de bezwaarschriften ontvankelijk en gegrond te verklaren en op grond van artikel 7:11 Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb) het bestreden besluit te herroepen en met inachtneming van de overwegingen van de commissie een nieuw besluit te nemen.

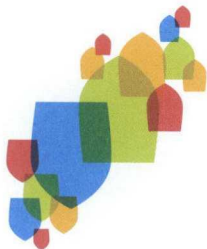
Op grond van artikel 7:11 lid 2 van de Awb dient het college voor zover de heroverweging daartoe aanleiding geeft, het bestreden besluit te herroepen en neemt het college voor zover nodig in plaats daarvan een nieuw besluit.

Medewerking aan de door u ingediende aanvraag kan slechts worden verleend onder toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, sub 3 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

Behandeld door : Mevr. L. van den Hombergh
Bijlage(n) : 1

Uw brief van :
Uw kenmerk :
Ons kenmerk : 13U0004298





.banholt
.bemelen
.cadier en keer
.eckelrade
.eijnsden
.gronsveld
.margraten
.mariadorp
.mesch
.mheer
.noorbeek
.oost-maarland
.rijckholt
.scheulder
.st. geertruid

BLOESEM VAN HET ZUIDEN

Op 18 december 2012 heeft ons college besloten hier in principe medewerking aan te verlenen onder een aantal voorwaarden.

Stand van zaken

Inmiddels is voldaan aan bovengenoemde voorwaarden. Dit betekent dat uw aanvraag verder in procedure kan worden gebracht. Middels deze brief stuur ik u het ontwerpbesluit op uw aanvraag om omgevingsvergunning.

Ontwerpbesluit

Gelet op artikel 2.1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) ben ik voornemens de omgevingsvergunning te verlenen:

- aan Stichting Het Robertshuis, Bergenhuizen 13A te Noorbeek;
- voor het verbouwen van de woning met ondergeschikte zorgfunctie;
- op het perceel kadastraal bekend gemeente Mheer, sectie B, nr. 3270;
- plaatselijk bekend als Steegstraat 16 te Mheer.

De ontwerpbesluit omgevingsvergunning wordt verleend voor de volgende activiteit(en):

- Het bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1 lid 1 onder a Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo))
- Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan (artikel 2.1 lid 1 onder c Wabo)

De volgende genummerde stukken maken deel uit van het ontwerpbesluit:

1. vergunningblad: Het bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1 lid 1 onder a Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo))
- 1a. vergunningblad: Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan (artikel 2.1 lid 1 onder c Wabo)
2. aanvraag d.d. 27 februari 2012
3. uitleg gebruik (1 A4 G & D Projectmanagement) d.d. 17-02-2012
4. foto's (Ingenieurshuis Schijns, 4 bladen)
5. bestaande toestand, situatie 1006-11 S01 001, d.d. 27 feb 2012
6. bestaande toestand, kelder 1006-11 B01 001, d.d. 27 feb 2012
7. bestaande toestand, begane grond 1006-11 B01 002, d.d. 27 feb 2012
8. bestaande toestand, verdieping 1006-11 B01 003, d.d. 27 feb 2012
9. bestaande toestand, gevels 1006-11 B01 004, d.d. 27 feb 2012
10. nieuwe toestand, situatie 1006-11 S02 001, d.d. 27 feb 2012
11. nieuwe toestand, kelder 1006-11 B02 001, d.d. 27 feb 2012
12. nieuwe toestand, begane grond 1006-11 B02 002, d.d. 27 feb 2012
13. nieuwe toestand, verdieping 1006-11 B02 003, d.d. 27 feb 2012
14. nieuwe toestand, gevels 1006-11 B02 004, d.d. 27 feb 2012
15. nieuwe toestand, doorsneden 1006-11 B02 005, d.d. 27 feb 2012
16. principedetails, 1006-11 B03 pag 001 tm 015, d.d. 27 feb 2012
17. technische plattegronden 1006-11 B04 001, d.d. 27 feb 2012
18. statische berekeningen nr. 2011-101 (Ory)



.banholt
.bemelen
.cadier en keer
.eckelrade
.eijdsen
.gronsveld
.margraten
.mariadorp
.mesch
.mheer
.noorbeek
.oost-maarland
.rijckholt
.scheulder
.st. geertruid

BLOESEM VAN HET ZUIDEN

19. Ruimtelijke onderbouwing Arcadis ontvangen d.d. 18 april 2013

Planschadeovereenkomst

Een exemplaar van de ondertekende bijlage is een aparte bijlage bij dit besluit.

Procedure

Dit besluit is voorbereid volgens de procedure van paragraaf 3.3 van de Wabo.

Ontvankelijkheid

De aanvraag is na ontvangst aan de hand van de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor) en het gemeentelijk omgevingsbeleidsplan getoetst op ontvankelijkheid en voldeed aan de gestelde eisen.

Beoordeling

De aanvraag voor activiteit 1 is beoordeeld aan de hand van het gestelde in artikel 2.10 en voor activiteit 2 aan artikel 2.12 van de Wabo. Daarnaast is de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht (Bor) en de Mor. Uw aanvraag voldoet aan de van toepassing zijnde voorschriften en daarom ben ik voornemens de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen.

Verklaring van geen bedenkingen

Volgens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht is het in bepaalde gevallen die worden gevolgd middels de uitgebreide voorbereidingsprocedure, noodzakelijk om een verklaring van geen bedenkingen te krijgen van de gemeenteraad.

Door de gemeenteraad van Eijdsen-Margraten is op 26 maart 2013 een lijst hierover vastgesteld. Voor de gevallen die op deze lijst staan is het niet nodig om een verklaring van geen bedenkingen te vragen.

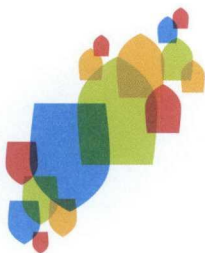
De voorliggende aanvraag omhelst een activiteit zoals opgenomen op deze lijst en derhalve is een verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad niet vereist.

Ontwerpbesluit

Het ontwerpbesluit met bijbehorende stukken ligt met ingang van 11 juli 2013 gedurende een periode van zes weken ter inzage. Tijdens deze periode kunnen zienswijzen worden ingediend.

Zienswijze

Tijdens deze termijn van zes weken na publicatiedatum kunnen door belanghebbenden schriftelijk of mondeling zienswijzen worden ingediend. De schriftelijke zienswijze kunt u richten aan het college van burgemeester en wethouders. Een zienswijze kan niet worden ingediend langs elektronische weg (e-mail, sms, etc.), behalve per telefax op nr. 043 - 458 8400.



Vervolg

Na afloop van de inzagetermijn zal een definitieve beslissing op uw aanvraag om omgevingsvergunning worden genomen. Eventuele ingediende zienswijzen zullen hierbij worden betrokken. Gelijktijdig zal een besluit worden genomen op de reeds ingediende bezwaarschriften. Hieromtrent ontvangt u te zijner tijd nader bericht.

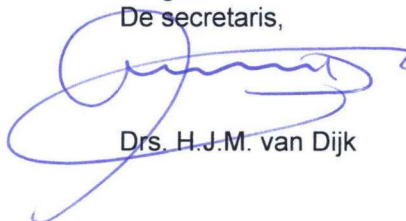
Nadere informatie

Voor meer informatie over deze brief kunt u contact opnemen met de mevrouw L. van den Hombergh, telefoonnummer 043-4588488.

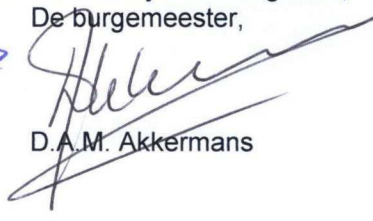
.banholt
.bemelen
.cadier en keer
.eckelrade
.eijsden
.gronsveld
.margraten
.mariadorp
.mesch
.mheer
.noorbeek
.oost-maerland
.rijckholt
.scheulder
.st. geertruid

Met vriendelijke groet,

Burgemeester en wethouders van Eijsden-Margraten,
De secretaris, De burgemeester,



Drs. H.J.M. van Dijk



D.A.M. Akkermans

BLOESEM VAN HET ZUIDEN



Vergunningblad: Het bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1 lid 1 onder a Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo))

Betreft: **het verbouwen van de woning met ondergeschikte zorgfunctie** op het perceel
Steegstraat 16 te Mheer, kenmerk: 20120058

Overwegingen en toetsingen

Inleiding

De omgevingsvergunning moet worden geweigerd indien de activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder a van de Wabo niet voldoet aan de in artikel 2.10 Wabo gestelde toetsingsaspecten. Een toetsing aan deze aspecten heeft plaatsgevonden.

Toetsing

Bouwbesluit 2003

De activiteit voldoet aan de voorschriften die zijn gesteld bij of krachtens het Bouwbesluit 2003. Gelet hierop kan de omgevingsvergunning op deze grond worden verleend.

Bouwverordening

De activiteit voldoet aan de gemeentelijke bouwverordening.
Gelet hierop kan de omgevingsvergunning op deze grond worden verleend.

Bestemmingsplan

De activiteit is in strijd met het vigerende bestemmingsplan. Hetgeen betekent dat de activiteit genoemd in artikel 2.1 lid 1 onder c van de Wabo van toepassing is (zie bijgevoegd vergunningblad 'Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan').

Welstand

Het bouwplan is op 15 september 2011 voorgelegd aan de Monumentencommissie. Deze commissie heeft geadviseerd akkoord te gaan met het plan. Het uiterlijk of de plaatsing van het bouwwerk, waarop de aanvraag betrekking heeft, is niet in strijd met redelijke eisen van welstand zoals neergelegd in de gemeentelijke welstandnota. Gelet hierop kan de omgevingsvergunning op deze grond worden verleend.

Conclusie

Vanuit het toetsingskader dat betrekking heeft op het bouwen van een bouwwerk zijn er ten aanzien van deze activiteit geen redenen om de omgevingsvergunning te weigeren.

In deze beschikking zijn de volgende voorschriften opgenomen.

Voorschriften

Algemeen

1. Het bouwen moet plaatsvinden in overeenstemming met de bepalingen van het Bouwbesluit en van de gemeentelijke bouwverordening en de krachtens die regelingen gestelde nadere regels.
2. De verleende vergunning inclusief de tekeningen en andere bijlagen moeten altijd op de bouwlocatie aanwezig zijn. Indien een controlerend ambtenaar daar om vraagt, moeten deze gegevens ter inzage worden gegeven.
3. Indien binnen 26 weken na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning niet met de bouw wordt begonnen, kan het bevoegd gezag de vergunning intrekken.
4. Indien de bouwwerkzaamheden langer dan 26 weken stilliggen, kan het bevoegd gezag de vergunning intrekken.
 - a.

Meldingsplicht

5. De volgende werkzaamheden moeten aan de afdeling Bedrijfsvoering worden gemeld:
 - b.

<i>Werkzaamheid</i>	<i>Hoe</i>	<i>Wanneer</i>
Aanvang van het werk (inclusief ontgravingswerkzaamheden)	mondeling of schriftelijk	uiterlijk 2 dagen voor de start van het werk
Leggen van de fundering	mondeling of schriftelijk	uiterlijk 2 dagen voor aanvang
Storten van beton	mondeling of schriftelijk	uiterlijk 2 dagen voor aanvang
Leggen van de vloeren	mondeling of schriftelijk	uiterlijk 2 dagen voor aanvang
Einde van de werkzaamheden	mondeling of schriftelijk	uiterlijk op de dag van beëindiging van het werk

c.

Welstand

6. De toe te passen buitenmaterialen moeten qua vorm en kleur overeenstemmen met de toegepaste buitenmaterialen in het bestaande werk.
7. Het buitenschilderwerk moet qua systeem en kleur overeenstemmen met het buitenschilderwerk van het bestaande werk.
 - d.

Hemelwater

8. De afvoer van hemelwater van gebouwen moet zodanig zijn dat er geen verontreiniging van water, bodem of lucht optreedt.
 9. Ter voorkoming van wateroverlast in de kelder dient in de hemelwaterafvoer van het kelderniveau een terugslagklep te worden aangebracht of te worden aangesloten op een pompput, tenzij een vrije afvoer hiervan zeker is.
-

Vergunningblad: Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingplan (artikel 2.1 lid 1 onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo))

Betreft: het verbouwen van de woning met ondergeschikte zorgfunctie op het perceel Steegstraat 16 te Mheer, kenmerk: 20120058

Overwegingen en toetsingen

Inleiding

De omgevingsvergunning moet worden geweigerd indien de activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c van de Wabo niet voldoet aan de in artikel 2.12 Wabo gestelde toetsingsaspecten. Een toetsing aan deze aspecten heeft plaatsgevonden.

Bestemmingsplan

Het perceel is gelegen binnen het bestemmingsplan "Mheer" met de bestemming "Woondoeleinden". Het plan is in strijd met artikel 9 in samenhang met artikel 1, sub 49 van het bestemmingsplan, aangezien de opvang 5 kinderen niet kan worden gelijkgesteld met de huisvesting van een huishouden.

Dit betekent dat de omgevingsvergunning op grond van artikel 2.12 van de Wabo, in beginsel moet worden geweigerd, tenzij:

- de aangevraagde activiteit in lijn is met de in het vigerende bestemmingsplan opgenomen regels inzake afwijking (artikel 2.12 lid 1 onder a onder 1 Wabo), of
- een Algemene Maatregel van Bestuur (Besluit omgevingsrecht (Bor)), ontheffing van het bestemmingsplan mogelijk maakt (artikel 2.12 lid 1 onder a onder 2 Wabo), of
- de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat (artikel 2.12 lid 1 onder a onder 3 Wabo).

Toetsing

Planologische medewerking kan worden verleend middels artikel 2.12 lid 1 onder a onder 3 van de Wabo.

Ruimtelijke afweging

Op 18 april 2013 is een ruimtelijke onderbouwing voor het plan ontvangen. De ruimtelijke onderbouwing gaat in op alle relevante aspecten. In de ruimtelijke onderbouwing staat een hoofdstuk inzake ruimtelijke aanvaardbaarheid. Daarin staat dat het plangebied is beperkt tot de vigerende bestemming 'wonen', waarmee de instandhouding van de ruimten daar omheen- met de bestemming Agrarisch/agrarische met waarden – is gegarandeerd, c.q. aantasting van dit gebied door afwijkend gebruik wordt voorkomen. De woonfunctie van het perceel blijft in overwegende mate gehandhaafd. De opvang van kinderen mag slechts geschieden in samenhang met de woonfunctie en zal in aansluiting op de aanvraag worden gemaximeerd op 5 kinderen. Een en ander is onderstaand vastgelegd in de voorschriften.

Vanuit het oogpunt van ruimtelijke ordening bestaan er geen bezwaren tegen het plan.

Conclusie

Gelet op bovenstaande wordt medewerking verleend aan de het verlenen van de omgevingsvergunning het verbouwen van de woning met ondergeschikte zorgfunctie op het perceel Steegstraat 16 te Mheer, middels artikel 2.12 lid 1 onder a onder 3 van de Wabo.

Vanuit het toetsingskader dat betrekking heeft op het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, zijn er ten aanzien van deze activiteit geen redenen om de omgevingsvergunning te weigeren.

In deze beschikking zijn volgende voorschriften opgenomen.

Voorschriften

1. De vergunninghouder moet deze omgevingsvergunning op het eerste verzoek aan de daartoe bevoegde ambtenaar van politie of gemeente Eijsden-Margraten tonen.
2. De onderschikte zorgfunctie wordt in samenhang met de woonbestemming uitgevoerd en niet op zichzelf staand.
3. Ter plaatse mogen maximaal 5 kinderen worden opgevangen in dagopvang met maximaal 3 volwassenen/begeleiders (inclusief bewoners) zoals verwoord in de brief van 17 februari 2012 van G&D Projectmanagement.