

Behoort bij Besluit
d.d. 16 jan 2012 no. 20110178
krachtens mandaat,
Teamleider Vergunningen

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING VAKANTIEWONING EN LEGALISATIE SERRE

artikel 2.12 lid 1 onder a onder 3 Wabo

SINT LAURENTIUSSTRAAT 9

BEMELEN



datum: 29 augustus 2011

auteur: ir. R.M.J.A. Kupperts MBA

Bernhardlaan 59, 6269 CX, Margraten, telefoon 06 20626023

Gemeente Elsdon-Margraten		
Burg.	Nr.	Hoev.
Secr.	Afd.	Prijs
W I	Pers.	Berek.
W II	22 SEP. 2011	Kwal.
W III		
W IV		
W V	Kopie	Raad
BVO		

Inhoud

1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Ligging plangebied	5
1.3	vigerend bestemmingsplan	5
2	Beleidskaders	8
2.1	inleiding	8
2.2	rijksbeleid	8
2.2.1	Nota Ruimte, Ruimte voor ontwikkeling (23 april 2004)	8
2.2.2	Realisatieparagraaf nationaal ruimtelijk beleid	9
2.2.3	Natura 2000	11
2.3	Provinciaal beleid	12
2.3.1	Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2006	12
2.3.2	Rode contouren	12
2.3.3	Waardenkaarten	13
2.3.4	POL-aanvulling Nationaal Landschap Zuid-Limburg	14
2.4	Gemeentelijk beleid	15
3	Gebieds- en projectbeschrijving	16
3.1	Gebiedsbeschrijving	16
3.2	Het plangebied	16
3.3	Het planvoornemen	16
3.3.1	Bebouwing	16
3.3.2	Bereikbaarheid en parkeren	18
4	Onderzoek	19
4.1	Algemeen	19
4.2	Geluidhinder	19
4.3	Bodemkwaliteit	19
4.4	Luchtkwaliteit	19
4.5	Bedrijven en milieuzonering	20
4.6	Verkeer	20
4.7	Kabels en leidingen	20
4.8	Externe veiligheid	21
4.9	Water	21
4.10	Flora en fauna	22
4.11	Archeologie en cultuurhistorie	22
4.11.1	Archeologie	22
4.11.2	Cultuurhistorie	23
5	Haalbaarheid	24
5.1	Financiële haalbaarheid	24

6	Procedure	25
6.1	De te volgen procedure	25
6.2	Het vooroverleg met instanties	25
6.3	Bezwaar	25
Bijlage 1	Historisch hedemonderzoek	26

1 Inleiding

1.1 AANLEIDING

De gemeente Eijssden-Margraten is voornemens medewerking te verlenen aan de realisatie van een vakantiewoning in een te legaliseren serre annex buitenberging horende bij het pand Sint Laurentiusstraat 9 te Bemelen.

1.2 LIGGING PLANGEBIED

De projectlocatie is centraal gelegen in de kern Bemelen, temidden van de lintbebouwing van de Sint Laurentiusstraat. Ten noordoosten van de locatie liggen de Sint Laurentiuskerk, het gemeenschapshuis en de basisschool. In het oosten wordt de locatie begrensd door de Bosweg en de hellingbossen van de Mettenberg.

De Sint Laurentiusstraat gaat in zuidelijke richting verder richting Sint Antoniusbank en Cadler en Keer.



Straatnamenkaart

1.3 VIGEREND BESTEMMINGSPLAN

Het plangebied is gelegen binnen het vigerende bestemmingsplan: "Bemelen" door de raad vastgesteld d.d. 07-01-2008 (IMRO-idn: NL.IMRO.09360000BPLKOM02000-).

Op grond van dit bestemmingsplan is de bestemming "Wonen" van kracht. Deze gronden zijn bestemd voor wonen en de daarbij behorende voorzieningen. Tevens geldt de aanduiding "Cultuurhistorische waarden". De op de plankaart als zodanig aangewezen gronden zijn primair bestemd voor het behoud van ter plaatse bestaande cultuurhistorisch waardevolle elementen (monumenten) en patronen (stratenpatronen). Voor zover de gronden tevens zijn gelegen binnen de diverse bestemmingen zijn de desbetreffende bepalingen, voor zover niet strijdig met de "cultuurhistorische waarden", van toepassing

Uitsnede vigerend bestemmingsplan 'Bemelen', incl. legenda



Legenda

toon alles	Bouwvlakken bouwvlak	Tijd.onthef.buitenplans Reactieve aanwijzing
Best./Inp.plan e.d.	Gebiedsaanduidingen	Beheersverordening
agrarisch	vrijwaringszone	Buiten.toep.beh.verord
agrarisch m.wrd.	milieuzone	
bedrijf	veiligheidszone	
bos	overig	
maatschappelijk	overig	
recreatie	Bouwaanduidingen	
verkeer	Funcieaanduidingen	
water	funcieaanduiding	
wonen	Lettertekenaanduiding	
Dubbelbestemmingen	lettertekenaanduid.	
waterstaat	Maatvoeringen	
archeologisch/cultu	Figuren	
waarde	Vorbereidingsbesluit	
onbekend	Projectbesluit	

Binnen de bestemming "Wonen" mogen in het bijbouwvlak bij grondgebonden woningen per bouwperceel hoogstens 100m² aan bijgebouwen worden opgericht. Het totale bijbouwvlak mag daarbij voor ten hoogste 50% worden bebouwd. Bijgebouwen dienen daarbij vrijstaand op ten minste 1.00 m afstand van het bouwvlak of aangebouwd worden opgericht. Het bijgebouw moet in of ten minste 1.00 m uit de zijdelingse erfscheiding worden gebouwd en mag uit

slechts één bouwlaag bestaan met een goothoogte van 3.00 meter en een nokhoogte van maximaal 6.00 meter.

In onderhavig geval is de te legaliseren serre annex buitenberging 9.90 bij 12.35 meter = 122,27 m² groot. In totaal bevindt zich 166,82 m² aan bijgebouwen in het bijbouwvlak. Dit is meer dan 50% van het bijbouwvlak. De strijdigheid bestaat er daarnaast uit dat het te legaliseren bijgebouw twee bouwlagen met kap heeft. De goothoogte ligt op 4.50 meter en de nokhoogte bedraagt 7.00 meter.

Vakantiewoningen mogen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding op de plankaart. Op de onderhavige locatie staat geen aanduiding op de plankaart opgenomen, zodat het oprichten van een vakantiewoning niet is toegestaan.

Om de serre annex buitenberging te legaliseren en om een wijziging van het gebruik als vakantiewoning toe te staan dient een procedure te worden doorlopen als bedoeld in artikel 2.12 lid 1 onder a onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Het gaat hier om een omgevingsvergunning met goede ruimtelijke onderbouwing. Via de omgevingsvergunning kan het gemeentebestuur toestemming geven om af te wijken van een geldend bestemmingsplan.

2 Beleidskaders

2.1 INLEIDING

In dit hoofdstuk wordt aandacht besteed aan het rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid. Het rijksbeleid zal worden besproken aan de hand van de overkoepelende Nota Ruimte. Voor het provinciaal beleid wordt gebruik gemaakt van het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2006, eveneens een overkoepelend beleidsstuk, maar ook aangevuld met allerlei POL-aanvullingen.

2.2 RIJKSBELEID

2.2.1 NOTA RUIMTE, RUIMTE VOOR ONTWIKKELING (23 APRIL 2004)

De Nota Ruimte bevat de visie van het kabinet op de ruimtelijke ontwikkeling c.q. inrichting van Nederland en de belangrijkste bijbehorende doelstellingen. In de Nota Ruimte wordt het nationaal ruimtelijk beleid vastgelegd tot 2020, waarbij de periode 2020-2030 geldt als doorkijk naar de lange termijn.

De Nota Ruimte bevat, naast de ruimtelijke uitspraken uit de Vijfde Nota over de Ruimtelijke Ordening, ook die uit het Tweede Structuurschema Groene Ruimte en uit het Nationaal Verkeers- en Vervoersplan. Tevens zijn in de Nota Ruimte ook de Gebiedsgerichte Economische Perspectieven opgenomen. De Nota Ruimte is dan ook een integrale nota, die op 17 mei 2005 door de Tweede Kamer is aangenomen. Na instemming op 17 januari 2006 door de Eerste Kamer is de Nota op 27 februari 2006 in werking getreden.

Het kabinet kiest in de Nota Ruimte voor een dynamisch, op ontwikkeling gericht ruimtelijk beleid. Het accent verschuift daarmee van het stellen van beperkingen naar het stimuleren van ontwikkelingen. Met andere woorden: het kabinet legt meer de nadruk op 'ontwikkelingsplanologie' en minder op 'toelatingsplanologie'. Het Rijk stelt alleen nog maar beperkingen aan ruimtelijke ontwikkelingen, wanneer een nationaal belang in het geding is.

Bij ontwikkelingsplanologie staat een gebiedsgerichte aanpak voorop. Het doel hierbij is de ruimtelijke kwaliteit van een gebied vanuit verschillende deelbelangen te verbeteren. Er liggen op een gebied vaak meerdere "ruimteclaims", die ieder hun eigen doelstellingen hebben. Door synergie te bereiken tussen de verschillende deelbelangen, kan er gebiedsgericht maatwerk geleverd worden en kunnen meervoudige doelen worden bereikt.

De Nota Ruimte gaat uit van een lagenbenadering, waarbij de ruimte is opgebouwd uit drie 'lagen': ondergrond (water, bodem en het zich daarin bevindende leven), netwerken (alle vormen van zichtbare en onzichtbare infrastructuur) en occupatie (ruimtelijke patronen tengevolge van menselijk gebruik). Elke laag is van invloed op de ruimtelijke afwegingen en keuzen met betrekking tot de andere lagen.

Het rijk wil verstedelijking en infrastructuur zoveel mogelijk bundelen in nationale stedelijke netwerken, economische kerngebieden en hoofdverbindingssassen. 'Bundeling van verstedelijking en infrastructuur' en 'organiseren in stedelijke netwerken' zijn de beleidsstrategieën die het rijk hanteert voor economie, infrastructuur en verstedelijking. De daaruit afgeleide beleidsdoelen zijn: ontwikkeling van nationale stedelijke netwerken en stedelijke centra, versterking van de economische kerngebieden, verbetering van de bereikbaarheid, verbetering van de leefbaarheid en sociaal-economische positie van steden, bereikbare en toegankelijke recreatievoorzieningen in en rond de steden, behoud en versterking van de variatie tussen stad en land, afstemming van verstedelijking en economie met de waterhuishouding, en waarborging van milieukwaliteit en veiligheid.

Het kabinet streeft naar basiskwaliteit voor steden en dorpen en de bereikbaarheid daarvan. Bundeling van verstedelijking en economische activiteiten staat daarbij voorop. Bundeling betekent dat nieuwe bebouwing voor deze functies grotendeels geconcentreerd tot stand komt, dat wil zeggen in bestaand bebouwd gebied, aansluitend op het bestaande bebouwde gebied of in nieuwe clusters van bebouwing daarbuiten. De ruimte die in het bestaande stedelijke gebied aanwezig is, moet door verdichting optimaal worden gebruikt. De openheid van het landelijke gebied dient namelijk zo veel mogelijk behouden te blijven.

De herontwikkeling van de onderhavige locatie wordt binnen bestaand bebouwd gebied gerealiseerd. Het project voldoet hiermee aan het beleid zoals dit geformuleerd is in de Nota Ruimte.

2.2.2 REALISATIEPARAGRAAF NATIONAAL RUIMTELIJK BELEID

Op grond van de Invoeringswet Wro (overgangsrecht) is bepaald dat Planologische Kernbeslissingen (PKB), zoals de Nota Ruimte, gelijkgesteld worden met een structuurvisie. Dit wil zeggen dat het recht van de planologische kernbeslissing, zoals dat gold voor de inwerkingtreding van de Wro, blijft gelden. Op grond van artikel 2.3, lid 2, de Wro moet niet alleen het beleid c.q. belangen benoemd worden, maar moet ook inzichtelijk worden gemaakt hoe deze belangen zullen worden verwezenlijkt. Het Rijk heeft om die reden de nationale ruimtelijke belangen aangewezen in de Realisatieparagraaf nationaal ruimtelijk beleid. Deze Realisatieparagraaf heeft de status van een structuurvisie.

De ongeveer 100 PKB-uitspraken van de Nota Ruimte zijn gecomprimeerd tot 33 nationale belangen. Daarnaast is het nationale belang klimaatadaptatie toegevoegd dat is uitgewerkt in de nationale adaptatiestrategie van 2 november 2007. De aldus verkregen lijst van nationale ruimtelijke belangen vormt als het ware de ruggengraat van deze Realisatieparagraaf.

De nationale belangen omvatten globaal genomen:

- nationale planologische kaders zoals bundeling van verstedelijking en economische activiteiten, versterking van de kwaliteiten van het landschap;

- de ontwikkeling van de Randstad, de mainports en een aantal grote bouwlocaties;
- de bescherming en ontwikkeling van een aantal groene en blauwe gebiedscategorieën;
- ruimtelijke garanties voor de nationale grondstoffen- en energieproductie.

Op basis van deze Realisatieparagraaf zijn een zestal nationale belangen voor onderhavige ontwikkeling van toepassing.

- *Bundeling van verstedelijking en economische activiteiten:* het bestaande bebouwde gebied moet optimaler worden benut, waardoor de noodzaak afneemt om open ruimte te gebruiken voor bebouwing. In de tweede plaats zal het moeilijker worden gemaakt om in de open ruimte te bouwen. De openheid van het landelijke gebied kan op deze manier zo veel mogelijk behouden blijven.
- *Borging van milieukwaliteit en externe veiligheid:* het Rijk streeft naar een schone, aantrekkelijke en veilige leefomgeving voor burgers en bedrijven. Instrumenten hiervoor zijn ondermeer de Wetten luchtkwaliteit, milieubeheer, geluidhinder en bodembescherming.
- *Het op orde houden van het regionale watersysteem:* het op orde brengen en houden van het regionale watersysteem heeft als doel het land te beschermen tegen wateroverlast, zoetwatervoorraden veilig te stellen, het voorkomen van verdroging en onnodige bodemdaling, watertekorten en verzilting, de verbetering van de kwaliteit van grond- en oppervlaktewater, een goede ecologische waterkwaliteit en de versterking van ruimtelijke kwaliteiten.
- *Behoud, beheer en versterking van de landschappelijke, cultuurhistorische en recreatieve kwaliteiten van de nationale landschappen:* landschappelijke, cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten dienen te worden behouden, beheerd en versterkt, waarbij de toeristisch-recreatieve betekenis moet toenemen. Ruimtelijke ontwikkelingen zijn mogelijk, mits de kernkwaliteiten van het landschap worden behouden of worden versterkt.
- *Bescherming en nadere ontwikkeling leefgebieden van beschermde soorten:* ook buiten de Ecologische Hoofdstructuur, VHR- en Natuurbeschermingswet-gebieden is veel natuur gelegen die beschermd en ontwikkeld dient te worden. Instrumenten om dit doel te bereiken zijn de Flora en faunawet en Natuurbeschermingswet.
- *De ruimtelijke basiskwaliteit van het landschap behouden en versterken:* De kernkwaliteiten van het landschap hebben betrekking op natuurlijke kwaliteit, culturele kwaliteit, gebruikskwaliteit en belevingskwaliteit. Ook met deze landschappelijke kwaliteiten zal bij ruimtelijke afwegingen rekening gehouden moet worden. Het betreft hier zowel het behoud, versterking en vernieuwing van de landschappelijke kwaliteit.

Geconcludeerd kan worden dat de verandering van het bestaande bijgebouw in een vakantieappartement, in overeenstemming is met de nationale belangen. De realisatie vindt in bestaande bebouwing plaats, gelegen in de kern Bemelen. Met het plan wordt dan ook niet de openheid van het landelijk gebied aangetast. De milieu-, water- en andere sectorale aspecten worden in hoofdstuk 4 uitgewerkt.

Hieruit volgt dat er geen belemmeringen of verstoringen zijn ten aanzien van de genoemde onderdelen.

2.2.3 NATURA 2000

De Europese Unie heeft een zeer gevarieerde en rijke natuur, die van biologische, esthetische, genetische en economische waarde is. Om deze natuur te behouden heeft de EU het initiatief genomen voor Natura 2000. Dit is een samenhangend netwerk van beschermde natuurgebieden op het grondgebied van de lidstaten van de Europese Unie. Dit netwerk vormt de hoeksteen van het beleid van de EU voor behoud en herstel van biodiversiteit.

Het netwerk omvat alle gebieden die zijn beschermd op grond van de Vogelrichtlijn (1979) en de Habitatrichtlijn (1992). Natura 2000 schrijft ook maatregelen van soortenbescherming voor. In Nederland zijn deze maatregelen vertaald in de Flora- en faunawet. Middels dit regime ziet de wetgever toe op de bescherming van zeldzame diersoorten en hun leefomgeving.

In de directe omgeving van het plangebied, op circa 250.m afstand daarvan, bevindt zich een Natura 2000-gebied. Het betreft het bos Bemelerberg en Schiepersberg. Dit gebied is aangeduid als 'Habitatrichtlijngebied'.

De functiewijziging stal naar vakantieappartement zal niet van invloed zijn op het Natura-2000 gebied



Het Natura-2000 gebied
Bemelerberg en
Schiepersberg.

Bron:

<http://www.synbiosys.alterra.nl/natura2000/googlemapsg gebied.aspx?id=n2k156&groep=12>

2.3 PROVINCIAAL BELEID

2.3.1 PROVINCIAAL OMGEVINGSPLAN LIMBURG 2006

Op 22 september 2006 is door Provinciale Staten van Limburg het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2006 (POL2006) vastgesteld. In 2008 is het POL2006 geactualiseerd. Het POL2006 is een streekplan, het provinciaal waterhuishoudingplan, het provinciaal milieubeleidsplan en bevat de hoofdlijnen van het provinciaal verkeer- en vervoersplan. Tevens vormt het POL2006 een economisch beleidskader op hoofdlijnen, voorzover het de fysieke elementen daarvan betreft, en een welzijnsplan op hoofdlijnen, voorzover het de fysieke aspecten van zorg, cultuur en sociale ontwikkeling betreft.

Het POL2006 zelf kan eveneens beschouwd worden als de structuurvisie die op grond van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening door provincies opgesteld moet worden. Hiertoe is de POL-aanvulling Nieuwe Wet ruimtelijke ordening (vastgesteld op 18 december 2008) opgesteld. De POL-aanvulling heeft de juridische status van structuurvisie en vormt tevens de uitvoeringsparagraaf van het POL2006, zoals bedoeld in Wro.

Verstedelijking en steeds intensiever ruimtegebruik leggen een toenemend beslag op de open ruimte in het landelijk gebied en verminderen de diversiteit van landschap en groen. De provincie houdt daarom vast aan het zo compact mogelijk houden van de steden en een minstens gelijk blijvend aandeel van de stadsregio's in het totaal van woningen, werklocaties en arbeidsplaatsen. Het bundelen van de verstedelijking en economische activiteiten in of aansluitend aan bestaande bebouwde gebieden staat dus voorop.

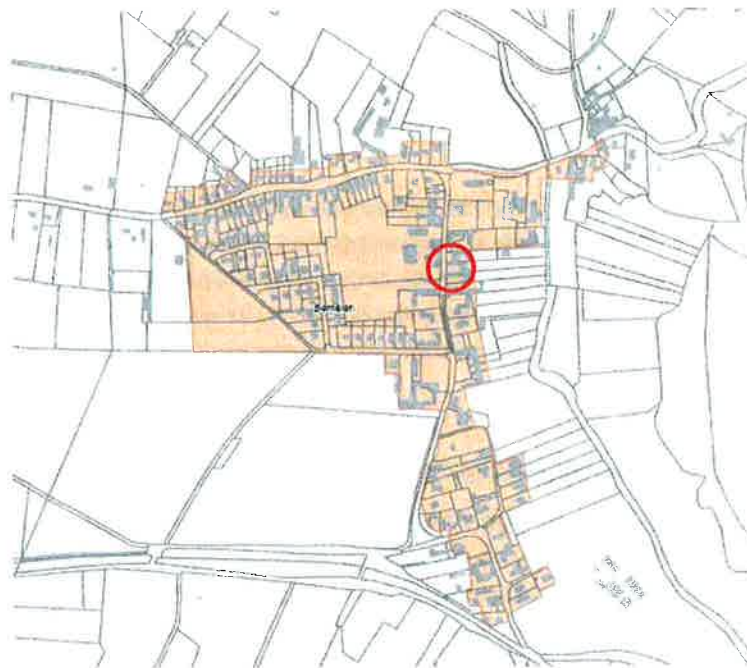
2.3.2 RODE CONTOUREN

Provincie Limburg kent aan het grondgebied van de provincie verschillende perspectieven toe. Deze perspectieven karakteriseren een bepaald type gebied en geven de gewenste ontwikkelingsrichting van dergelijke gebieden aan.



Uitsnede kaartblad 1
'Perspectieven' uit het POL

Het plangebied maakt onderdeel uit van perspectief 6b 'Plattelandskern Zuid-Limburg'. Deze 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 voor de groei van lokaal, in een enkel geval ook regionaal georiënteerde bedrijvigheid. Het instandhouden van winkels en publieksvoorzieningen in plattelandskernen vraagt de nodige aandacht, net als de bereikbaarheid per openbaar vervoer zodat sociaal-culturele voorzieningen (ook in de stadsregio's) goed bereikbaar zijn. Grootschalige economische activiteiten en voorzieningen met een stedelijk karakter en omvang horen hier in principe niet thuis. Voor de plattelandskernen wordt een terughoudend groeibeleid gehanteerd. Enerzijds op basis van het bundelingsbeleid voor wonen, werken en mobiliteit, anderzijds vanwege de (verwachte) krimpende bevolkingsomvang, de aanwezige omgevingskwaliteiten in het landelijk gebied en de belangen van de landbouw en recreatie en toerisme. Binnen de contour is het Limburgs Kwaliteitsmenu niet van toepassing en is het aan de gemeente om zorg te dragen voor een goede balans tussen groen, water en bebouwing.



Rode contour Bemelen

2.3.3 WAARDENKAARTEN

Blijkens de 'Kristallen Waarden'- kaart van het POL2006 ligt het plangebied binnen het freatisch grondwaterbeschermingsgebied van het waterwingebied de Tombe. De locatie zelf ligt buiten het waterwingebied zelf. Tevens ligt de locatie in het Bodembeschermingsgebied Mergelland. Het Bodembeschermingsgebied Mergelland is opgenomen omdat in het Mergelland uitdrukkelijk gestreefd wordt naar een kwaliteit van bodem, grondwater en landschap die voldoet aan de eisen die de aanwezige en bijzondere, biotische, abiotische en cultuurhistorische waarden stellen. In het plangebied liggen geen Groene of Blauwe Waarden.

Uitsnede kaartblad 4b
'Groene waarden' uit het
POL



Als gevolg van de ligging van de locatie in een grondwaterbeschermingsgebied is de Provinciale Milieuverordening (9^e tranche) van toepassing. Vanaf 1 januari 2011 is de provinciale Omgevingsverordening van toepassing die de PMV vervangt. Op grond van de PMV is er geen bezwaar tegen de voorgenomen functiewijziging van een stal tot vakantieappartement binnen de bestaande bebouwing.

2.3.4 POL-AANVULLING NATIONAAL LANDSCHAP ZUID-LIMBURG

In het POL 2006 (vastgesteld 21 juni 2005) is het Heuvelland Zuid-Limburg en daarmee ook de locatie Sint Laurentiusstraat 9, aangeduid als onderdeel van het Nationaal Landschap Zuid Limburg. Met de POL-aanvulling Nationaal landschap Zuid-Limburg wordt het beleid uit de Nota Ruimte verder uitgewerkt. In de POL-aanvulling vindt de begrenzing en de aanduiding van de kernkwaliteiten met betrekking tot nationale landschappen plaats. Voor het Nationaal Landschap is sprake van een "ja-mits" beleid, dat uitgewerkt is in de POL aanvulling Nationaal landschap Zuid-Limburg. Het beschermen en versterken van deze kwaliteiten staat voorop bij ontwikkelingen.

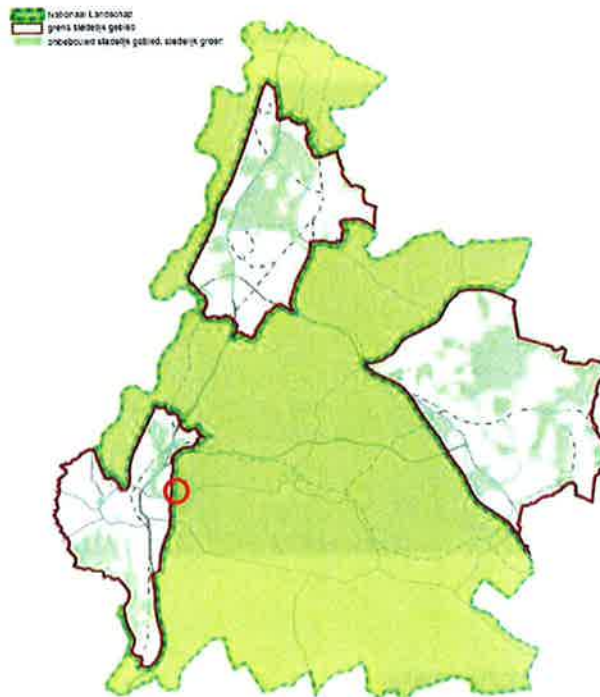
De Nota Ruimte geeft als kernkwaliteiten voor het gebied aan:

- het reliëf;
- het groene karakter;
- de schaalcontrasten; van zeer open naar besloten.

De provincie voegt daaraan toe:

- o de kenmerkende en gebiedseigen cultuurhistorische elementen.

Door de voorgenomen ontwikkeling verdwijnt geen van bovenstaande kernkwaliteiten. Er vinden geen bodemversturende graafwerkzaamheden, noch grote wijzigingen aan het casco plaats door de interne verbouwing, waardoor het relief en waardevolle cultuurhistorische of archeologische waarden niet worden verstoord. De bestaande bebouwing en omgeving blijven gehandhaafd. Het aanzicht van het bebouwingslint blijft daardoor behouden, cultuurhistorische elementen worden niet aangetast. In de huidige situatie zijn geen natuurwaarden aanwezig in het plangebied zelf. Door de ligging in de kern en de menselijke activiteiten ter plaatse vindt een hoge mate van verstoring plaats voor beschermde dier- en / of plantensoorten.



Begrenzing Nationaal
landschap Zuid Limburg

2.4 GEMEENTELIJK BELEID

Naast het vigerende bestemmingsplan "Bemelen" is geen ander gemeentelijk beleid van toepassing op de herontwikkeling van de locatie. Het vigerende bestemmingsplan is behandeld in paragraaf 1.3 van deze ruimtelijke onderbouwing.

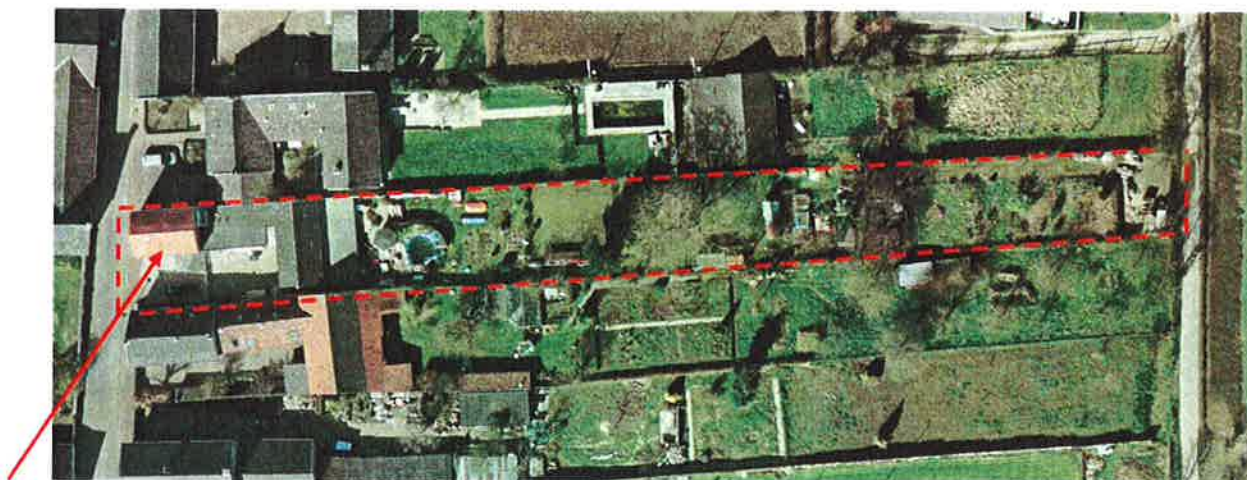
3 Gebieds- en projectbeschrijving

3.1 GEBIEDSBESCHRIJVING

De projectlocatie ligt in de kern Bemelen ten noorden van de kern Cadier en Keer. Ten oosten van de projectlocatie ligt het natuurgebied Mettenberg. Aan westelijke zijde ligt op ca. 3 kilometer de stad Maastricht. De omgeving kenmerkt zich door hellingenbossen (Bemelerberg en Mettenberg).

3.2 HET PLANGEBIED

Het plangebied betreft het perceel aan de Sint Laurentiusstraat 9. Het plangebied is gelegen aan een historisch lint. Direct naast de locatie bevindt zich oude historische (lint)bebouwing. Het perceel is ca. 15 meter breed en ca. 180 meter diep en komt aan de achterzijde uit op de Bosweg. Van hieruit is het perceel met gemotoriseerde voertuigen toegankelijk.



Sint Laurentiusstraat 9

3.3 HET PLANVOORNEMEN

3.3.1 BEBOUWING

De bestaande bebouwing als zodanig blijft gehandhaafd. Het planvoornemen omvat de verbouwing en functiewijziging van een deel van de bestaande bebouwing. Er wordt geen nieuwbouw gerealiseerd. Het rechter gedeelte van het bijgebouw (begane grond) zal, evenals nu, als garage en berging worden benut.

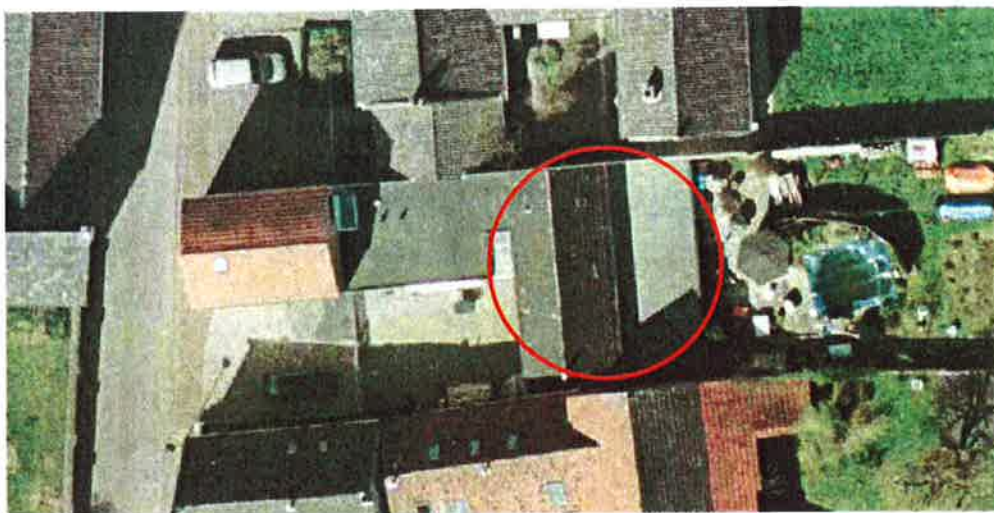
Het vakantieappartement wordt hoofdzakelijk in het voorste deel van het bijgebouw, dat uit twee bouwlagen bestaat, gerealiseerd. Op de begane grond bevinden zich de hal, meterkast,



Foto: Om te bouwen bijgebouw tot vakantieappartement annex garage/berging

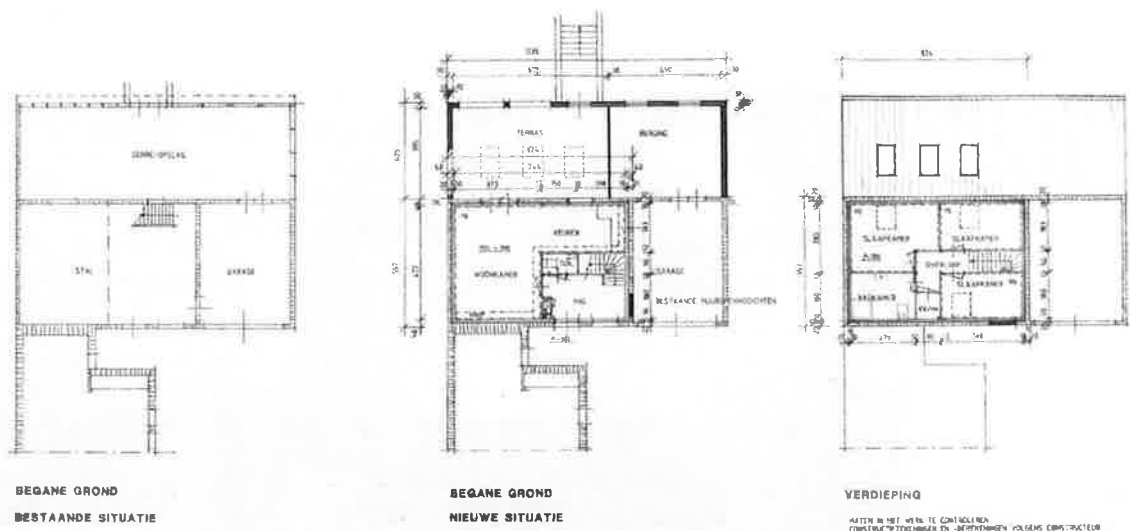
een toilet, een overdekt terras, woonkamer en keuken, terwijl op de eerste verdieping drie slaapkamers, een badkamer en de cv-installatie worden gesitueerd. E.e.a. is hieronder afgebeeld.

Locatie
vakantieappartement



Aanzichten bestaande
en nieuwe situatie
vakantieappartement

Plattegrond bestaande en nieuwe situatie vakantieappartement



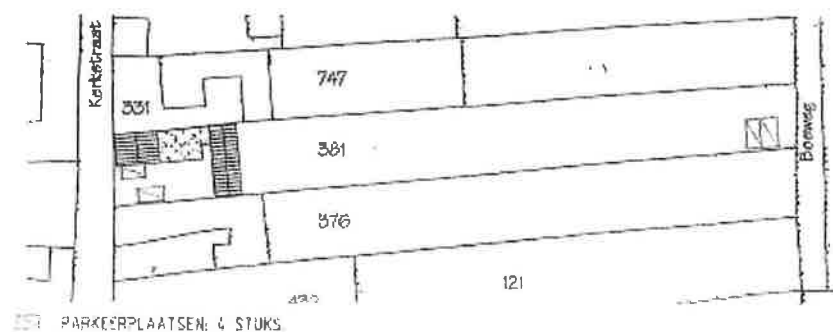
3.3.2 BEREIKBAARHEID EN PARKEREN

De locatie is goed bereikbaar en wordt ontsloten aan de Sint Laurentiusstraat. Deze weg is een doorgaande weg, welke in directe verbinding staat met de Oude Akerstraat. Door de ligging op korte afstand van Maastricht en Cadier en Keer is er een goede bereikbaarheid met openbaar vervoer en met de auto.

Ook aan de achterzijde van het perceel is een toegangsweg: de Bosweg. Het perceel heeft hier een toegangspoort, zodat gemotoriseerde voertuigen naar binnen kunnen rijden. Parkeervoorzieningen zijn hier ook voorhanden.

Het parkeren is op eigen terrein gesitueerd. Zowel aan de voorzijde als aan de achterzijde zijn twee parkeerplaatsen aanwezig, wat het totaal op vier parkeerplaatsen brengt. Deze kunnen zowel gebruikt worden door de bewoners van het pand Sint Laurentiusstraat 9, als door de gebruikers van het vakantieappartement.

Lokatie parkeerplaatsen



De ASVV CROW geeft geen parkeernormen voor vakantieappartementen. Derhalve is aansluiting gezocht bij kamerverhuur in niet stedelijk gebied. Per kamer geldt een norm van ca. 0,6 parkeerplekken. De omvang van de parkeervoorzieningen is daarmee voldoende ruim en voldoet aan de parkeernorm conform de ASVV CROW.

4 Onderzoek

4.1 ALGEMEEN

Bij de toekenning van de nieuwe gebruiksfunctie dient rekening gehouden te worden met (milieu-)aspecten vanuit de omgeving en op de omgeving. Het onderzoek naar de milieuaspecten bodem, geluid, lucht, externe veiligheid en milieuzonering voor het plangebied wordt in de navolgende paragrafen beschreven. Eveneens is gekeken naar de gevolgen van de gewenste ontwikkelingen voor de aspecten archeologie, leidingen en infrastructuur, natuur en landschap, flora en fauna, waterhuishouding, verkeer en economische uitvoerbaarheid. De hieruit voortkomende bevindingen worden in onderstaande paragrafen toegelicht.

4.2 GELUIDHINDER

Bij besluit van 17 december 2002 heeft het college van burgemeester en wethouders van Margraten voor de bebouwde kom van Bemelen een 30 km zone ingesteld. Dit heeft tot gevolg dat de wegen die binnen het plangebied liggen buiten het regime van de Wet geluidhinder zijn komen te vallen. Binnen het plangebied bestaat voor wat dit betreft geen geluidzone meer.

Daarnaast is een "vakantieappartement" geen geluidgevoelige bestemming in de zin van de Wet Geluidhinder. Een vakantieappartement is namelijk niet voor permanente bewoning bestemd.

Er hoeft dan ook geen akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd.

4.3 BODEMKWALITEIT

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening dient, in geval van een nieuwe gebruiksfunctie aangegeven te worden of de bodemkwaliteit geschikt is voor de nieuwe functie.

In het kader van de gebruikswijziging is door CSO Adviesbureau d.d. 23 maart 2011, een historisch bodemonderzoek (kenmerk 11B061.R002.RP.GL) uitgevoerd conform NEN 5725 om de bodemkwaliteit ter plaatse te onderzoeken. Op basis van het onderzoek is geconcludeerd dat de onderzoekslocatie onderzocht dient te worden volgens de strategie "onverdacht" (ONV). Bij onverdachte locaties luidt de hypothese dat de bodem niet verontreinigd is. Een verkennend bodemonderzoek conform de NEN 5740 wordt niet noodzakelijk geacht.

4.4 LUCHTKWALITEIT

Conform de Wet Luchtkwaliteit (binnen de Wet Milieubeheer) dient worden aangetoond dat nieuwe ontwikkelingen niet zullen leiden tot overschrijdingen van de norm wat betreft luchtkwaliteit.

Voor projecten die de hoeveelheid fijnstof en stikstofdioxide in de lucht met maximaal 1% verhogen hoeven geen aanvullende maatregelen getroffen te worden. Het project draagt dan niet in betekende mate bij aan de luchtverontreiniging. De grens voor woningbouwplannen ligt bij 500 woningen bij één ontsluitingsweg.

De voorgenomen ontwikkeling, waarbij het slechts gaat om een functiewijziging van bestaande bebouwing, draagt niet in betekende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het aantal verkeersbewegingen zal door de komst van het vakantieappartement enigszins toenemen, echter niet in een mate die vergelijkbaar is met een woonwijk met 500 woningen. De luchtkwaliteit vormt derhalve geen belemmering voor het voorziene vakantieappartement in de kern Bemelen.

4.5 BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING

Rondom de onderhavige locatie liggen enkele agrarische bedrijven. De Wet geurhinder en veehouderij regelt de aan te houden afstanden tussen geurgevoelige objecten en grotere veehouderijen. Een vakantieappartement is geen geurgevoelig object volgens deze wet en de bedrijven hebben geen stankcirkels, zodat dit geen belemmering vormt voor de oprichting van een vakantieappartement.

Bedrijven, of beter gezegd elke door de mens bedrijfsmatig of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, ondernomen bedrijvigheden die binnen een zekere begrenzing worden verricht, zijn inrichtingen in de zin van de Wet milieubeheer. Afhankelijk van de aard en omvang van de inrichting is voor het oprichten, veranderen (van de werking) of het in werking hebben van een inrichting een milieuvergunning vereist, kan volstaan worden met een melding aan het bevoegd gezag of is noch een vergunning noch een melding vereist.

Naast het pand nr. 9 ligt de bed and breakfast 'La Gourmandise' (nr. 7). Deze bed and breakfast is een inrichting in de zin van de Wet milieubeheer, vanwege de aanwezigheid van een professionele keuken, waarin bedrijfsmatig voedingsmiddelen worden bereid. De afzuiging in de keuken zorgt voor emissies naar de buitenlucht.

4.6 VERKEER

Zoals al omschreven in paragraaf 3.3.2 is de locatie goed bereikbaar door de ligging aan een doorgaande weg en zal het parkeren op eigen terrein worden gesitueerd. Er zijn in totaal 4 parkeerplaatsen aanwezig, zodat ruim wordt voldaan aan de normen van het ASVV CROW.

4.7 KABELS EN LEIDINGEN

Over Bemelen loopt het straalpad van Brunssum naar Battice, in beheer bij het Ministerie van Defensie. Dit straalpad dient om analoog of digitaal verkeer tot stand te kunnen brengen. Om de verbindingen te kunnen garanderen, is het

noodzakelijk dat de straalpaden gevrijwaard blijven van obstakels. De beschermingszone van het straalpad bedraagt 100 meter aan weerszijden. Het plangebied ligt op ca. 250-300 meter van dit straalpad, zodat het niet van invloed is.

In of nabij het plangebied liggen verder geen kabels of leidingen, die ten behoeve van het gebruik en/of de veiligheid planologische bescherming hebben en daarmee een belemmering voor het planvoornemen betekenen.

4.8 EXTERNE VEILIGHEID

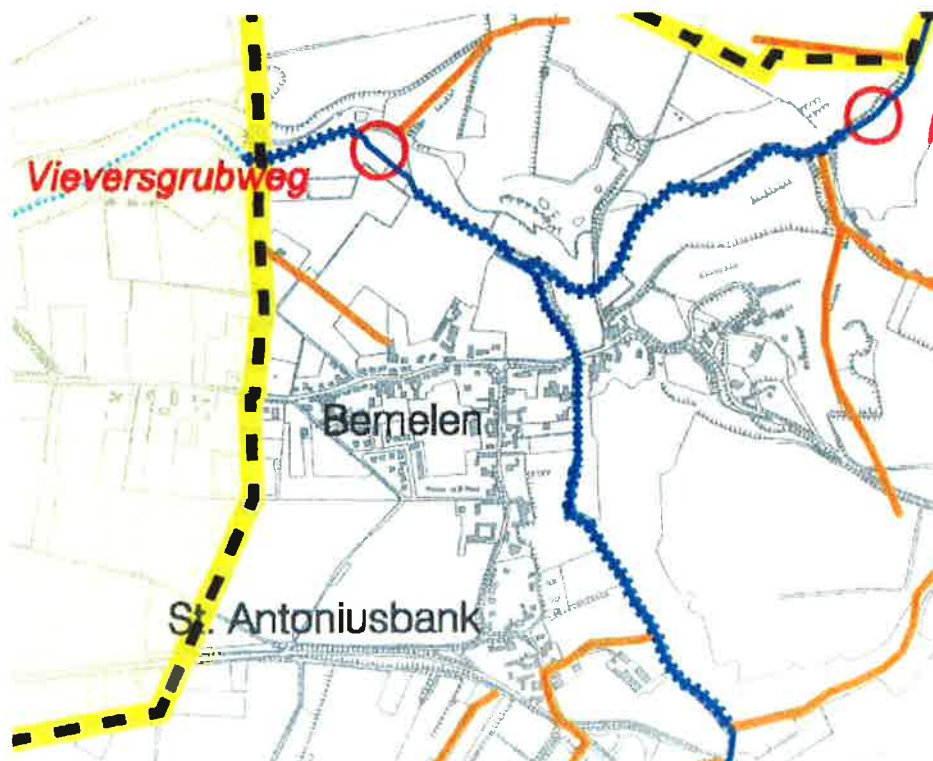
Op basis van regelgeving waaronder het Besluit externe veiligheid inrichtingen gelden risiconormen die in acht genomen moeten worden. De locaties van risicobronnen en risicocontouren zijn terug te vinden op www.risicokaart.nl.

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen risicovolle inrichtingen gelegen. De locatie ligt ook niet in de nabijheid van vervoersroutes met externe veiligheidscontouren. Externe veiligheid vormt dan ook geen beletsel voor de doorgang van het plan.

4.9 WATER

De projectlocatie is gelegen binnen het freatisch grondwaterbeschermingsgebied van het waterwingebied de Tombe. Aan de achterkant grenst het perceel aan een overkluisde watergang.

Wateratlas Waterschap
Roer en Overmaas,
uitsnede kaartblad 'erosie'



Binnen Bemelen is sprake van een gemengd rioleringssysteem. Regen- en afvalwater worden via hetzelfde systeem afgevoerd. Ook het

vakantieappartement wordt / blijft hier op aangesloten voor wat betreft het afvalwater.

Het beleid schrijft voor dat bij voorkeur het hemelwater dient te worden afgekoppeld van het afvalwater. Dit houdt in dat het hemelwater dat op het dak en andere verhardingen valt niet met het afvalwater mag worden afgevoerd naar het riool. In dit geval zal worden afgekoppeld en wordt het hemelwater via de erfverharding naar de straat afgevoerd.

Er zullen dan ook geen negatieve effecten zijn voor de waterhuishoudkundige functies.

4.10 FLORA EN FAUNA

In 2002 is de Flora- en faunawet in werking getreden. Met deze wet zijn de onderdelen uit de Europese Habitatrichtlijn en de Vogelrichtlijn die de bescherming van soorten betreft ondergebracht in één regelgeving. Op basis van de wet moet bij alle geplande ruimtelijke ingrepen nagegaan worden of er schade wordt toegebracht aan beschermde dier- en plantensoorten.

Binnen de kern Bemelen komen geen bijzondere, te beschermen diersoorten voor. In het buitengebied ten noorden en oosten van de kern is sprake van de aanwezigheid van diverse beschermde soorten.

Gelet op de geconcentreerde bebouwing in de kern en de beperkte aanwezigheid van vegetatie, kan ervan worden uitgegaan, dat zich geen beschermde soorten in Bemelen zelf bevinden. Ook het feit dat het bij de voorgestane ontwikkeling om een in pandige functiewijziging gaat, maakt dat er geen natuurwaarden worden verstoord.

4.11 ARCHEOLOGIE EN CULTUURHISTORIE

4.11.1 ARCHEOLOGIE

Het plangebied is op de Cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Limburg aangeduid als een gebied met een middelhoge archeologische verwachtingswaarde. Binnen Bemelen zelf zijn geen archeologische monumenten of terreinen van (zeer) hoge archeologische waarden. Een enkele vindplaats is wel binnen de kern gelegen. Op grotere afstand van de kern is in het buitengebied wel een archeologisch monument gelegen.

Nog niet als zodanig op de Archeologische Monumentenkaart aangemerkt zijn oude bebouwingskernen, waar middeleeuwse resten in de bodem aanwezig kunnen zijn. Ook in het geval van Bemelen zijn die te verwachten, zoals sporen van bewoning en begraving in een gebied rond de Sint Laurentiuskerk. Deze dateert uit de late middeleeuwen.

De archeologische verwachtingswaarde binnen Bemelen is deels "hoog" en deels "middelhoog". Het betreft met name de hoger gelegen delen op het dalwandterras en de flauwe hellingen. Het lager gelegen droogdal met de Sibbersloot heeft een lage verwachtingswaarde.

De geplande ontwikkeling vindt plaats in een bestaande schuur. Het betreft een in pandige verbouwing. Er zullen dan ook geen bodemverstorende werkzaamheden plaatsvinden en dus geen archeologische waarden verloren gaan.

4.11.2 CULTUURHISTORIE

De onderhavige locatie is gelegen aan een van de historische linten van het dorp Bemelen. De dorpskern is weinig of matig veranderd, waarbij de wegenstructuur en het bebouwingspatroon goed bewaard zijn gebleven. De bebouwing op de planlocatie is niet aangemerkt als (gemeentelijk) monument. De voorgenomen ontwikkeling heeft geen gevolgen voor de bestaande wegenstructuur en bebouwingspatroon van het dorp.

5 Haalbaarheid

5.1 FINANCIËLE HAALBAARHEID

Het planvoornemen betreft een particulier initiatief. De met de daadwerkelijke realisering gepaard gaande kosten en eventuele bijkomende kosten zijn dan ook volledig voor rekening van de initiatiefnemer. Een en ander is in een planschadeverhaalsovereenkomst tussen initiatiefnemer en gemeente vastgelegd.

Voorgaande overziend zijn er voor de gemeente geen kosten aan de realisering van het plan verbonden.

6 Procedure

6.1 DE TE VOLGEN PROCEDURE

Voor de omgevingsvergunning met goede ruimtelijke onderbouwing geldt een procedure met een doorlooptijd van 6 maanden vanaf het moment van aanvraag. Het ontwerpbesluit ligt gedurende 6 weken ter inzage. Tijdens deze periode kunnen derden reageren op het ontwerpbesluit. Tegen de omgevingsvergunning kan door belanghebbenden beroep worden ingesteld bij de bestuursrechter, in eerste instantie bij de Rechtbank en in hoger beroep bij de Raad van State.

Hieronder is een overzicht opgenomen waarin de procedure schematisch is weergegeven.

Procedure omgevingsvergunning met goede ruimtelijke onderbouwing	Termijn	
Indienen aanvraag		
Ter inzagelegging ontwerpbesluit omgevingsvergunning. Mogelijkheid tot het indienen van bezwaar door eenieder.	Gedurende 6 weken	
Besluit omgevingsvergunning door college van b&w.	Binnen 6 maanden na aanvraag	Mogelijkheid tot verlenging termijn met 6 weken
Beroepsprocedure	Indien geen beroep dan vergunning onherroepelijk	
Beroep tegen de vergunning door belanghebbende. Mogelijkheid tot voorlopige voorziening om werking vergunning op te laten schorten.	Binnen 6 weken na bekendmaking	
Uitspraak rechtbank	Termijn afhankelijk van rechtbank	
Hoger beroep tegen uitspraak rechtbank bij Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State. Mogelijkheid tot voorlopige voorziening om werking vergunning op te laten schorten.	Binnen 6 weken na bekendmaking	
Uitspraak Raad van State	Binnen ca. ½-1 jaar	

6.2 HET VOOROVERLEG MET INSTANTIES

P.M.

6.3 BEZWAAR

P.M

Bijlage 1 Historisch bodemonderzoek