



Familie Coumans
Kelmonderstraat 64
6191 RE BEEK

Ons kenmerk: 11uit03062

Uw kenmerk:

Uw brief d.d.: 03.03.2011

Bijlage(n): Zoals
beschreven

Pagina: 01/04

Datum: 09-05-2011

Onderwerp: Principeverzoek Agrarische Kinderopvang "Ut
Buurke"

Beste heer en mevrouw Coumans,

U heeft een conceptaanvraag bij ons ingediend voor het mogen oprichten van een kleinschalige Agrarische Kinderopvang. Nabij uw agrarische bouwka-
vel aan de Kelmonderstraat 64 wilt u een agrarische kinderopvang "Ut Buurke" oprichten voor kinderen in de leeftijd van 0-4 jaar. In totaal komen er twee groepen van 12 kinderen en begeleiders. Ten behoeve van deze plannen dient dan een kinderdagverblijf en loods opgericht te worden waarbij de kinderopvang in de nieuwe loods wordt gerealiseerd. U heeft een ondernemersplan en een inrichtingsschets ingediend en u heeft ons verzocht om principemedewerking zodat uw plannen nader uitgewerkt kunnen worden. Wij hebben de afweging gemaakt of medewerking verlenen wenselijk en mogelijk is.

Bestemmingsplannen

De gronden waar uw plannen voorzien zijn, zijn gelegen in de volgende bestemmingsplannen:

1. Deels in het bestemmingsplan 'Buitengebied' → bestemming 'Agrarische doeleinden, gebied met landschappelijke waarden Al'
2. Deels in het 'Uitbreidingsplan aanwijzende de bestemmingen in hoofdzaak' (voor wat betreft het v.m. Oost-Westbaan gebied) → bestemming 'Agrarische doeleinden'
3. Deels in het bestemmingsplan "Maastricht Aachen Airport" → bestemming 'Agrarisch gebied met landschappelijke en natuurlijke waarden Aln'

Met de inwerkingtreding van het bestemmingsplan 'Buitengebied Beek 2011' (vaststelling voorzien in juli 2011) vervallen de plannen genoemd onder 1 en 2, maar blijft het bestemmingsplan "Maastricht Aachen Airport" wel van toepassing.

Het oprichten van een agrarische kinderopvang is niet passend binnen deze bestemmingen en ook niet binnen het ontwerp bestemmingsplan Buitengebied. Derhalve kan alleen door middel van een planologische procedure (partiele bestemmingsplanherziening) medewerking worden verleend aan uw verzoek.

Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2006 (actualisatie 2011)

De gronden zijn binnen het POL 2006 gelegen in Perspectief 4: Vitaal Landelijk Gebied. Dit perspectief omvat overwegend landbouwgebieden met een van gebied tot gebied verschillende aard en dichtheid aan landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten. Met respect voor de aanwezige kwaliteiten wordt de inrichting en ontwikkeling van de gebieden in belangrijke mate bepaald door de landbouw. Via de systematiek van het Limburgs Kwaliteitsmenu kan de

Postbus 20
6190 AA Beek
Raadhuisstraat 9
6191 KA Beek
T 046 - 43 89 222
F 046 - 43 77 757
E info@gemeentebeek.nl
www.gemeentebeek.nl

uw gemeente.

doorontwikkeling van functies gepaard gaan met respect voor cultuurhistorie en landschappelijke kwaliteit én versterking van de omgevingskwaliteiten. Uw initiatief is passend binnen de POL2006 omdat het hier een verbreding van de plattelandseconomie betreft. Wel dient er voldaan te worden aan de eisen uit het Limburgs Kwaliteitsmenu.

POL-aanvulling Verstedelijking, Gebiedsontwikkeling en Kwaliteitsverbetering

De provincie Limburg heeft in 2009 de POL-aanvulling "Verstedelijking, gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering" vastgesteld. Uw perceel is gelegen in het buitengebied en buiten de rode contour. Binnen de rode contouren moeten in principe alle 'stedelijke functies' een plaats vinden. Bouwen buiten de contouren is slechts onder voorwaarden mogelijk. Aangezien het een verbreding van de plattelandseconomie betreft is hier de module "agrarische nieuwvestiging en uitbreiding" van toepassing. Nieuwvestiging en uitbreiding van agrarische bedrijven is alleen toegestaan na een ruimtelijke afweging en onder voorwaarde dat de agrarische bedrijven een bijdrage leveren aan de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving middels inpassing en kwaliteitsverbetering. Als basis geldt voor elke ontwikkeling met betrekking tot bouwen, bouwwerken en verharding van agrarische bedrijven dat:

- de ontwikkeling wordt ingepast op basis van een inpassingsplan dat is afgestemd op de specifieke omgevingskenmerken (landschappelijke en ruimtelijke inpassing);
- er ten aanzien van de nieuwe ontwikkeling voorzieningen worden getroffen voor de afkoppeling van hemelwater, waarbij afhankelijk van de situatie dit infiltratie of retentie kan zijn.

Daarnaast geldt ook een aanvullende kwaliteitsverbetering. Onderdeel van deze kwaliteitsverbetering is sloop van bebouwing, aanleg van nieuwe natuur of landschap en andere kwaliteitsverbeterende maatregelen. Indien aanvullende kwaliteitsverbeterende maatregelen aan de orde zijn, dient in ieder geval de volledige kavel te worden ingepast. Concluderend betekent dit dat indien u voldoende tegenprestatie/inpassing levert de POL-aanvulling geen beperkingen oplevert voor uw initiatief.

Strategische toekomstvisie

In 2009 heeft onze gemeenteraad de strategische toekomstvisie "Ondernemend Beek: veelzijdig en vitaal in Zuid-Limburg" vastgesteld. Een van de dragers van deze strategische toekomstvisie is een "aantrekkelijke woongemeente", met voorzieningen voor zowel jong als oud. Een andere drager van de toekomstvisie is "Ondernemend Beek", in de zin van een bedrijvige en economisch krachtige gemeente. Het oprichten van een kinderopvang past daarmee binnen onze toekomstvisie.

Stedenbouwkundig

Uw bedrijf is gelegen ten zuidwesten van Kelmond. Gelet op de afstand tussen de woningen van Kelmond en uw bedrijf, is voor wat betreft het agrarisch bedrijf sprake van een solitaire ligging in het buitengebied. Het kinderdagverblijf is gesitueerd ten zuiden van de reeds bestaande bebouwing. Door de te realiseren bebouwing van het kinderdagverblijf wordt nog verder het buitengebied ingedrongen hetgeen vanuit stedenbouwkundige optiek geen voorkeur geniet. Middels een goede inpassing dient te worden gezorgd voor een logische afronding.

Wij geven u in overweging mee om de mogelijkheden te bezien van een situering ten noordoosten van uw agrarisch bedrijf. Door het kinderdagverblijf in deze "open ruimte" te situeren wordt het lint verdicht in plaats van verlengd.

Pagina: 03/04

Verkeerskundige aspecten

Uiteindelijk wilt u, conform het ondernemersplan, groeien tot dagelijks 24 kinderen en 5 FTE medewerkers. Dit betekent een verkeersaantrekkende werking van $(29 \times 2 =) 58$ bewegingen per etmaal. Parkeren (benodigd in de eindsituatie voor 24 kinderen zijn 10 parkeerplaatsen) dient volledig op uw eigen terrein te geschieden.

Vanwege de verkeersveiligheid op het perceel is het wenselijk de verkeersstromen voor de agrarische activiteiten niet te laten kruisen met de verkeersstromen als gevolg van het kinderdagverblijf. Derhalve wilt u, naast de bestaande ontsluiting voor uw agrarische bedrijf, een tweede ontsluiting realiseren. U stelt voor deze ontsluiting uit te laten komen op de Valkenburgerweg. Gezien het verkeersregime op de Valkenburgerweg (60 km/uur) is het echter niet wenselijk deze te voorzien van een nieuwe inrit. Derhalve dient ontsluiting plaats te vinden via de Kelmonderstraat. U heeft ter plaatse voldoende gronden om dit te kunnen realiseren. Voor de aansluiting op de Kelmonderstraat is een omgevingsvergunning (voormalige inritvergunning) benodigd.

Milieukundige aspecten

Ten aanzien van het nog te realiseren bedrijventerrein BMAA ten zuiden van uw plannen zijn de afstanden voldoende groot zodat er geen beperking uitgaat van het kinderdagverblijf op het bedrijventerrein of andersom.

Omdat uw kinderopvang onderdeel gaat uitmaken van het aanwezige agrarische bedrijf blijkt het volgens de AIM-module een C-inrichting te zijn. Dit betekent dat de vigerende milieuvergunning gewijzigd dient te worden (een omgevingsvergunning voor het inrichten of veranderen van een inrichting).

Brandveiligheid

Uw bouwplan dient te voldoen aan de eisen vanuit brandveiligheid (aanwezigheid bluswater, bereikbaarheid, loopafstanden ten opzichte van de (nood)uitgangen). **Aangezien er sprake is van het verschaffen van dagverblijf aan meer dan 10 personen jonger dan 12 jaar** dient een omgevingsvergunning "voor het in gebruik nemen van een bouwwerk met het oog op de brandveiligheid" (voormalige gebruiksvergunning) verkregen te worden.

Besluit

Uw verzoek voor het oprichten van een agrarische kinderopvang is niet passend in het vigerende bestemmingsplan. Uw verzoek is wel passend binnen het provinciale beleid en in de strategische toekomstvisie van de gemeente. Wij hebben derhalve besloten in principe medewerking te verlenen aan het verzoek, onder de voorwaarden dat:

- De ontsluiting via de Kelmonderstraat wordt gerealiseerd;
- Parkeren plaatsvindt op eigen terrein;
- Wordt voldaan aan de eisen uit het Limburgs Kwaliteitsmenu;
- Het plan voldoet aan de eisen ten aanzien van brandveiligheid;

- Een partiele bestemmingsplanherziening wordt vervaardigd en doorlopen (incl. milieutechnische onderzoeken);
- Een exploitatieovereenkomst wordt gesloten tussen u en de gemeente inzake het kostenverhaal, waarin ook het aspect planschade wordt geregeld.
- De benodigde omgevingsvergunning wordt verkregen (voor de activiteit bouwen, het maken van een inrit, het uitvoeren van werken, voor het inrichten of veranderen van een milieu-inrichting, voor het in gebruik nemen van een bouwwerk met het oog op brandveiligheid).

Tevens geven wij u in overweging mee de kinderopvang aan de noordzijde van uw agrarisch bedrijfsperceel op te richten.

Daarnaast gelden uiteraard de gebruikelijke voorwaarden. Hiervoor verwijzen wij u naar de bijlage.

Geldigheidsduur

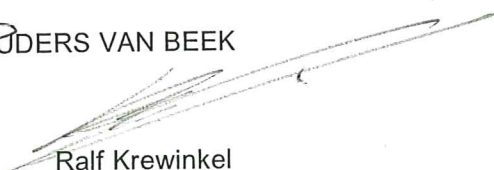
Voor de goede orde wijzen wij u er op dat deze principemedewerking een geldigheidsduur van één jaar heeft en dat derhalve binnen één jaar na datum van verzending van deze brief een omgevingsvergunning terzake dient te worden aangevraagd dan wel het concept bestemmingsplan dient te worden aangereikt. Indien er na deze periode een omgevingsvergunning ter zake wordt aangevraagd dan wel het concept bestemmingsplan wordt aangereikt, dan vindt er een nieuwe beoordeling plaats op basis van de dan geldende wettelijke kaders en beleidskaders en dan heersende inzichten.

Als iets in deze brief niet duidelijk is, vraag dan om uitleg bij Sjoerd van Eck, tel. 046 - 43 89 266, of stuur een e-mail naar info@gemeentebEEK.nl, o.v.v. het onderwerp/kenmerk.

Met vriendelijke groet,

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN BEEK


Ron de Louw
Gemeentesecretaris


Ralf Krewinkel
Burgemeester

Bijlage bij brief met kenmerk 11uit03062 inzake het verzoek van de familie Coumans om medewerking voor de oprichting van een agrarische kinderopvang "Ut Buurke" aan de Kelmonderstraat 64 te Kelmond.

Procedure.

Voor het realiseren van de agrarische kinderopvang op de betreffende locatie is een partiele bestemmingsplanherziening als bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening noodzakelijk.

Bestemmingsplan.

Een bestemmingsplan dient een omschrijving van het betrokken project en de afwegingen (ruimtelijk, beleidsmatig, milieu) die aan het doorlopen van de bestemmingsplanherziening ten grondslag liggen te bevatten. Een bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, planregels en een bijbehorende toelichting. De bestemmingsplanherziening dient te worden opgesteld door een ter zake deskundig bureau en door u te worden aangeleverd. Het bestemmingsplan wordt conform de Wet ruimtelijke ordening en Besluit ruimtelijke ordening opgesteld en beschikbaar gesteld conform de eisen uit de STRI2008, IMRO2008 en SVBP2008. Op de website van de gemeente Beek (naar de Digitale Balie, via 'Formulieren' naar 'Bouwen en Wonen') staat het gemeentelijk handboek bestemmingsplannen waaraan de bestemmingsplannen dienen te voldoen. Het bestemmingsplan dient vanaf de voorontwerpfase digitaal te worden aangereikt. Het digitale ontwerpbestemmingsplan dient gevalideerd (van Geonovum) aangereikt te worden. De gemeente kan niet verantwoordelijk worden gesteld voor het niet succesvol doorlopen van de bestemmingsplanprocedure. Bijvoorbeeld bij gegrond bezwaar en/of beroep of bij onthouding bij vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad. De kosten verbonden aan het opstellen van de bestemmingsplanherziening zijn voor uw rekening.

Planschade.

Daarnaast dient u ook een risicoanalyse planschade te laten uitvoeren. Afhankelijk van de uitkomsten van deze analyse zal er met u een verhaalsovereenkomst worden gesloten. De risico-analyse dient te zijn uitgevoerd en de verhaalsovereenkomst dient te worden gesloten voordat de planologische procedure wordt gestart. De kosten verbonden aan het uitvoeren van deze analyse zijn voor uw rekening.

Exploitatieovereenkomst.

In sommige gevallen is het noodzakelijk dat een zogenoemde exploitatieovereenkomst met de gemeente moet worden gesloten. Dit is het geval wanneer de gemeente de door haar te maken kosten van voorzieningen van openbaar nut wil verhalen op de initiatiefnemer (exploitant). Dit kostenverhaal gebeurt door middel van het sluiten van een exploitatieovereenkomst en het betalen van een nader te bepalen exploitatiebijdrage door de initiatiefnemer. In de Exploitatieverordening gemeente Beek 2004 zijn de voorwaarden vastgelegd voor de exploitatieovereenkomst en de (hoogte van) de exploitatiebijdrage. Indien geen overeenkomst wordt gesloten dient het bestemmingsplan, conform artikel 6.12 Wro, vergezeld te gaan van een exploitatieplan.

Watertoets.

Vanaf 1 november 2003 is het wettelijk verplicht om alle ruimtelijke plannen die van invloed (kunnen) zijn op de waterhuishouding voor advies voor te leggen aan de waterbeheerders. Dit geldt niet voor kleine projecten (kleiner dan 1000 m² verhard- of dakoppervlak, gebouwuitleidingen en bijgebouwen, maar ook functiewijzigingen van gebouwen, vernieuwbouw en interne verbouwingen) die geen gevolgen hebben voor de waterhuishouding. Deze plannen hoeven niet meer naar het watertoetsloket te worden gestuurd. Wel blijft het mogelijk om informatie te vragen bij het watertoetsloket. Voor nadere informatie kunt u telefonisch contact opnemen met Waterschap Roer en Overmaas (046-4205779) of de website raadplegen (www.overmaas.nl).

Overige onderzoeken.

Ten behoeve van het opstellen van het bestemmingsplan kan het noodzakelijk zijn dat een of meerdere andere onderzoeken moeten worden uitgevoerd. Daarbij kan gedacht worden aan onderzoeken met betrekking tot aspecten als externe veiligheid, wegverkeerslawaaï, luchtverkeerslawaaï, bodem, luchtkwaliteit, flora en fauna, archeologie, water, etc. De kosten verbonden aan het uitvoeren van deze onderzoeken zijn voor uw rekening.

Duurzaam bouwen.

Nieuwbouwwoningen dienen 100% te voldoen aan het basispakket duurzaam bouwen. Daarnaast bestaat er nog een variabel pakket aan maatregelen, waaruit een keuze gemaakt kan worden met dien verstande dat het totale pakket aan maatregelen 70% van het basispakket en variabel pakket tezamen dient te zijn.

Voor meer informatie omtrent duurzaam bouwen kunt u de website www.dubolim.nl raadplegen.

Parkeren.

De parkeerbalans in de directe omgeving mag als gevolg van de realisatie van een bouwplan niet onevenredig nadelig worden beïnvloed. Parkeren dient plaats te vinden op het eigen terrein en de parkeerbehoefte wordt bepaald op basis van de parkeerkencijfers en normen ASVV (CROW, publicatie 182).

Milieuaspecten.

Wij adviseren u om wat betreft de mogelijk voor de planvorming relevante milieuaspecten contact op te nemen met de Intergemeentelijke Milieudienst Beek Nuth Stein (046-4363500).

Civieltechnische aspecten.

Ten aanzien van civieltechnische aspecten (hemelwaterafvoer, riolering, inritten, infrastructuur, e.d.) dient u telefonisch contact op te nemen met de afdeling Beheer Openbare Ruimte (046-4389222).

Leges.

Tenslotte willen wij u er op wijzen dat bij het doorlopen van een bestemmingsplanherziening en het verlenen van een bouwvergunning kosten in rekening worden gebracht op basis van de op het moment van vergunningverlening geldende gemeentelijke Legesverordening. Het gaat dan met name om de volgende leges (genoemde bedragen zijn gebaseerd op legesverordening 2011):

- o Leges commissie ruimtelijke kwaliteit (welstandscommissie). De hoogte van deze leges worden gerelateerd aan de bouwkosten.
- o Leges omgevingsvergunning. De hoogte van deze leges worden eveneens gerelateerd aan de bouwkosten.
- o Leges bestemmingsplanherziening. De hoogte van deze leges wordt gebaseerd op de datum van indienen van de bouwvergunningaanvraag op de dan geldende legesverordening.