



Aelmans Ruimte Omgeving & Milieu BV
t.a.v dhr. S. van de Venne
Kerkstraat 4
6367 JE VOERENDAAL

Bezoekadres:
Amerikaplein 1
6269 DA Margraten
Servicepunt:
Breusterhof 8
6245 EL Eijsden

Eijsden-Margraten: 22 september 2020

Onderwerp: Reactie principeverzoek voor het herbestemmen van de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen tot "Wonen/Cultuur/Ontspanning" op het perceel Groot Welsden 72-72a Margraten.

Postadres:
Postbus 10
6269 ZG Margraten

Geachte heer Van de Venne,

Op donderdag 21 november 2019 is uw principeverzoek ontvangen voor het herbestemmen van de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen tot "Wonen/Cultuur/Ontspanning" op het perceel, kadastraal bekend als gemeente Margraten, sectie H, nummer 787, kenmerk Z-RO_PV-2019-002135 en plaatselijk bekend als Groot Welsden 72-72a in Margraten. In deze brief ontvangt u de reactie op uw verzoek.

tel.: 14043
of: +31 (0)43 458 8488
fax: +31 (0)43 458 8400
info@eijsden-margraten.nl
www.eijsden-margraten.nl

Conclusie en procedure

Gelet op de interne beoordelingen die zijn uitgevoerd, onder andere op basis van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo), verlenen wij hierbij in principe – en onder voorwaarden – medewerking voor het herbestemmen van de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen tot "Wonen/Cultuur/Ontspanning" op het adres Groot Welsden 72-72a in Margraten. De voorwaarden worden genoemd bij de diverse aspecten onder de kop ruimtelijke afweging.

Procedureel kan alleen medewerking worden verleend door een omgevingsvergunning voorzien van een ruimtelijke onderbouwing (artikel 2.12 lid 1 onder a onder 3 Wabo) of een nieuw (postzegel)bestemmingsplan (ex artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening).

Keuze

U mag zelf kiezen welke van de procedures u wilt inzetten. Wij adviseren daarbij de procedure met het (postzegel)bestemmingsplan aangezien bij die procedure de onderliggende bestemming daadwerkelijk wordt gewijzigd. Daarmee is deze procedure wat toekomstbestendiger voor het geval in de toekomst nog veranderingen aangebracht moeten worden.

Vervolg

U kunt nu overgaan tot het indienen van een aanvraag omgevingsvergunning voorzien van een ruimtelijke onderbouwing dan wel het indienen van een (postzegel)bestemmingsplan.



Behandeld door : A.J.B. Smeets
Bijlage(n) :
Documentnr. :

Uw brief van : -
Uw Kenmerk : -

Ons Kenmerk : 473787





.banholt

.bemelen

.cadier en keer

.eckelrade

.eijdsen

.gronsveld

.margraten

.mariadorp

.mesch

.mheer

.noorbeek

.oost maarland

.rijckholt

.scheulder

.st. geertruid

BLOESEM VAN HET ZUIDEN

Uw cliënt wordt geadviseerd een op de materie gespecialiseerd bureau in te schakelen voor het doorlopen van de betreffende procedure.

Let op

De reactie op uw verzoek geldt voor de periode van één jaar en is gebaseerd op huidige wet- en regelgeving en bestuurlijke inzichten. Daarnaast is hier geen sprake van een besluit als bedoeld in artikel 1:3 van de Algemene Wet bestuursrecht. Als gevolg hiervan is het op dit moment nog niet mogelijk om een bezwaarschrift in te dienen. Het betreft hier een mededeling omtrent de te verwachten beslissing voor het geval dat een concrete aanvraag zou worden ingediend.

Het verlenen van principemedewerking is geen garantie dat eventueel (andere) benodigde vergunningen zonder meer kunnen worden verleend. Een aanvraag voor vergunning dient immers te voldoen aan de indieningsvereisten en wettelijke regelgeving zoals het Bouwbesluit. Daarnaast staat de procedure voor de behandeling van een aanvraag om een omgevingsvergunning open voor bezwaar en beroep.

Onderstaand vindt u de inhoudelijke afwegingen omtrent uw ingediende verzoek. Houdt u er rekening mee dat bij het indienen van een formele vergunningaanvraag nog meer gegevens kunnen worden gevraagd om een complete beoordeling te kunnen maken.

Ruimtelijke ordening

Bestemmingsplan

Het perceel is gelegen binnen het bestemmingsplan "Buitengebied Margraten 2009, inclusief eerste herziening 2010" en heeft daarin de bestemming "Agrarisch - Bedrijf". Het plan is in strijd met dit bestemmingsplan, op basis van de volgende punten:

1. Er is geen sprake meer van een agrarisch bedrijf, hetgeen in strijd is met artikel 4.1.1;
2. Er wordt gewoond zonder dat sprake is van een agrarische bedrijfsvoering, hetgeen in strijd is met artikel 4.2.1;
3. Er wordt gewoond, anders dan in de bedrijfswoning, hetgeen in strijd is met artikel 4.5.1;
4. Er worden meer woningen gerealiseerd, hetgeen in strijd is met artikel 4.2.1;
5. Er is geen aanduiding voor vakantiewoningen, waardoor die activiteit in strijd is met artikel 4.2.1.

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).

Mogelijkheden

U heeft aangegeven gebruik te willen maken van de wijzigingsbevoegdheid in artikel 4.7.3 om de bestemming te wijzigen naar 'wonen-cultuur en ontspanning'. Een aanvraag zou kunnen voldoen aan de daarin gestelde voorwaarden, maar in dit specifieke geval geldt ook de spuitcirkelproblematiek, waardoor toepassing van deze binnenplanse afwijkmogelijkheid niet aan de orde is.



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

BLOESEM VAN HET ZUIDEN

Procedureel kan daarom alleen medewerking worden verleend door een omgevingsvergunning met planafwijking voorzien van een ruimtelijke onderbouwing (artikel 2.12 lid 1 onder a onder 3 Wabo) of een bestemmingsplan (ex artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening).

Ruimtelijke afweging

Bij afwijkingen van het geldende bestemmingsplan wordt gekeken of maatwerk geboden kan worden. Dit betekent dat het initiatief onder meer wordt beoordeeld op de stedenbouwkundige inpassing en aanvaardbaarheid in relatie tot de omgeving.

U heeft voor een uitgebreide behandeling van uw verzoek gekozen. Uit de toetsen van de andere aspecten zijn de volgende zaken naar voren gekomen.

Inzake Bodem

In de planologische quickscan wordt in de paragraaf bodem vermeld dat er een bodemonderzoek uitgevoerd moet worden aangezien sprake is van een gevoeliger bestemming. Dit is correct. De initiatiefnemer dient er dus rekening mee te houden dat deze een bodemonderzoek uitvoert om het plan mogelijk te maken.

Inzake Gebouwd erfgoed

Tijdens de beoordeling is gebleken dat een structurele opbouw van het rapport, volgens de bovengenoemde richtlijnen ontbreekt. Het rapport moet een goede en herkenbare opbouw hebben. Feitelijke gegevens, interpretaties en waardestellingen dienen in woord en beeld van elkaar onderscheiden te worden. Als het onderzoek in de toekomst nog eens wordt gebruikt, moeten anderen het onderzoek kunnen verifiëren en toetsen. Interpretaties moeten zo duidelijk mogelijk gebaseerd zijn op gegevens, zodat anderen de gedachtegang van de onderzoeker kunnen volgen.

Het rapport moet een overzichtelijke beschrijving bevatten van de belangrijkste onderdelen van een bouwwerk of structuur: de bouwmassa's, de structuur, de constructies, het exterieur (gevels en daken) en het interieur (plattegronden, ruimten en interieurafwerking). In het rapport ontbreekt een groot aantal van deze zaken.

De feitelijke beschrijving in het rapport is hoofdzakelijk opgebouwd uit foto's met onderschriften. Het is niet altijd duidelijk waar deze foto's zijn genomen en welke samenhang tussen de verschillende foto's bestaat. Voor iemand die het gebouw heeft bezocht is dit wellicht duidelijk. Het rapport en fotorapportage bieden echter onvoldoende inzicht in het gebouw, gebouwdelen, constructies etc. om zonder bezoek aan het gebouw een beeld te vormen van de monumentale waarden hiervan. Dit is echter wel noodzakelijk omdat niet alleen de Monumentencommissie maar ook de Rijksdienst ook zonder bezoek aan het gebouw hierin inzicht moeten hebben om de plannen te kunnen beoordelen.

Om inzicht te krijgen in de bouwfaserings zijn faseringsplattegronden toegevoegd. Een gedetailleerde beschrijving van de bouwfaserings ontbreekt echter. Ook moet de bouwfaserings middels archiefmateriaal waaronder foto's, bouwtekeningen en kadastrale kaarten in het rapport worden toegelicht en onderbouwd, zodat deze verifieerbaar wordt.

De waardestelling dient over het algemeen te bestaan uit een contextuele en een interne waardestelling. In de contextuele waardestelling worden de cultuurhistorische waarden van een bouwwerk met soortgelijke gebouwen op landelijk, regionaal of plaatselijk niveau



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

BLOESEM VAN HET ZUIDEN

vergeleken, uiteraard rekening houdend met de lokale context en de omstandigheden. Bij een interne waardestelling wordt het relatieve belang van onderdelen en aspecten van een bouwwerk bepaald door ze te benoemen als hoge, positieve of indifferente monumentwaarden, waarbij de ouderdom, de gaafheid (authenticiteit) en zeldzaamheid een rol spelen. Voor wat betreft de waardenkaart wordt daarbij altijd uitgegaan van interne waarden, waarbij de structuurbepalende onderdelen van het gebouw over het algemeen een hoge monumentwaarde krijgen, tenzij het latere toevoegingen of wijzigingen betreft. In de waardestelling in het rapport lijken de contextuele en de interne waardestelling door elkaar te lopen. Ook zijn de structuurbepalende onderdelen grotendeels positief in plaats van hoog zijn gewaardeerd. Daarnaast geeft de waardenstelling en waardenkaart geen inzicht in de monumentale waarden van vloeren, balklagen, de kapconstructie, plafonds en interieurdelen. Correctie en aanvulling van de waardenkaarten is derhalve noodzakelijk.

Inhoudelijk

In de inleiding van het rapport staat vermeld dat de dateringen komen uit het kadasteronderzoek dat Ton Schulte heeft verricht en is opgenomen in het boek over Margraten, Mheer en Noorbeek in de serie 'De Nederlandse monumenten van geschiedenis en kunst'. Ook wordt in de inleiding gesteld dat het onderzoek in het bouwarchief van de gemeente Margraten niks heeft opgeleverd.

Bij navraag bij het archief van de gemeente is gebleken dat er weldegelijk bouwtekeningen van het pand zijn, waarbij kortheidshalve wordt verwezen naar de bijlage. Vooral de bouwtekening uit 1951 is interessant omdat een deel van de historische indeling zichtbaar is.

Daarnaast lijkt het erop alsof de datering uit het boek van Schulte is overgenomen, zonder deze feiten te verifiëren. Raadpleging van het digitale kadastrale archief, dat tegenwoordig voor iedereen beschikbaar is, levert echter een ander beeld op. Zo blijkt dat de woning met het huidige huisnummer 70 al in 1886 is gebouwd. Ook is op de kadastrale hulpkaart uit 1865 al een smal bouwvolume te zien dat de binnenplaats aan de westzijde afsluit.

Waarschijnlijk is deze vleugel gelijktijdig met het aansluitende poortdeel met sluitsteen 1857 gebouwd, maar in 1926 in westelijke richting verbreed en mogelijk ook vernieuwd tot het huidige brede stalgebouw aan de westzijde van de cour. Een ander blijkt ook uit de kadastrale hulpkaart uit 1927. Dit gebeurde gelijktijdig met het vervangen van de schuur in de noordwestelijke hoek van het carré. De vraag is echter of in beide bouwdelen uit 1926/1927 nog restanten van de oude bebouwing aanwezig zijn. Uit het bouwhistorische rapport blijkt niet of hier onderzoek naar is gedaan. Uit zowel het kadastrale onderzoek en ook uit de bouwarchieven blijkt geen bouwcampagne in het jaar 1911. De aannames hierover in het rapport moeten daarom worden onderbouwd of gecorrigeerd.

Tot slot staat in het rapport vermeld dat de buitenmuren van het oude woonhuis, welke grotendeels uit mergel zijn opgetrokken dateren uit de 19e eeuw, terwijl de uit baksteen opgetrokken stalvleugel volgens de bouwfaserings uit de 18e eeuw dateert. Beide bouwvolumes staan reeds aangegeven op de kadastrale minuutkaart die dateert uit november 1841, waarvan het veldwerk volgens het rapport in 1829 is afgerond. Het is aannemelijk dat de mergelstenen buitenmuren van het oude woonhuis ouder zijn dan de in baksteen opgetrokken stalvleugel. De mergelstenen muren zijn over het algemeen echter niet dateerbaar; de ouderdom moet vaak blijken uit de context. Ook is het aannemelijk dat in het woonhuis nog restanten van vroegere bebouwing aanwezig zijn. Zo is de (plaats van de) huidige schoorsteen mogelijk de oude stookplaats. Omdat muren en constructies worden gecamoufleerd door de interieurafwerkingen is onderzoek, datering en waardering van het oude woondeel nagenoeg onmogelijk. Om meer inzicht te krijgen is het



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

BLOESEM VAN HET ZUIDEN

noodzakelijk om de interieurafwerkingen, die niet van waarde zijn te verwijderen en daarna aanvullend onderzoek te doen, waarna het rapport op deze punten wordt aangevuld.

Tekeningen principeverzoek

De tekeningen ten aanzien van de herstemming zijn globaal. Op basis van deze tekeningen kan geen inzicht worden gekregen in welke mate de intensieve herbestemming van de schuren en het stalgedeelte van invloed is op de monumentale waarden. Dit geldt temeer omdat het bouwhistorische onderzoek onvoldoende inzicht geeft in deze waarden.

Inzake Riolering

Beide percelen beschikken over een aansluiting op de (vuilwater)riolering. Echter zal de capaciteit van de perceelaansluitleiding waar de beoogde appartementen komen niet toereikend zijn. Een grotere perceelaansluitleiding dient op kosten van de initiatiefnemer door de gemeente worden aangelegd. Riolaansluitingen dienen separaat aangevraagd te worden via de gemeentelijke website.

Qua afvoer van hemelwater en verhard oppervlak zullen er geen wijzigingen zijn. Hemelwater oppervlakkig aan de openbare ruimte aanbieden.

In het kader van duurzaam waterbeheer zou de initiatiefnemer wel eens kunnen nadenken, indien er ruimte en mogelijkheden zijn, om hemelwater (deels) op eigen terrein te verwerken. Dit is in deze geen verplichting, maar alle beetjes helpen.

Inzake Activiteitenbesluit

Er is in het verleden sprake geweest van een inrichting met 2 bedrijfswoningen: Groot Welsden 72 en Groot Welsden 74. Volgens de aangeleverde tekeningen wordt het bedrijf opgesplitst en wordt een van de bedrijfswoning (nummer 72) een burgerwoning. Er is nooit een melding ingediend van het veranderen van het bedrijf. Deze melding dient alsnog te worden ingediend door het bedrijf gevestigd op het adres Groot Welsden 74. Dit is op 6 augustus 2020 besproken met de toezichthouder. Hij zal het bedrijf aanschrijven om een melding Activiteitenbesluit in te dienen.

Inzake VNG bedrijven- en milieuzonering

In de omgeving zijn diverse bedrijven gelegen

- Groot welsden 70: een smederij. VNG bedrijven en milieuzonering:
284 / 255, 331 / B1 / Smederijen, lasinrichtingen, bankwerkerijen e.d., / p.o. < 200 m2 / 30 / 30 / 50 / 10 / 50 / D / 3.1

Voor de woning Groot Welsden 72 veranderd feitelijk niets. Onderhavige woning Groot Welsdens 72 was al voor dit bedrijf een woning van derden.

Voor de nieuwe woningen/appartementen dient hier wel te worden gekeken naar een goed woon- en leefklimaat (de vakantieappartementen worden in dit kader buiten beschouwing gelaten omdat deze niet permanent door dezelfde personen worden bewoond).

De richtafstand voor geluid is 50 meter, voor geur- en stofhinder beide 30 meter

De nieuwe woningen zijn allemaal gelegen binnen de richtafstand van 50 meter gelegen en buiten de afstand van 30 meter.

De smederij wordt feitelijk al belemmerd door de aanwezige woning Groot Welsden 72.

Echter er dient ook te worden gekeken naar de omgekeerde werking i.v.m. het verantwoorden van een goed woon- en leefklimaat.

Er is aangegeven dat een memo met 2 nieuwe meetpunten is toegevoegd aan het akoestisch onderzoek. Deze memo is NIET aangetroffen.



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

BLOESEM VAN HET ZUIDEN

Het mailbericht van Aelmans (Sjoerd van de Venne) geeft aan dat ter plaatse van de nieuwe woningen kan worden voldaan en dat het bedrijf niet wordt belemmerd wat betreft het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau.

T.a.v de maximale geluidsniveau is sprake van een overschrijding van het niveau van 65 dB(A). Onduidelijk is wat de overschrijding is. Maar dit zal minder dan 70 dB(A) zijn. Daarom is de ruimtelijke onderbouwing op dit punt akkoord.

Het volgende wordt niet vermeld en dient derhalve worden aangepast c.q. worden onderzocht: aan de andere zijde is het agrarisch bedrijf Groot Welsden 74 gevestigd of te wel hier is nog steeds de agrarische bestemming van toepassing. VNG bedrijven en milieuzonering geeft aan dat de richtafstand van agrarische bedrijfsgebouwen 30 meter bedraagt. De nieuwe appartementen/woningen zijn gelegen buiten deze richtafstand.

Een ander punt dat hierbij ook dient te worden betrokken is de ligging van de bedrijfsuit/ inrit. Deze loopt langs de geplande nieuwe appartementen/ woningen. Er dient te worden aangetoond dat het bedrijf niet wordt belemmerd door de nieuwe woningen en dat een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd.

Inzake archeologie

Plan voorziet in het herbestemmen van bestaande agrarische bebouwing van een rijksmonumentale carréhoeve. Er wordt geen nieuwbouw gepleegd, de plannen worden uitgevoerd binnen de bestaande bebouwing.

Volgens de archeologische verwachtingskaart behorende bij de gemeentelijke Erfgoedverordening is het plan gelegen in een gebied met categorie 3, "Monumenten van hoe waarde, niet beschermd volgens de Monumentenwet". Dit betekent dat voor bodemingrepen dieper dan 0,30 m buiten de volgens de Wegenverkeerswet 1994 vastgestelde bebouwde kom én met een oppervlak groter dan 250m², archeologisch onderzoek vereist is. Om dit te kunnen toetsen moet aangegeven worden

- óf er bodemingrepen gaan plaatsvinden

- zo ja, welke

- wat is de omvang (diepte en oppervlak) van de bodemingrepen (op tekening aangeven)

Onder bodemingrepen vallen niet alleen bouwwerkzaamheden zoals de aanleg van kelders, maar ook de aanleg van parkeerplaatsen, egalisatie en andere terreininrichting.

Verder: artikel 28.2 Bouwregels (bestemmingsplan)

Op de tot 'waarde-archeologie' aangewezen gronden mag op bouwpercelen, die op de desbetreffende kaartuitsneden of na gebruik van de wijzigingsbevoegdheid een uitbreidingsmogelijkheid voor bebouwing hebben van meer dan 0,25 ha dan wel in gevallen waarbij de uitbreidingsmogelijkheid gelegen is binnen een afstand van 50 m tot archeologisch waardevolle terreinen of anderszins archeologische waarden in het geding zijn, uitsluitend gebouwd worden, nadat door middel van archeologisch vooronderzoek is gebleken dat geen archeologische waarden in het geding zijn, dan wel nadat door nader archeologisch onderzoek de aanwezige archeologische waarden veilig zijn gesteld.

Artikel 28.3 Aanlegvergunning

28.3.1 Het is verboden, op of in de tot 'waarde-archeologie' aangewezen gronden, voor zover aangeduid als 'archeologische waarden', zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van Burgemeester en Wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en/of werkzaamheden uit te voeren:



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

BLOESEM VAN HET ZUIDEN

- a. het ophogen, egaliseren en ontginnen van gronden, waarbij de hoogte van het maaiveld met meer dan 0.30 m wordt gewijzigd;
 - b. het bodemverlagen of afgraven van gronden waarvoor geen ontgrondingvergunning is vereist, waarbij de hoogte van het maaiveld met meer dan 0.30 m wordt gewijzigd;
 - c. het uitvoeren van grondbewerkingen dieper dan 0,30 m, waartoe ook gerekend wordt woelen en draineren;
 - d. het bebossen van gronden, met dien verstande dat een aanlegvergunning enkel kan worden verleend ter plaatse van de dubbelbestemming 'waarde-ecologie';
 - e. het aanleggen, verbreden of verharderen van wegen, voet-, ruiter- of rijwielpaden, banen of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
 - f. het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
 - g. het graven of dempen van sloten, watergangen, vijvers of vaarten;
 - h. het tot stand brengen en/of in exploitatie brengen van boor- en pompputten;
 - i. het uitvoeren van heiwerken en/of het indrijven van scherpe voorwerpen in de bodem.
- 28.3.2 Het in 28.3.1 bepaalde is niet van toepassing voor:

- a. werkzaamheden, normale onderhoudswerkzaamheden zijnde;
 - b. werken of werkzaamheden van ondergeschikte betekenis;
 - c. werken of werkzaamheden binnen het kader van het normale bodemgebruik;
 - d. werken of werkzaamheden, welke op het tijdstip van het van kracht worden van het plan in uitvoering zijn dan wel krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde vergunning, ontheffing of anderszins mogen worden uitgevoerd;
- 28.3.3 De werken of werkzaamheden als bedoeld in 28.3.1 zijn slechts toelaatbaar indien de ter plaatse van de aangeduide 'archeologische waarden' aanwezige oudheidkundige sporen niet dan in geringe mate worden of kunnen worden aangetast of als de mogelijkheid bestaat tot het doen van voorafgaand wetenschappelijk onderzoek of het doen van oudheidkundige waarnemingen.

Deze regels uit het vigerende bestemmingsplan komen overeen met de regels uit de Erfgoedverordening aangaande categorie 3. Aanvulling gewenst. Zie resultaat toets Erfgoedverordening voor specificatie.

Inzake Groen

M.b.t. de natuurwaarden wordt gerefereerd aan de Natuurbeschermingswet. Er wordt enkel ingegaan op de stikstofdepositie. Aangezien het een oud gebouw betreft met oude schuren is de kans dat beschermde fauna aanwezig is relatief groot. Denk bijvoorbeeld aan vleermuizen, kerkuil of steenmarter. Deze soorten zijn juist in pandig aanwezig. Een ecooloog kan uitsluitsel geven op de aanwezigheid van deze soorten in de gebouwen.

Inzake Spuitproblematiek

De planlocatie is gelegen binnen een richtafstand van 50m tot agrarische percelen waar op basis van het bestemmingsplan het gebruik van driftveroorzakende chemische bestrijdingsmiddelen is toegestaan. Om een goed woon- en leefklimaat te waarborgen, moet binnen een richtafstand van 50 meter een spuitvrije zone planologisch verankerd worden.

Inzake volkshuisvesting

Uit de stukken blijkt niet om welk prijssegment het gaat en voor welke doelgroep deze woningen bestemd zijn. Verwijzend naar de lokale woonvisie van Eijdsen-Margraten is



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

BLOESEM VAN HET ZUIDEN

huisvesting voor zowel starters, doorstromer en ouderen gewenst. Gelet op de landelijke ligging van de locatie, zullen de geplande woningen met name gericht zijn op de huisvesting van starters en doorstromers. Gezien de omvang van de schuur in relatie tot het aantal geplande woningen (drie) zullen er vanwege de maximale omvang/oppervlak geen woningen komen in het duurdere huursegment. Het realiseren van goedkope dan wel middeldure huurwoningen geschikt voor starters en doorstromers past binnen de beoogde woningbouw zoals bepaald is in onze lokale woonvisie. Gelet op de uitgangspunten van onze woonvisie, zal de voorwaarden worden verbonden om de woningen levensloopbestendig te maken.

Verwijzend naar de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg, hoeft voor de geplande woningen niet gecompenseerd te worden, omdat deze worden opgericht in een rijksmonument. Vanuit volkshuisvestelijk oogpunt en het woonbeleid bestaan er geen bezwaren tegen dit plan.

Ruimtelijk

De nieuwe activiteiten in de vorm van 3 woningen en 4 vakantiewoningen met gezamenlijke ruimte worden alle gerealiseerd binnen de bestaande bebouwing. Een verblijfsfunctie in de vorm van (recreatief) wonen betekent een verbetering ten opzichte van een agrarisch bedrijf. Ruimtelijk gezien zijn er daarom geen bezwaren tegen de voorgenomen ontwikkeling.

Planschadeovereenkomst

Door het feit dat de aanvraag strijdig is met het bestemmingsplan, kan de mogelijkheid tot planschade optreden waarvoor de gemeente aansprakelijk gesteld kan worden. Aan het plan wordt daarom enkel medewerking verleend indien er een planschadeovereenkomst wordt gesloten met de initiatiefnemer, waarin hij / zij verklaart eventuele planschade uitkering te vereffenen.

Deze overeenkomst zal in een later stadium, tijdens de behandeling van de formele aanvraag, ter ondertekening worden toegezonden.

Leges

Voor het in behandeling nemen van uw aanvraag voor een principeverzoek bent u ingevolge de "Legesverordening Eijsden-Margraten 2020" leges verschuldigd.

De verschuldigde leges bedragen:

Omschrijving	Artikel	Bedrag in €
Principeverzoek (uitgebreid)	2020-2.2	750,00
Totaal te betalen		750,00

Indien een aanvraag om een omgevingsvergunning wordt ingediend welke overeenkomt met het principeverzoek worden de leges voor het in behandeling nemen van het principeverzoek in mindering gebracht op de leges voor de behandeling van deze aanvraag.

Voor deze leges ontvangt u separaat een factuur.



Nadere informatie

Mocht u nog vragen hebben naar aanleiding van dit schrijven dan kunt u contact opnemen met het algemene telefoonnummer van de gemeente 043-4588488.

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van Eijsden-Margraten,
Namens dezen,

Marc Peeters
Hoofd Vergunningen, Toezicht en Handhaving+ a.i.

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

BLOESEM VAN HET ZUIDEN