

De heer [REDACTED]

Eijsden-Margraten: 9 september 2020

Onderwerp: Reactie principeverzoek Langstraat 3 te Eijsden

Geachte heer [REDACTED],

Op donderdag 9 juli 2020 is uw principeverzoek ontvangen voor het deels verbouwen van de bestaande hoeve De Laathof met een aantal woningen en de realisatie van camperplaatsen naast De Laathof op het perceel Langstraat 3, 6256 KK Eijsden, kenmerk Z-RO_PV-2020-003311. In deze brief ontvangt u de reactie op uw verzoek.

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 medewerking voor het realiseren van twee extra woningen in hoeve De Laathof – wel wordt de mogelijkheid van één vakantieappartement voorgesteld - en wordt er in principe medewerking verleend aan de realisatie van camperplaatsen naast hoeve De Laathof aan de Langstraat 3, 6245 KK in Eijsden, onder de gestelde voorwaarden, dat er onder meer kan worden voldaan aan de richtafstanden (uitleg onder Ruimtelijke ordening, kopje Ruimtelijke afweging [milieuzoneringen]). Er zal dan sprake zijn van twee bedrijfswoningen en twee reguliere appartementen/woningen en de gevraagde camperplaatsen. Verder zijn er nog een aantal andere beleidsonderdelen (uitleg onder Overige beleidsonderdelen) van toepassing bij het voeren van een ruimtelijke procedure.

Procedureel kan 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).

Bij de procedure met een ruimtelijke onderbouwing is een verklaring van geen bedenkingen nodig van de gemeenteraad (uitleg onder Ruimtelijke ordening, kopje bestemmingsplan).

Geadviseerd om in een vroegtijdig stadium ook met de omgeving in overleg te treden over de voorgenomen planvorming.

U kunt nu overgaan tot het indienen van een formele aanvraag - voorzien van een ruimtelijke onderbouwing - voor de realisatie van dit plan. Dit kan door het indienen van een aanvraag via het omgevingsloket online, www.omgevingsloket.nl. Of u kunt overgaan tot

Behandeld door : Team RO
Bijlage(n) :
Documentnr. :

Uw brief van : -
Uw Kenmerk : -

Ons Kenmerk : 471069

het opstellen van een bestemmingsplan conform de Wet ruimtelijke ordening met de bijbehorende onderzoeken.

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. Voor de goede orde, niet alle onderdelen zijn uitputtend getoetst.

Houdt u er rekening mee dat bij het indienen van een formele vergunningaanvraag nog meer gegevens zouden kunnen worden gevraagd om een complete beoordeling te kunnen maken. Denk aan bijvoorbeeld een bodem- en geluidsrapport.

Ruimtelijke ordening

Bestemmingsplan

Het perceel is gelegen binnen het bestemmingsplan "Mariadorp, Mesch en Withuis 2015" met deels de bestemmingen "Horeca" en "Wonen" en de dubbelbestemmingen "Waarde – Archeologie 2", "Waarde – Cultuurhistorie" en "Waterstaat – Beschermingszone watergang". Daarnaast is er een aanduiding die erop wijst dat het pand een Rijksmonument is en is er een maatvoering aanwezig die erop wijst dat er in de hoeve maximaal 2 bedrijfswoningen mogen zijn. Het plan is in strijd met dit bestemmingsplan, vanwege de volgende strijdigheden:

Er worden meer woningen in de hoeve gerealiseerd dan dat het bestemmingsplan toestaat, hetgeen strijdig is met artikel 12.2.1 onder a onder 2;

Een groot gedeelte van het terrein wordt ingericht met kampeermiddelen, hetgeen valt onder verboden gebruik conform artikel 12.3.1 aanhef en onder d en ook artikel 18.4.1 aanhef en onder d.

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, oftewel de zogenaamde binnenplanse ontheffing), 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, oftewel de zogenaamde planologische 'kruimelgevallenregeling', 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).

Ten aanzien van uw principeplan hebben wij geconstateerd dat de afwijkingen niet vallen onder de reikwijdte van de zogenaamde binnenplanse ontheffing of de kruimelgevallenregeling.

Hierdoor resteert de mogelijkheid medewerking te verlenen door een omgevingsvergunning met planafwijking voorzien van een ruimtelijke onderbouwing (artikel 2.12 lid 1 onder a onder 3 Wabo) aan te vragen of via een bestemmingsplan (ex artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening).

Ingeval u kiest voor een omgevingsvergunning met planafwijking, voorzien van een ruimtelijke onderbouwing, wijzen wij u erop dat een verklaring van geen bedenkingen van de raad noodzakelijk is in het kader van de omgevingsvergunning.

Het ontwerp van de verklaring van geen bedenkingen zal te samen met de ontwerpbeschikking gedurende zes weken ter inzage worden gelegd. Tegen beiden bestaat de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen. Indien er geen zienswijzen worden ingediend wordt voorgesteld om aan de raad voor te stellen dat de ontwerp verklaring van geen bedenkingen als definitief mag worden aangemerkt. Het voordeel hiervan is dat de definitieve verklaring van geen bedenkingen niet opnieuw aan de raad hoeft te worden voorgelegd om vast te stellen.

Indien er zienswijzen worden ingediend dan dient de definitieve verklaring van geen bedenkingen wel ter vaststelling aan de raad te worden aangeboden. De raad dient dan af te wegen of zij onverkort vasthoudt aan de verklaring van geen bedenkingen of dat de zienswijzen aanleiding geven om geen definitieve verklaring van geen bedenkingen af te geven c.q. vast te stellen.

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.

Voor de overzichtelijkheid worden de twee gevraagde onderdelen uit het principeverzoek in de deze ruimtelijke afweging gesplitst in twee onderdelen, woningen en bestaande horeca (1) en camperplaatsen (2). Verder wordt er in dit uitgebreide principeverzoek ook ingegaan op een aantal overige beleidsonderdelen.

1. Woningen en bestaande horeca

In de hoeve is op dit moment een grote horecavoorziening aanwezig. De aanvrager wil deze horeca, gevestigd in het zuidelijk deel van de hoeve, behouden en het resterende deel van de hoeve en het voormalige 'bakhuis' achteraan het perceel ombouwen tot woningen. Op dit moment zijn er reeds twee bedrijfswoningen aanwezig in de hoeve. Aanvrager wil drie appartementen/woningen toevoegen. Hiervan wordt één appartement/woning verhuurd. De overige twee worden door de aanvrager zelf bewoond. Dit zou dus betekenen dat er in totaal vier bedrijfswoningen zouden komen.

In deze vorm van bedrijfsvoering (horeca en camperplaatsten) kunnen twee bedrijfswoningen worden geaccepteerd, ervan uitgaande dat het twee zelfstandige bedrijfstakken zijn, echter geen vier.

Op grond van deze aanvraag dienen de twee bestaande bedrijfswoningen dan naar regulier wonen te worden omgezet. De twee nieuwe woningen worden dan de bedrijfswoningen.

Het voorgestelde appartement/woning in het losstaande gebouw (oude 'bakhuis') op het achtergedeelte van het perceel in te vullen als regulier wonen is ruimtelijk niet gewenst. Dit gezien de naastgelegen camperplaatsen en het gebruik daarbij horende, als mede de achterom gelegen locatie in relatie tot bereikbaarheid en ontsluiting.

Wel kan dit gebouw mogelijk worden gebruikt als vakantieappartement gekoppeld aan het gebruik (verblijfsrecreatie) van de camperplaatsen.

Op grond van het ingediende principeverzoek worden de bestaande horeca m2 weliswaar verkleind, maar blijft de categorie gehandhaafd. Concreet wordt er dus uitgegaan van dezelfde vorm van horeca zoals deze nu ook wordt gebruikt.

Milieuzoneringen

Voor de twee nieuwe reguliere woningen dient een goed woon- en leefklimaat te worden geborgd. Door het toevoegen van een andere activiteit (wonen) dient er te worden getoetst aan de VNG bedrijven en milieuzonering. Het huidige horecabedrijf valt onder categorie 1 met een richtafstand van 10 meter. In dit geval worden er een woningen voor derden toegevoegd en kan er niet worden voldaan aan de richtafstand van het eigen bedrijf en is een goed woon- en leefklimaat niet te garanderen.

Het afwijken van een richtafstand is alleen mogelijk als dit wordt onderbouwd met een akoestisch onderzoek.

Ruimtelijk kan er positief worden gekeken naar een combinatie van de functies wonen (toevoegen van twee woningen, niet drie) en horeca, mits er een duidelijke scheiding van de activiteiten is te zien en wordt ingericht. Een eventueel vakantieappartement op het achterste gedeelte van het perceel wordt als een goede toevoeging gezien. De combinatie van de functies wonen en horeca kan in deze vorm worden geaccepteerd, indien er op basis van een akoestisch onderzoek, kan worden afgeweken van de gestelde richtafstand. Onder de gestelde voorwaarden zijn er dus mogelijkheden om voor dit onderdeel medewerking te verlenen. Aandachtspunt is de milieuzonering en uitgangspunt is dat de horeca-activiteiten het wonen niet mag hinderen, en dat het wonen de horeca-activiteiten niet beperken.

Ook wordt er nog aandacht gevraagd voor het gebruik van de buitenruimtes. Binnen de huidige carré zijn dit nu terrassen, bovendien wordt dit nu ook gebruikt als vertrek- en eindpunt voor fiets- en wandelroutes. De combinatie van de nieuwe woningen, met buitenruimtes voor wonen, de bereikbaarheid van deze woningen, in relatie tot de (bestaande) terrassen zal nader moeten worden bekeken en onderbouwd zodat er dus kan worden voldaan aan de richtafstanden.

2. Camperplaatsen

De beoogde camperplaatsen zijn deels gelegen op de bestemming horeca en deels op de bestemming wonen. Er wordt gesteld dat er tussen de 15 à 20 camperplaatsen worden gerealiseerd. Op de bijgevoegde situatietekening zijn er nu 18 camperplaatsen ingetekend. De voorgestelde functie is in strijd met het huidige bestemmingsplan. Ruimtelijk gezien wordt de bestemming horeca verkleind en de bestemming verblijfsrecreatie met de aanduiding camperplaatsen toegevoegd. Ook wordt een gedeelte van de woonbestemming gewijzigd naar verblijfsrecreatie. Het realiseren van camperplaatsen kan als een aanvulling worden gezien op het toeristisch/recreatieve karakter van Hoeve de Laathof. Verder is deze voorziening een goede toevoeging voor het toerisme in de gemeente in het algemeen. Gezien de geringe aantallen zullen er na verwachting geen grote infrastructurele aanpassingen nodig zijn.

Door het stallen van campers wordt het terrein dus ingericht voor verblijfsrecreatie. Het gebruik van de plaatsen brengt met zich mee dat naast de camperplaatsen buiten activiteiten zijn – het plaatsen van een stoeltje en tafeltje, in de zomermaanden buiten eten en drinken, het gebruiken/leggen van (externe)toiletvoorzieningen – deze activiteiten

hebben bepaalde neveneffecten op de omgeving. Derhalve dient er een goed woon- en leefklimaat voor de omliggende woningen te worden geborgd.

Milieuzonering

Een kampeerterrein (verblijfsrecreatie) valt onder categorie 3.1 met een richtafstand van 50 meter. Aan de nieuwe richtafstand van 50 meter kan niet worden voldaan.

Afwijken van een richtafstand is alleen mogelijk als dit wordt onderbouwd met een akoestisch onderzoek.

Ruimtelijk kan er positief worden gekeken naar deze functie van verblijfsrecreatie, mits er kan worden voldaan aan de richtafstanden. Bijkomend kan er, zoals ook wordt gesteld in de aanvraag, voor een goede inpassing (nu wordt voorgesteld groen en leilindes) worden gezorgd richting de naastgelegen woonpercelen. Op deze manier kan er ook visueel een fatsoenlijk afscherming worden gerealiseerd. Een uiteindelijke inpassing/afscherming zal nader moeten worden bepaald.

Overige beleidsonderdelen

Verder zijn er nog een aantal andere ruimtelijke onderdelen getoetst, onderstaand wordt hier nader op ingegaan. Dit zijn straks aandachtspunten en/of voorwaarden bij een mogelijke ruimtelijke procedure.

Volkshuisvesting

Het toevoegen van de twee wooneenheden voor appartementen/woningen binnen het rijksmonument zijn vrijgesteld van compensatie.

Zoals reeds aangegeven wordt er geen medewerking verleend voor het toevoegen van een appartement/woning in het 'bakhuis', derhalve wordt hier niet verder op ingegaan ten aanzien van eventuele compensatie.

Kwalitatief gezien moet onze nieuwbouw gericht zijn op de huisvesting voor ouderen, jongeren/starters en bijzondere doelgroepen. De twee appartementen/woningen zijn aan te wijzen als wooneenheden voor één of meerdere van deze doelgroepen.

Spuitsirkels

Op een afstand van minder dan 50 meter vanaf het betreffende perceel zijn agrarische percelen gelegen, waarop het momenteel planologisch gezien mogelijk is om driftveroorzakende werkzaamheden met chemische bestrijdingsmiddelen te verrichten.

Met het oog op een goed woon- en leefklimaat voor de nieuw te realiseren functies dient een spuitvrije zone van 50 meter planologisch te worden verankerd waar gebruiksbepalingen op rusten, zodat er een goed woon- en leefklimaat kan worden geborgd.

Parkeren

De parkeerbalans zal naar verwachting positief wijzigen door het inleveren van de m2 horeca. Derhalve worden hier geen problemen verwacht. In verdere planvorming dient dit te worden meegenomen.

Bodem

In de bestaande bebouwing worden 2/3 nieuwe (vakantie)appartementen/woningen gerealiseerd. Op basis van de beschikbare gegevens wordt niet duidelijk wat de huidige functie ter plaatse van de 2/3 toekomstige (vakantie)appartementen/woningen is (wonen/opslag/etc.).

Indien dit reeds wonen is dan is een bodemonderzoek vanuit de bestemmingsplanwijziging niet noodzakelijk. Immers de functie blijft wonen.

Indien dit niet wonen is, maar b.v. opslag dan zou er formeel een historisch onderzoek conform de NEN 5725 uitgevoerd moeten worden. Indien sprake is van deugdelijke betonvloer welke gehandhaafd blijft en er alleen in pandige verbouwingen plaatsvinden dan kan er afgezien worden van een historisch onderzoek.

Voor de kampeerplekken geldt dat er een volledig bodemonderzoek (NEN 5725, NEN 5740 en NEN 5707) dient plaats te vinden aangezien dit als een nieuwe verblijfsruimte wordt beschouwd.

Gebouwd erfgoed

De stukken zijn compleet en kunnen worden voorgelegd aan de monumentencommissie. Toetsingen door de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed en de Provincie zijn niet van toepassing.

Archeologie

Het plan voorziet in het verbouwen van een rijksmonumentale hoeve (toevoegen woningen) en het realiseren van 18 camperplaatsen op een naastgelegen perceel. Volgens de bij de gemeentelijke Erfgoedverordening behorende archeologische verwachtingskaart heeft het plangebied categorie 2, "Monumenten van zeer hoge waarde, niet beschermd volgens de Monumentenwet". Dit betekent dat bij bodemingrepen met een totaal oppervlak van meer dan 100m² én dieper dan 0,50 m (binnen de bebouwde kom) archeologisch onderzoek is vereist.

Indien van toepassing

Aan de hand van de ingediende stukken kan nu niet worden beoordeeld of dit hier wel of niet toepassing is. Plan moet bij een vervolgpcedure worden aangevuld met:

- welke bodemingrepen gaan er plaatsvinden;
- wat is de omvang van de ingrepen (diepte en oppervlak)

Hier vallen bijvoorbeeld ook de aanleg van parkeerplaatsen, aanleg van halfverharding etc. onder.

Riolering

Het perceel beschikt reeds over een rioolsluiting ø200 mm. Indien er toename is van verhard oppervlak, zal dit hemelwater op eigen terrein in een voorziening verwerkt dienen te worden. Directe lozingen op de Voer zijn zonder vergunning van Waterschap Limburg niet toegestaan.

Hogere grenswaarden

De nieuwe woningen komen in de zone van 200 m van een weg met een max. snelheid van 60 km/h. Dit betekent dat de geluidbelasting als gevolg van wegverkeerslawaai dient te worden bepaald. Indien dit hoger is dan 48 dB is een aanvraag hogere grenswaarde noodzakelijk.

PAS

Voor de volledigheid willen wij u wijzen op de actuele situatie rondom de PAS-problematiek(stikstof). Gelieve in de toelichting bij verdere planvorming ook hiermee rekening te houden.

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, aan u 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	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.

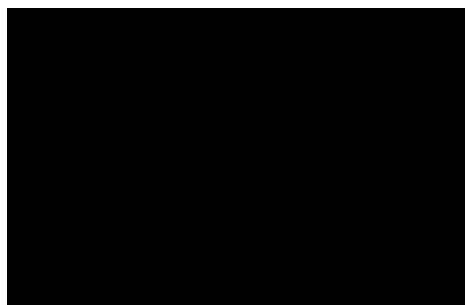
Voor deze leges ontvangt u separaat een factuur.

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,
i.o.



Hoofd Vergunningen, Toezicht en Handhaving+ a.i.

