



Gebroeders Heusschen Beheer B.V.
De heer I.T.J. Scherders
Raadhuisplein 4
6267 CW CADIER EN KEER

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

Eijsden-Margraten: 21 februari 2020

Onderwerp: Reactie principeverzoek voor het bouwen van een woning op het perceel Pastoor Kikkenweg ong. te Cadier en Keer.

Postadres:
Postbus 10
6269 ZG Margraten

Geachte heer Scherders,

Op 28 mei 2019 is uw principeverzoek ontvangen voor het bouwen van een woning op het perceel, kadastraal bekend als gemeente Cadier en Keer, sectie A, nummer 4582, en plaatselijk bekend als Pastoor Kikkenweg ongenummerd (naast 1) in Cadier en Keer, kenmerk Z-RO_PV-2019-000938. 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@eijdsden-margraten.nl
www.eijdsden-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 medewerking onder voorwaarden voor het bouwen van één woning aan de Pastoor Kikkenweg ongenummerd (naast 1), 6252 ND in Cadier en Keer.

De voorwaarden zijn:

- dat de agrarische bouwkaavel van het fruitteeltbedrijf aan de Rijksweg 24 in Cadier en Keer wordt verkleind, zodat een goed woon- en leefklimaat voor de beoogde woning gegarandeerd kan worden;
- dat de woning levensloopbestendig wordt uitgevoerd;
- dat de woning wat betreft schaalgrootte en positionering past in het straatbeeld;
- dat op grond van de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg de toe te voegen woning gecompenseerd wordt door een bijdrage aan het sub-regionale sloopfonds. Deze bijdrage bedraagt 7% van de OZB-waarde.

Medewerking kan worden verleend door middel van een bestemmingsplan (artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening). Een bestemmingsplan is noodzakelijk in verband met het verkleinen van de agrarische bouwkaavel.

U kunt overgaan tot het opstellen van een bestemmingsplan conform de Wet ruimtelijke ordening met de bijbehorende onderzoeken.

Nadat de bestemmingsplanprocedure is doorlopen, kunt u overgaan tot het indienen van een formele aanvraag voor de realisatie van dit plan. Dit kan door het indienen van een aanvraag via het omgevingsloket online, www.omgevingsloket.nl.

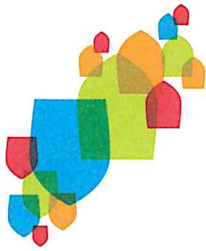


Behandeld door : J.W.R. Niessen
Bijlage(n) :
Documentnr. :

Uw brief van : -
Uw Kenmerk : -

Ons Kenmerk : 436098





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

BLOESEM VAN HET ZUIDEN

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 kunnen worden gevraagd om een complete beoordeling te kunnen maken. Denk aan bijvoorbeeld een bodem- en geluidsrapport.

Ruimtelijke ordening

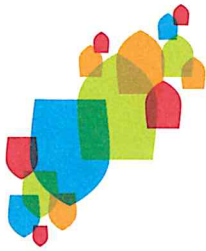
Bestemmingsplan

Het perceel is gelegen binnen het bestemmingsplan "Cadier en Keer 2014" met de bestemming "Agrarisch – Agrarisch bedrijf.". Het plan is in strijd met dit bestemmingsplan, omdat op de voor Agrarisch – Agrarisch bedrijf aangewezen gronden één bedrijfswoning per bouwperceel is toegestaan (artikel 3.2.1). Op het bouwperceel bevindt zich al een bedrijfswoning (Rijksweg 24, Cadier en Keer). Een tweede bedrijfswoning is niet toegestaan (artikel 3.4.1 strijdig gebruik).

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).

Ten aanzien van uw principeverzoek hebben wij geconstateerd dat de afwijkingen niet vallen binnen de reikwijdte van de zogenaamde binnenplanse afwijkingsmogelijkheden of de kruimelgevallenregeling. Ook een omgevingsvergunning met planafwijking voorzien van een ruimtelijke onderbouwing (artikel 2.12 lid 1 onder a onder 3 Wabo) behoort niet tot de mogelijkheden. Dit omdat hiermee niet de agrarische bouwkaavel wordt verkleind. Dit is noodzakelijk om een goed woon en verblijfsklimaat voor de woning te kunnen garanderen.

Hierdoor resteert alleen de mogelijkheid medewerking te verlenen door middel van een nieuw bestemmingsplan (ex artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening).



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

BLOESEM VAN HET ZUIDEN

Ruimtelijke afweging

Algemeen

Bij afwijkingen van het bestemmingsplan wordt bekeken of maatwerk geleverd kan worden. Dit betekent dat het initiatief onder meer beoordeeld wordt op haar stedenbouwkundige en planologische inpassing en aanvaardbaarheid in relatie tot de locatie en zijn omgeving.

Het plan

Het plan voorziet in de bouw van een woning van circa 23 meter breed en met een diepte van circa 7.20/8.00 meter. De woning bestaat uit 2 bouwlagen (begane grond + verdieping) en heeft een goothoogte van circa 2.80/3.00 meter en een nokhoogte van 7.50/9.65 meter. De locatie is gelegen aan de achterzijde van uw agrarisch bedrijf (fruitteeltbedrijf) gelegen aan de Rijksweg (nr. 24).

Bedrijfswoning/reguliere woning.

Op grond van het bestemmingsplan Cadier en Keer 2014 is binnen de bestemming Agrarisch – Agrarisch Bedrijf op deze locatie één bedrijfswoning toegestaan. Er zijn geen aanknopingspunten om te onderbouwen dat een tweede bedrijfswoning op deze locatie bij het fruitteeltbedrijf noodzakelijk is. Gelet hierop zal in dit advies worden uitgegaan van een principeverzoek voor een “reguliere woning”.

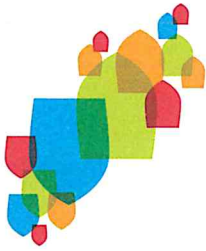
Stedenbouw

De Pastoor Kikkenweg kenmerkt zich door verschillende typologieën aan bebouwing. Aan de overkant van de beoogde locatie zijn woningen (tweekappers) uit de jaren '50 gelegen. Vervolgens zijn ten zuiden daarvan vrijstaande woningen gebouwd in de jaren '90. Aan de oostzijde van de Pastoor Kikkenweg, grenzend aan het perceel voor de nieuwe woning, zijn momenteel twee-onder-een-kap woningen in aanbouw. Stedenbouwkundig is een woning goed in het straatbeeld in te passen en hoeft een nieuwe woning, mits wat betreft schaalgrootte en positionering aangepast aan de overige woningen in deze straat, op deze locatie geen afbreuk te doen aan het straatbeeld en de omgeving ter plaatse.

Milieuzonering

De uitgave Bedrijven- en Milieuzonering van de Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG) geeft per bedrijfsactiviteit richtlijnen weer hoeveel afstand er aangehouden dient te worden tussen een milieubelastende activiteit (fruitteeltbedrijf) en een milieugevoelige functie zoals wonen. Dit om een goed woon- en leefklimaat te kunnen waarborgen. Voor een agrarisch bedrijf in de fruitteelt geldt een richtafstand van 30 meter die aangehouden dient te worden tot aan een milieugevoelige functie, zoals wonen. Hierbij is uitgegaan van het gebiedstype ‘rustige woonwijk’. De locatie ligt in een gebied met meerdere functies, onder andere in de nabijheid van de Rijksweg N278. Er is derhalve sprake van een gemengd gebied. Dit betekent dat de richtafstand met één waarde mag worden verkleind tot 10 meter. De kortste afstand tussen de nieuwe woning en de huidige loods van het fruitteelt bedrijf bedraagt 12 meter. Uitgaande van deze huidige loods kan er voldaan worden aan deze richtafstand.

Echter bestaat er, op grond van het geldende bestemmingsplan, binnen het bouwvlak van het fruitteeltbedrijf nog (planologische) ruimte om de bestaande loods uit te breiden c.q. er een loods tegenaan te bouwen. Er kan nog een loods of andere agrarische bedrijfsbebouwing van circa 13 meter breed naast de bestaande loods gebouwd worden. In dat geval wordt niet voldaan aan de richtafstand van 10 meter en kan een goed woon- en leefklimaat niet gegarandeerd worden.



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

BLOESEM VAN HET ZUIDEN

Vanuit het oogpunt van milieuzonering en het waarborgen van een goed woon- en leefklimaat kan aan de nieuwe woning alleen medewerking worden verleend als de agrarische bouwkavel aan de Rijksweg 24 verkleind gaat worden. Dit kan zoals aangegeven middels een nieuw bestemmingsplan voor deze locatie.

Geluid

De locatie is gelegen binnen een afstand van 200 meter van de provinciale weg N278. Dit betekent dat op grond van de Wet Geluidhinder de geluidsbelasting als gevolg van deze weg onderzocht dient te worden. Is de geluidsbelasting hoger dan de voorkeurswaarde van 48 dB, dan dient een procedure 'Hogere grenswaarde' te worden gevolgd. Is de gevelbelasting hoger dan 54 dB dan dient tevens te worden aangetoond welke voorzieningen worden gerealiseerd om te komen tot een goed woon- en leefklimaat.

Bodem

Om te beoordelen of de bodem milieuhygiënisch geschikt is voor de functie wonen, dient er een historisch bodemonderzoek conform de NEN 5725 uitgevoerd te worden. Wanneer uit het historisch onderzoek blijkt dat in het verleden potentieel bodembedreigende activiteiten hebben plaatsgevonden, dan dient het historisch onderzoek aangevuld te worden met een verkennend bodemonderzoek.

Riolering

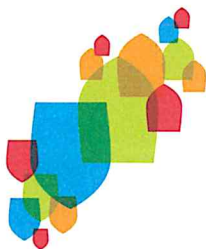
Het betreffende perceel is niet voorbereid op de gemeentelijke riolering. Dit zal aangevraagd en aangelegd moeten worden.

Het hemelwater dient op eigen terrein verwerkt te worden volgens het principe 'vasthouden, bergen en afvoeren'. Op grond van de voorschriften van het Waterschap Limburg dient er te worden voorzien in een bergingsvoorziening die 80mm/m² kan bergen. Het advies is om deze bergingsvoorziening van een overstort te voorzien.

Volkshuisvesting

Op grond van de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg/Omgevingsverordening Limburg voorziet een ruimtelijk plan niet in het toevoegen van een woning. Dit is niet van toepassing indien het ruimtelijk plan voldoet aan het bepaalde in de vastgestelde Structuurvisie Wonen Zuid Limburg. In deze structuurvisie is afgesproken dat het mogelijk blijft om nieuwe kwalitatief goede woningbouwinitiatieven aan de woningmarktprogrammering toe te voegen. Gelet op het plan is hier sprake van een dure (vrijstaande) grondgebonden koopwoning (€ 300.000,--) Volgens de in de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg opgenomen kwalitatieve productmarktcombinatiekaders wordt een duurdere grondgebonden koopwoning als een aantrekkelijk woonproduct beschouwd in Cadier en Keer. Wel wordt opgemerkt dat in vastgestelde lokale woonvisie met name de nadruk wordt gelegd om de voorraad zoveel mogelijk uit te breiden met starters- en seniorenwoningen. Gelet op bovenstaande wordt aan de medewerking van één vrijstaande woning gekoppeld dat deze levensloopbestendig dient te worden uitgevoerd. Hierdoor is de woning ook nu of het zij in de toekomst geschikt voor senioren en draagt de woning bij aan de verduurzaming van de woningvoorraad.

Op grond van de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg dient het toevoegen van een woning gecompenseerd te worden. Dit kan door het schrappen van reeds bestaande plantitels in de verhouding 1:4 (1 woning toevoegen – 4 plantitels schrappen). Is dit niet mogelijk, dan kan dit financieel door middel van een bijdrage te storten in een subregionaal sloopfonds. Dit bestaat uit een bijdrage van 7% van de ozb-waarde. Ter waarborging van de betaling hiervan zal een overeenkomst met initiatiefnemer worden afgesloten.



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

BLOESEM VAN HET ZUIDEN

Parkeren

Uitgaande van een vrijstaande woning dienen er minimaal 2 parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd te worden.

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.

Omgevingswet

Op 1 januari 2021 is de bedoeling dat de Omgevingswet in werking gaat treden. Dit betekent dat vanaf deze datum geen ontwerpbestemmingsplannen meer in procedure gebracht kunnen worden. Gelet op het wettelijke vooroverleg en de voorbereiding die nodig is om een ontwerpbestemmingsplan in procedure te brengen wordt u verzocht tijdig een compleet concept ontwerpbestemmingsplan aan te leveren.

Leges

Voor het in behandeling nemen van uw aanvraag voor een principeverzoek bent u ingevolge de "Legesverordening Eijsden-Margraten 2019" leges verschuldigd.

De verschuldigde leges bedragen:

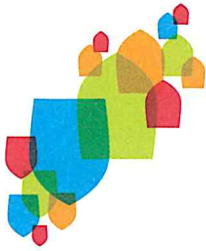
Omschrijving	Artikel	Bedrag in €
Principeverzoek	2019-2.2	203,00
Totaal te betalen		203,00

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.



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

BLOESEM VAN HET ZUIDEN

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van Eijsden-Margraten,
Namens dezen,
i.o.

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



Gebroeders Heusschen Beheer B.V.
T.n.v. de heer I.T.J. Scherders
Raadhuisplein 4
6267 CW CADIER EN KEER

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

Eijsden-Margraten: 28 mei 2020

Onderwerp: Aanvulling principeverzoek Pastoor Kikkenweg ong. Cadier en Keer

Postadres:
Postbus 10
6269 ZG Margraten

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

IBAN BNG:
NL46BNGH0285148680
BIC: BNGHNL2G

Geachte heer Scherders,

Op vrijdag 21 februari 2020 hebben wij u een brief – met kernmerk 436098 - gestuurd waarin wordt toegelicht dat wij in principe medewerking verlenen voor het bouwen van een woning op het perceel, kadastraal bekend als gemeente Cadier en Keer, sectie A, nummer 4582, en plaatselijk bekend als Pastoor Kikkenweg ongenummerd (naast 1) in Cadier en Keer. In de voorliggende brief ontvangt u een rectificatie op hetgeen wij schreven over de compensatie die noodzakelijk is om uw bouwplan te kunnen uitvoeren.

Voor het betreffende bouwplan kan er worden volstaan met een compensatie van 1 op 1 voor de nieuw te bouwen woning. Anders dus dan de gestelde 1 op 4 compensatie in onze brief van 21 februari 2020. Zoals ook reeds medegedeeld dient de compensatie (het onttrekken van 1 woontitel) wel planologisch te worden geborgd.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.



Behandeld door : J.W.R. Niessen
Bijlage(n) :
Documentnr. :



Uw brief van : -
Uw Kenmerk : -

Ons Kenmerk : 449666