



Mevrouw C.M.J. van Dijck
Valkenburgerweg 82
6321 GH WIJLRE

Bezoekadres:
Amerikaplein 1
6269 DA Margraten
Servicepunt:
Breusterhof 2
6245 EL Eijsden

Eijsden-Margraten:

14 APR. 2016

Zaak:

het veranderen van het agrarisch gebruik naar wonen met kleinschalige ambachtelijke smederij locatie: Groot Welsden 70, 6269 EV Margraten

Onderwerp:

Reactie principeverzoek

Postadres:
Postbus 10
6269 ZG Margraten

Geachte mevrouw Van Dijck,

tel.: 14043
of: 0031 43 458 8488

Op vrijdag 8 januari 2016 is uw verzoek om principemedewerking ontvangen voor het veranderen van het agrarisch gebruik naar wonen met kleinschalige ambachtelijke smederij op het perceel Groot Welsden 70, 6269 EV Margraten, kenmerk Z-RO_PV-2016-000060. In deze brief ontvangt u mijn reactie op uw verzoek.

fax: 043 458 8400

Reactie principeverzoek

info@eijsden-margraten.nl
www.eijsden-margraten.nl

Gelet op de interne en externe beoordelingen die zijn uitgevoerd verleen ik hierbij in principe medewerking:

IBAN BNG:
NL46BNGH0285148680
BIC: BNGHNL2G

- aan C.M.J. van Dijck, Valkenburgerweg 82 te Wijlre;
- voor het veranderen van het agrarisch gebruik naar wonen met kleinschalige ambachtelijke smederij;
- op het perceel kadastraal bekend als gemeente Margraten, Sectie H, nummer 613
- plaatselijk bekend als Groot Welsden 70, te 6269 EV Margraten.

Voor een nadere toelichting van de overwegingen wil ik verwijzen naar de bijlage bij deze brief.

Realisatie plan:

U kunt nu overgaan tot het indienen van een formele aanvraag voor de realisatie van dit plan, hiervoor zijn de volgende vergunning(en) en bijlagen noodzakelijk:

- Aanvraag omgevingsvergunning met de vergunningsbladen (via website www.omgevingsloket.nl);
- De activiteit 'Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingplan (artikel 2.1 lid 1 onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna Wabo))'

Behandeld door : Sylvia Olischlager-Crutzen
Bijlage(n) : 2
Documentnr. : -

Uw brief van :
Uw Kenmerk :

Ons Kenmerk : Z-RO_PV-2016-000060/167292



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

BLOESEM VAN HET ZUIDEN

Wanneer er ook verbouwingen plaatsvinden in de schuur is het mogelijk dat hier een omgevingsvergunning voor is vereist voor de activiteit het bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1 lid 1 onder a van de Wabo).

De aanvraag zal worden getoetst op ontvankelijkheid. Eventueel ontbrekende gegevens worden vervolgens aan u opgevraagd. De checklijsten met indieningsvereisten zijn bijgevoegd.

Extra bijlagen:

- Melding Activiteitenbesluit (via website www.aimonline.nl).

Verdere procedure

Na het indienen van de aanvraag voor een omgevingsvergunning en alle gevraagde bijlagen zal de aanvraag worden vergeleken met het principeverzoek. Indien geen wezenlijke verschillen aanwezig zijn zal de procedure tot verlening maximaal 26 weken (uitgebreide procedure) duren.

Nadere informatie

Mocht u nog vragen hebben naar aanleiding van dit schrijven dan kunt u contact opnemen met Sylvia Olischlager-Crutzen op telefoonnummer 043-4588488.

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van Eijdsen-Margraten,
Namens dezen,

Jo Goessens
Adjunct Hoofd Dienstverlening

Leges

Voor het in behandeling nemen van uw aanvraag voor een principeverzoek bent u ingevolge de "Legesverordening Eijdsen-Margraten 2015" leges verschuldigd.

De verschuldigde leges bedragen:

BSN: 156311690

Omschrijving	Artikel	Bedrag in €
schetsplan/principeverzoek/conceptaanvraag	2015-2.2	196,00
Totaal te betalen		196,00

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

Voor deze leges ontvangt u separaat een factuur van de **BsGW** (Belastingsamenwerking gemeenten en waterschappen).



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

BLOESEM VAN HET ZUIDEN

Bijlage nadere toelichting principe-uitspraak

Bestemmingsplan

Het perceel is gelegen binnen het bestemmingsplan "Buitengebied 2009 inclusief 1^e herziening 2010" met gedeeltelijk de bestemming "Agrarisch bedrijf" en voor een gedeelte binnen de bestemming Agrarisch met Waarden.

Het principeverzoek/het plan heeft alleen betrekking op gronden gelegen binnen de bestemming "Agrarisch bedrijf".

Het plan is in strijd met dit bestemmingsplan, omdat de bestemming Agrarisch bedrijf (artikel 4) niet bestemd is voor wonen (alleen ter plaatse één bedrijfswoning) en voor een smederij, een niet agrarische bedrijfsactiviteit.

De locatie Groot Welsden 70 is gelegen buiten de bebouwde kom.

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).

Toetsing

In het bestemmingsplan Buitengebied 2009 inclusief 2010 is geen (binnenplanse) afwijkingsmogelijkheid opgenomen die het mogelijk maakt om ter plaatse van Groot Welsden 70 het agrarisch gebruik te veranderen ten behoeve van wonen en te veranderen ten behoeve van bedrijfsactiviteiten in de vorm van een smederij.

Omdat Groot Welsden 70 buiten de bebouwde kom is gelegen is procedureel geen medewerking mogelijk is door verandering gebruik door toepassing van de kruimelgevallenregeling (artikel 2.12 lid 1 onder a onder 2 Wabo juncto artikel 4 lid 9 Bijlage II Bor).

Procedureel is alleen medewerking mogelijk door een nieuwe bestemmingsplan (ex artikel 3.1 Wro) of een omgevingsvergunning inclusief planafwijking voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing (artikel 2.12 lid 1 onder a onder 3 Wabo).

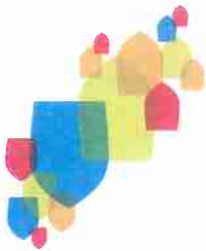
Ruimtelijke afweging

Bij afwijkingen van de geldende bestemmingsplanregeling 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.

Bestaande situatie

Locatie Groot Welsden 70

Het pand Groot Welsden 70 (bedrijfswoning) en bijbehorende agrarische bedrijfsbebouwing staan momenteel nagenoeg leeg. Er wordt op dit perceel geen agrarisch bedrijf meer geëxploiteerd. Op de naastgelegen percelen Groot Welsden 72-74 is het fruitteelt bedrijf van de familie Geijselaars-Heijnen gevestigd.



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

BLOESEM VAN HET ZUIDEN

Groot Welsden 70 vormt samen met Groot Welsden 72 en 72A de monumentale hoeve "Welsderhof" en is aangeduid als Rijksmonument. De losse bedrijfsgebouwen (schuren, stallen) op de locatie Groot Welsden maken geen onderdeel uit van het Rijksmonument

Woning

Aanvrager zou graag de bedrijfswoning Groot Welsden 70 als een gewone woning willen gebruiken. De bestemming Agrarisch – Agrarisch bedrijf is niet bestemd voor wonen. Het omvormen van een bedrijfswoning naar een reguliere woning leidt niet tot een toename van de woningvoorraad.

Bepalend bij medewerking is of een goed woon en verblijfsklimaat in de woning kan worden gewaarborgd (zie onder Milieuzonering).

Smederij

De werkplaats (productieruimte) van de smederij is gepland in één van de schuren op de locatie Groot Welsden 70. Deze werkplaats is circa 180 m² (15 bij 12 meter) groot. Naast de werkplaats zijn er in twee andere schuren op de locatie de opslag van materialen voorzien.

Milieuzonering

Op grond van de uitgave bedrijventerrein en milieuzonering van de VNG geldt voor een smederij met een productie oppervlak kleiner dan 200m² een richtafstand van 50 meter (categorie 3.1) die aangehouden dient te worden tussen de smederij (milieubelastende functie) en woningen (milieugevoelige functie). Het bepalende milieuaspect voor de richtafstand van 50 meter betreft geluid.

De dichtstbijzijnde woning Groot Welsden 72 grenst aan de inrichting. De afstand van de inrichting tot de woning Groot Welsden 25 aan de overkant van de weg bedraagt circa 25 meter en de afstand tot aan de woning Groot Welsden 74 bedraagt circa 40 meter. Dit betekent dat niet voldaan wordt aan deze richtafstand. Gemotiveerd kan van deze afstand worden afgeweken.

De omgeving van Groot Welsden 70 is als een rustig buitengebied te typeren. Dit is een omgevingstype vergelijkbaar met een rustige woonwijk. Het gebiedstype waarvoor de richtafstanden van toepassing zijn. Wanneer de geluidsbelasting niet meer bedraagt dan:

- 45 dB(A) langetijdgemiddeld beoordelingsniveau;
- 65 dB(A) maximaal (piekgeluiden, dagperiode);
- 50 dB(A) ten gevolge van verkeersaantrekkende werking,

is de inrichting (smederij) als inpasbaar te beschouwen

Uit het beoordeelde akoestisch onderzoek (d.d. 9 maart 2016) komt naar voren dat aan bovenstaande grenswaarden voldaan kan worden met uitzondering van de maximaal toegestane piekwaarde van 65 dB(A). Deze overschrijding wordt veroorzaakt door het aan- en afrijden van een vrachtwagen. De overschrijding van 5 dB(A) wordt acceptabel geacht omdat per dag maximaal en waarschijnlijk één vrachtwagen het bedrijf zal bezoeken. Tevens zal dit alleen maar gedurende de dagperiode plaatsvinden en worden de grenswaarden, zijnde 60 dB(A) in de avondperiode en 55 dB(A) in de nachtperiode wel gerespecteerd.

Vanuit milieuzonering is een smederij derhalve op deze locatie inpasbaar in de omgeving. Om ook in de toekomst een goed woon en leefklimaat te kunnen waarborgen wordt voorgesteld om te werken met een op een maat gesneden bedrijfsbestemming voor een smederij en de geluidsnorm op te leggen als maatwerkvoorschrift. Deze procedure zal



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

BLOESEM VAN HET ZUIDEN

worden opgestart nadat de omgevingsvergunning is afgerond c.q. de milieumelding is ingediend.

Overige milieu-aspecten

- *Luchtkwaliteit*

Door de vestiging van een smederij vindt er een verslechtering van de luchtkwaliteit plaats. Echter gelet op de omvang is dit een zeer geringe bijdrage aan de luchtverontreiniging. Een bijdrage 'niet in betekenende mate' (NIBM). Derhalve vormt het aspect luchtverontreiniging geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

- *spuitcirkel*

Het omvormen van een agrarische bedrijfswoning naar een "burgerwoning" betekent ten aanzien van een spuitcirkel dat er sprake is van een bestaande situatie. Derhalve geen belemmering voor de omvorming van een agrarische bedrijfswoning naar een "burgerwoning".

Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 – dynamisch voorraadbeheer

De locatie Groot Welsden 70 is gelegen in de zone die in het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 als Buitengebied is aangeduid. Buitengebied wil zeggen alle andere gronden in het landelijk gebied vaak met een agrarisch karakter. Met ruimte voor doorontwikkeling van agrarische bedrijven. Alhoewel gronden in deze zone primair bedoeld zijn voor agrarische bedrijven hoeft een smederij mits inpasbaar hier niet mee in strijd te zijn. Een belangrijke principe in het provinciaal omgevingsbeleid is dat de Kwaliteit centraal staat. Een van de instrumenten die ingezet wordt om kwaliteit te bereiken is het toepassen van het zogenaamde dynamisch voorraadbeheer dat moet resulteren in een nieuwe vorm van groeien.

Dynamische voorraadbeheer is een instrument om de markt te prikkelen om kwaliteit te realiseren. Het instrument geldt ook voor de vestiging van nieuwe bedrijven. Centraal in het dynamisch voorraadbeheer staat werken aan de kwaliteit van de bestaande voorraad waar mogelijk schrappen van harde plannen voor nieuwe bedrijventerreinen/bedrijfslocaties en alleen onder voorwaarde ruimte bieden voor nieuwe bedrijfslocaties.

De ontwikkeling van een smederij op een leegstaande agrarische bedrijfslocatie hoeft niet op gespannen voet te staan met dit dynamisch voorraadbeheer. Er is weliswaar sprake van het toevoegen van een kleine (toegesneden) bedrijfslocatie maar hier staat tegen over dat aan leegstaande agrarische bedrijfsgebouwen een herinvulling wordt gegeven. Per saldo is er sprake van een kwaliteitsverbetering. Een locatie die anders in de toekomst steeds meer komt te vervallen kan nu door de combinatie van wonen en een ambachtelijke smederij een kwaliteitsimpuls krijgen.

In het kader van de bestuursafspraken met de regio en de provincie zal het initiatief gemeld moeten worden aan de subregionale POL werkgroep bedrijventerreinen en kantoren.

Melding Activiteitenbesluit (via website www.aimonline.nl)

De activiteiten die u binnen de locatie gaat uitvoeren zijn getoetst aan het Besluit Omgevingsrecht. Hieruit blijkt dat sprake is van een "inrichting". Bij oprichten of het wijzigen van een inrichting dient een melding ingevolge het Activiteitenbesluit te worden ingediend bij de gemeente.

Het indienen van een dergelijke melding kan alleen digitaal gebeuren via de site www.aimonline.nl. Hierbij dienen de vermelde bijlagen worden bijgevoegd.

Tevens kunnen via deze site de van toepassing zijnde voorschriften worden gegeneerd.



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

BLOESEM VAN HET ZUIDEN

Aangezien tevens een aanvraag omgevingsvergunning noodzakelijk is dient de melding gelijktijdig met de aanvraag omgevingsvergunning te worden ingediend. Zonder melding mag de aanvraag niet in behandeling worden genomen.

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 de overeenkomst wordt ondertekend door 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, worden verzonden

Legeskosten

Voor het vervolgtraject zijn legeskosten verschuldigd conform de Legesverordening gemeente Eijdsen-Margraten 2016.

Deze legeskosten zijn per activiteit verdeeld en bestaan onder andere uit:

Voor de activiteit "in strijd met het bestemmingsplan" bedragen de kosten € 2.669,00 (2.12 lid1, onder a, onder 3. De genoemde lijst met legeskosten is niet limitatief aangezien de definitieve legeskosten bepaald worden voor het in behandeling nemen van de aanvraag omgevingsvergunning.

Indien de aanvraag omgevingsvergunning overeenkomt met het principeverzoek zullen de legeskosten hiervan, zijnde € 196,00, in mindering worden gebracht op de te innen leges voor de omgevingsvergunning.

De legesverordening en andere gemeentelijke verordeningen kunt u inzien via de site www.overheid.nl. Klik op 'lokale wet- en regelegeving', geef uw postcode in en een stuk van de titel van de verordening (bijvoorbeeld legesverordening 2016). De tarieventabel waar de legeskosten zijn gespecificeerd vindt u onder aan op de bijlage.