

- 3 AUG. 2016

Eijsden-Margraten:

Onderwerp: Ontwerpbeschikking aanvraag omgevingsvergunning

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

Postadres:
Postbus 10
6269 ZG Margraten

tel.: 14043
of: 0031 43 458 8488
fax: 043 458 8400
info@eijsden-margraten.nl
www.eijsden-margraten.nl

IBAN BNG:
NL46BNGH0285148680
BIC: BNGHNL2G

Geachte heer Soogele,

Op dinsdag 10 mei 2016 is uw aanvraag om omgevingsvergunning ontvangen voor het wijzigen van agrarisch gebruik naar wonen met kleinschalige ambachtelijke smederij op het perceel Groot Welsden 70, 6269 EV Margraten, kenmerk Z-HZ_WABO-2016-002395. Middels deze brief stuur ik u het ontwerpbesluit op uw aanvraag om omgevingsvergunning.

Ontwerpbesluit

Gelet op artikel 2.1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) ben ik voornemens de omgevingsvergunning te verlenen:

- aan L. Köhler, Valkenburgerweg 82 te Wijlre;
- voor het wijzigen van agrarisch gebruik naar wonen met kleinschalige ambachtelijke smederij;
- kadastraal bekend als gemeente Margraten, sectie H, nummer 613;
- plaatselijk bekend als Groot Welsden 70 te 6269 EV Margraten.

De ontwerpbesluit omgevingsvergunning wordt verleend voor de volgende activiteit:

- Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingplan (artikel 2.1 lid 1 onder c van de Wabo);

De omgevingsvergunning wordt verleend onder de bepaling dat de hieronder genoemde vergunningbladen en de volgende gewaarmerkte en genummerde stukken deel uitmaken van de vergunning:

- Vergunningblad: Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingplan (artikel 2.1 lid 1 onder c van de Wabo)

1. Aanvraagformulier;
2. Ruimtelijke onderbouwing;
3. Akoestisch onderzoek.

Deze stukken worden meegestuurd met het definitieve besluit.

Behandeld door : Sylvia Olischlager-Crutzen
Bijlage(n) : 3
Documentnr. : -

Uw brief van :
Uw Kenmerk :

Ons Kenmerk : Z-HZ_WABO-2016-002395 / 187839



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

BLOESEM VAN HET ZUIDEN

Huisnummerbesluit

Het huisnummerbesluit is als bijlage bij deze brief gevoegd.
Voor de rechtsbeschermingsmiddelen hieromtrent verwijs ik u naar het bijgevoegde huisnummerbesluit.

Procedure

Dit besluit is voorbereid volgens de procedure van afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht juncto paragraaf 3.3 van de Wabo.

Ontvankelijkheid

De aanvraag is na ontvangst aan de hand van de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor) en het gemeentelijk omgevingsbeleidsplan getoetst op ontvankelijkheid. Daarbij is gebleken dat een aantal gegevens ontbrak. Bij brief van 26 juli 2016 bent u in de gelegenheid gesteld om aanvullende gegevens aan te leveren. De ontbrekende gegevens zijn binnen de gestelde termijn ingediend.

Wet milieubeheer (Wm)

Er is sprake van een inrichting die valt onder de werkingssfeer van het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (Barim). Voor onderhavige activiteit dient ingevolge het bepaalde krachtens artikel 8.41 Wm een melding worden gedaan. Deze melding is 1 augustus 2016 ingediend.

Gelet op het bovenstaande wordt voldaan aan de bepalingen in Wm en is artikel 8.41a niet van toepassing waardoor de aanvraag om omgevingsvergunning verder kan worden behandeld.

Beoordeling

De aanvraag voor het handelen in strijd met een bestemmingsplan is beoordeeld aan de hand van het gestelde in artikel 2.12 van de Wabo. Daarnaast is de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht (Bor), de Mor en het gemeentelijk omgevingsbeleidsplan. Uw aanvraag voldoet aan de van toepassing zijnde voorschriften en daarom wordt de gevraagde omgevingsvergunning verleend.

Inwerkingtreding

De definitieve beschikking treedt pas in werking na afloop van de bezwaartermijn.

Ontwerpbesluit

Het ontwerpbesluit met bijbehorende stukken ligt met ingang van donderdag 11 augustus 2016 gedurende een periode van zes weken ter inzage. Tijdens deze periode kunnen zienswijzen worden ingediend.

De ontwerpbeschikking en de bijbehorende stukken zijn digitaal te raadplegen via www.ruimtelijkeplannen.nl met planid: NL.IMRO.1903.OMGBUI1032-ON01.

Zienswijze

Tijdens deze termijn van zes weken dat het ontwerpbesluit ter inzage ligt kan door eenieder schriftelijk of mondeling zienswijzen worden ingediend. De schriftelijke zienswijze kunt u richten aan het college van burgemeester en wethouders. Een zienswijze kan niet worden ingediend langs elektronische weg (e-mail, sms, etc.), behalve per telefax op nr. 043 - 458 8400.



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

BLOESEM VAN HET ZUIDEN

Nadere informatie

Voor meer informatie over deze brief kunt u contact opnemen met mevrouw S.M.J. Olischlager-Crutzen, telefoonnummer 043-458 8488.

Met vriendelijke groet,

Burgemeester en wethouders van Eijdsen-Margraten,
Namens dezen,

Jos Hendriks
Afdelingshoofd Dienstverlening

Burgerlijk wetboek

In boek 5, titel 4 van het Burgerlijk Wetboek staan de bevoegdheden en verplichtingen van eigenaren van naburige erven vermeld. Wij willen u erop wijzen dat deze bepalingen er mogelijksterwijs voor kunnen zorgen dat u geen gebruik kunt maken van uw omgevingsvergunning.



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

BLOESEM VAN HET ZUIDEN

Vergunningblad: Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan (artikel 2.1 lid 1 onder c van de Wabo)

Betreft: Het wijzigen van agrarisch gebruik naar wonen met kleinschalige ambachtelijke
smederij op het perceel **Groot Welsden 70, 6269 EV Margraten**, kenmerk
Z-HZ_WABO-2016-002395

Overwegingen en toetsingen

Inleiding

De omgevingsvergunning moet worden geweigerd indien de activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c van de Wabo niet voldoet aan de in artikel 2.12 Wabo gestelde toetsingsaspecten. Een toetsing aan deze aspecten heeft plaatsgevonden.

Bestemmingsplan

Het perceel is gelegen binnen het bestemmingsplan "Buitengebied 2009 inclusief 1^e herziening" met 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 (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) afwijkmogelijkheid 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 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



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

BLOESEM VAN HET ZUIDEN

stedenbouwkundige en planologische inpassing en aanvaardbaarheid in relatie tot de locatie en zijn omgeving.

Bestaande situatie

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.

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 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 één en waarschijnlijk één vrachtwagen het bedrijf zal bezoeken. Tevens zal



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

BLOESEM VAN HET ZUIDEN

dit alleen maar gedurende de dag periode 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 c.q. dit als voorwaarde in de omgevingsvergunning op te nemen.

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.

Spuitsirkel

Het omvormen van een agrarische bedrijfswoning naar een "burgerwoning" betekent ten aanzien van een spuitsirkel 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.

Dynamisch 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.

Ten behoeve van deze vergunning heeft u vooraf een principeverzoek ingediend. (kenmerk: Z-RO_PV-2016-000060) waarop wij u onze principemedewerking hebben medegedeeld.

Conclusie

Gelet op bovenstaande wordt medewerking verleend aan het omvormen van de agrarische bedrijfswoning naar een woning en de vestiging van smederij op het perceel Groot



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

BLOESEM VAN HET ZUIDEN

Welsden 70 Margraten middels een omgevingsvergunning inclusief planafwijking voorzien van een ruimtelijke onderbouwing (artikel 2.12 lid 1 onder a onder 3 Wabo).

Vanuit het toetsingskader dat betrekking heeft op het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, regels gesteld door Rijk of Provincie of een voorbereidingsbesluit, zijn er ten aanzien van deze activiteit geen redenen om de omgevingsvergunning te weigeren.

In deze beschikking zijn volgende voorschriften opgenomen.

Voorschriften

Algemeen

1. De vergunninghouder moet deze omgevingsvergunning op het eerste verzoek aan de daartoe bevoegde ambtenaar van politie of gemeente Eijssden-Margraten tonen.