



De heer L.F.B.K.V. von Marchant und Ansembourg
Bruisterbosch 3
6265 NK SINT GEERTRUID

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

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

Eijsden-Margraten:

29 JAN, 2015

Zaak:

het gedeeltelijk wijzigen van de bestemming van Roosenhof ten behoeve van woonzorg locatie: Bruisterbosch 3, 6265 NK Sint Geertruid

Onderwerp:

Reactie principeverzoek

Geachte heer Von Marchant und Ansembourg,

Op maandag 22 september 2014 is uw verzoek om principemedewerking ontvangen voor het gedeeltelijk wijzigen van de bestemming van Roosenhof ten behoeve van woonzorg op het perceel Bruisterbosch 3, 6265 NK Sint Geertruid, kenmerk Z-RO_PV-2014-001404. In deze brief ontvangt u mijn reactie op uw verzoek.

Reden principeverzoek

U wilt een gedeelte van het Rijksmonument gelegen aan Bruisterbosch 3 gaan verbouwen ten behoeve van woonzorg. Het plan omhelst 25 zorg-eenheden met bijbehorende gezamenlijke ruimten.

Op grond van het bestemmingsplan Bruisterbosch 1-3 te Sint Geertruid (vastgesteld 23 april 2013) is het niet direct toegestaan om het pand te verbouwen ten behoeve van woonzorg.

Reactie principeverzoek

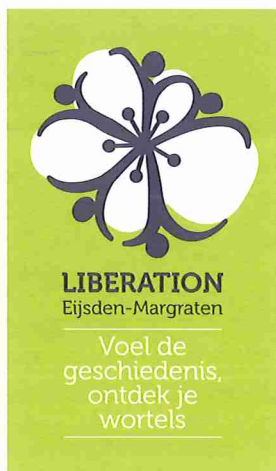
Gelet op de interne en externe beoordelingen die zijn uitgevoerd verleen ik hierbij in principe medewerking:

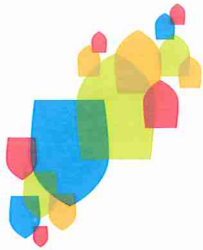
- aan L.F.B.K.V. von Marchant und Ansembourg, Bruisterbosch 3 te Sint Geertruid;
- voor het gedeeltelijk wijzigen van de bestemming van Roosenhof ten behoeve van woonzorg;
- op het perceel kadastraal bekend gemeente Margraten Sectie N nummer: 655
- plaatselijk bekend Bruisterbosch 3 te 6265NK Sint Geertruid.

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

Behandeld door : S.M.J. Olschlager
Bijlage(n) : Geen
Documentnr. : -

Uw brief van :
Uw Kenmerk :
Ons Kenmerk : Z-RO_PV-2014-001404/





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

BLOESEM VAN HET ZUIDEN

Realisatie plan:

Momenteel wordt het plan beoordeeld door de monumentencommissie. Ik adviseer u om eerst een plan te ontwikkelen dat wordt goedgekeurd door de monumentencommissie en daarna over te gaan tot het indienen van een formele aanvraag.

Voor het indienen van een formele aanvraag zijn de volgende vergunning(en) en bijlagen noodzakelijk:

- Aanvraag omgevingsvergunning met de vergunningsbladen (via website www.omgevingsloket.nl);
- De activiteit 'Het bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1 lid 1 onder a Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo))';
- De activiteit 'Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingplan (artikel 2.1 lid 1 onder c van de Wabo)';
- De activiteit 'Het slopen, verstoren, verplaatsen of in enig opzicht wijzigen van een beschermd monument of het herstellen, gebruiken of laten gebruiken van een beschermd monument op een wijze waardoor het wordt ontsierd of in gevaar gebracht (artikel 2.1 lid 1 onder f van de Wabo)'
- De activiteit het in gebruik nemen of gebruiken van een bouwwerk met het oog op de brandveiligheid (artikel 2.1 lid 1 onder d).

Voor de indieningsvereisten van een aanvraag omgevingsvergunning verwijs ik u naar de indieningsvereisten zoals vermeld in de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor) te raadplegen via www.overheid.nl.

Extra bijlagen:

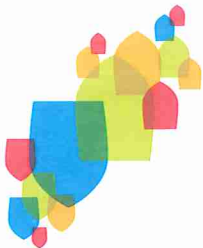
- Bodemonderzoek (vooronderzoek) volgens NEN 5725,. Indien sprake blijkt te zijn van verdachte activiteiten dan dient aansluitend een verkennend bodemonderzoek volgens NEN 5740 uitgevoerd te worden;
- Melding Activiteitenbesluit (via website www.aim.vrom.nl);
- Planchadeovereenkomst (deze zal worden opgesteld na indiening van de aanvraag omgevingsvergunning.
- Sloopmelding;
- V-stackberekening (zie bijlage voor uitleg)*;
- Akoestisch onderzoek (zie bijlage voor uitleg)*

* Deze onderdelen zijn alleen van toepassing wanneer het twee verschillende inrichtingen worden. Wanneer er sprake blijft van 1 inrichting hoeven deze onderdelen niet te worden ingediend.

Verdere procedure

Na het indienen van de aanvraag voor een omgevingsvergunning en alle gevraagde bijlagen zal de aanvraag worden vergeleken met het principeverzoek. Wanneer u de aanvraag voor het onderdeel brandveiligheid samen met de andere onderdelen indient is de gehele procedure een uitgebreide procedure met een maximale doorlooptijd van 26 weken. U kunt er ook voor kiezen om dit onderdeel apart (iets later) in te dienen. Voor dit onderdeel is namelijk een uitgebreide procedure van toepassing, maar voor de rest een reguliere van maximaal 8 weken. U mag het pand pas in gebruik nemen wanneer de omgevingsvergunning voor het onderdeel brandveiligheid in werking is getreden, maar in de tussentijd zou u dan wel al kunnen bouwen.

De aanvraag zal worden getoetst op ontvankelijkheid. Eventueel ontbrekende gegevens worden vervolgens aan u opgevraagd. Wanneer dit gebeurt wordt de termijn tot het



.banholt

.bemelen

.cadier en keer

.eckelrade

.eijdsen

.gronsveld

.margraten

.mariadorp

.mesch

.mheer

.noorbeek

.oost-maerland

.rijckholt

.scheulder

.st. geertruid

BLOESEM VAN HET ZUIDEN

afhandelen van de omgevingsvergunning opgeschort totdat de stukken compleet zijn of de gegeven termijn tot aanvulling is verstreken. De checklist met indieningsvereisten voor het onderdeel bouwen is bijgevoegd.

- Verder zal uw aanvraag ter beoordeling worden voorgelegd aan de monumentencommissie. Wanneer er in het voorstadium een akkoord wordt gegeven door de monumentencommissie en er geen wijzigingen zijn in de stukken hoeft dit niet nogmaals te worden voorgelegd.
- De nu ingediende stukken zullen voor advies naar de Brandweer worden gezonden.
- Het onderdeel brandveiligheid zal worden getoetst door de Brandweer. De melding Activiteitenbesluit, Brandveilig gebruik, slooemelding, zal separaat worden afgehandeld aangezien dit een apart juridisch traject is.

1

Nadere informatie

Mocht u nog vragen hebben naar aanleiding van dit schrijven dan kunt u contact opnemen met mevrouw S.M.J. Olischlager, telefoonnummer 043-4588488.

Met vriendelijke groet,

Burgemeester en wethouders van Eijdsen-Margraten,
Namens dezen,

J.J.H. Goessens
Adjunct Hoofd Dienstverlening

Leges

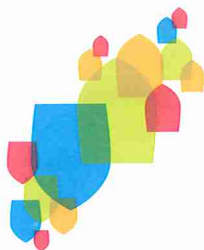
Voor het in behandeling nemen van uw aanvraag voor een principeverzoek bent u ingevolge de "Legesverordening Eijdsen-Margraten 2014, eerste wijziging" leges verschuldigd.

1

Rechtszekerheid

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. Dientengevolge 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 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



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

BLOESEM VAN HET ZUIDEN

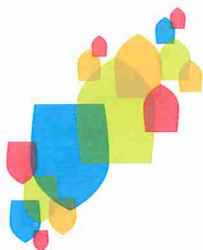
De verschuldigde leges bedragen:

BSN: 255680582

Omschrijving	Artikel	Bedrag in €
schetsplan/principeverzoek/conceptaanvraag	2014-2.2	195,00
Totaal te betalen		195,00

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
.eijssden
.gronsveld
.margraten
.mariadorp
.mesch
.mheer
.noorbeek
.oost-maarland
.rijckholt
.scheulder
.st. geertruid

BLOESEM VAN HET ZUIDEN

Bijlage: nadere toelichting van de overwegingen

Ruimtelijke afweging

Het perceel is gelegen binnen het bestemmingsplan "Bruisterbosch 1-3 te Sint Geertruid" met de bestemmingen "Wonen" en "Recreatie (R-V)". In dit principeverzoek wordt voorgelegd om een gedeelte van de bestaande bebouwing aan de rechterzijde van de locatie, met de bestemmingen "wonen" en "recreatie" te wijzigen naar een functie voor een specifieke vorm van wonen: zorg-wonen. Alsook een aantal bijgebouwen (bovengronds en ondergronds) op te richten. Dit is in strijd met het toegestane gebruik zoals aangegeven is in het bestemmingsplan.

Dit betekent dat de omgevingsvergunning op grond van artikel 2.12 van de Wabo, in beginsel moet worden geweigerd, tenzij:

- De aangegeven 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).

Ruimtelijke afweging

1. Wijziging gebruik

De locatie is gelegen binnen de bebouwde kom van Bruisterbosch. In vergelijking met de huidige woon- en R-V-bestemming (12 vakantieappartementen) wordt er een intensievere woonvorm gerealiseerd, specifiek voor hulpbehoevende ouderen. Deze woon-vorm kan als passend worden gezien voor deze locatie, er zijn ook geen negatieve invloeden voor de omgeving.

Het realiseren van een kleinschalig wooninitiatief voor dementerende, kwetsbare ouderen wordt ruimtelijk als aanvaardbaar gezien voor deze locatie.

De functie zorgt voor een kwalitatieve invulling van de rijksmonumentale locatie.

Gezien de stedenbouwkundig invulling, in de bestaande bebouwing, kan er worden gesteld dat het initiatief aansluit bij de instandhouding van het complex.

Er is begroot om 25 zorg-eenheden te realiseren. Deze eenheden kunnen niet worden aangemerkt als zelfstandige wooneenheden.

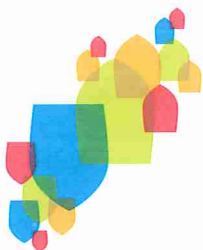
In de omgeving is een dergelijk kleinschalig initiatief (nog) niet voorhanden. Er kan worden gesteld dat er positief kan worden geadviseerd over deze voorgenomen functiewijziging,

2. bijbehorende bouwwerken

Eveneens wordt er voorgesteld om aan de achterzijde op de bestemming R-V een serre (circa 70 m²) te realiseren alsook aan de rechterzijde een ondergrondse keuken, wasruimte en technische ruimte. Er is binnen de bestemming R-V geen aanduiding voor bijgebouwen opgenomen.

De toevoeging van de serre, circa 70 m², wordt aan de achterzijde van het bouwvlak als passend gezien als uitbreiding bij de zorgfunctie. Ten aanzien van de serre dient deze stedenbouwkundig te passen bij de bestaande rijksmonumentale bouw.

De ondergrondse bijgebouwen worden stedenbouwkundig niet als bezwaarlijk gezien. De



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

BLOESEM VAN HET ZUIDEN

voorgestelde functies worden gebruikt om de specifieke vorm van zorg-wonen optimaal te kunnen faciliteren.

Volkshuisvesting

De woonverordening is niet op het plan van toepassing omdat er geen zelfstandige wooneenheden worden opgericht.

Milieuzonering

VNG bedrijven en milieuzonering heeft als richtafstand voor een woonzorgcomplex (verpleeghuis) 30 meter. De afstand tot woningen van derden (Bruisterbosch 5) bedraagt > 50 meter.

Er is wat dit betreft geen belemmering voor een goed leefklimaat.

Wat betreft de afstand tot de eigen veehouderij wordt de afstand van 25 meter (Verordening geurhinder en veehouderij) niet gehaald. Als de bedoeling is dat de bewoners onderdeel uitmaken van het complex en dus sprake is van 1 inrichting (organisatorisch, functioneel en technisch) is het woonzorgcomplex aan te merken als niet geurgevoelig en geluidgevoelig.

Wordt het woonzorgcomplex afgesplitst en vormt een aparte inrichting dan mag conform artikel 5 van de Verordening geurhinder en veehouderij de geurbelasting niet > 25 odeurunits. Hiervoor dient een V-stacks berekening te worden uitgevoerd door de aanvrager. Daarnaast kan het woonzorgcomplex dan een belemmering vormen voor het eigen agrarisch bedrijf. Dit zal ook nader onderzocht moeten worden in de vorm van een akoestisch onderzoek.

Omgekeerd liggen bedrijven van derden > 50 m verwijderd, hetgeen getekend dat deze bedrijven geen belemmering ervaren van de geplande wijziging.

Er is sprake van een inrichting die valt onder de werkingssfeer van het Activiteitenbesluit en waar sprake is van OBM (als het gaat om de schapen). Hier vindt een wijziging plaats door het toevoegen van een activiteit betreffende woonzorg van 25 patiënten en 7 verzorgers. Er komt een centrale keuken en wasruimte. Met betrekking tot de keuken dient een vetafscheider te worden geïnstalleerd. Gelet op de wijzigingen dient een nieuwe melding activiteitenbesluit te worden ingediend. Een OBM is niet nodig aangezien met betrekking tot het vee geen wijziging plaatsvindt.

Planschadeovereenkomst

Door het feit dat uw aanvraag in strijd is met het bestemmingsplan kan de mogelijkheid tot planschade optreden waarvoor de gemeente aansprakelijk gesteld kan worden. Aan uw plan wordt daarom enkel medewerking verleend indien u een overeenkomst tekent waarin u verklaart eventuele planschade uitkering te vereffenen. Tijdens de behandeling van de formele aanvraag, zal een planschadeovereenkomst, zoals bedoeld in artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening, in drievoud naar u worden verzoonden met het verzoek om iedere pagina van de overeenkomst na lezing af te paraferen en 3 exemplaren van de overeenkomst te ondertekenen en retourneren. Bij vergunningverlening ontvangt u een exemplaar van de overeenkomst retour.

Leges

Voor de aanvraag omgevingsvergunning worden tevens legeskosten in rekening gebracht. Deze staan aangegeven in de legesverordening van de gemeente Eijdsen-Margraten. U moet bijvoorbeeld aan de volgende leges denken:

- Voor het onderdeel bouwen, deze zijn afhankelijk van de bouwkosten.



- Voor de ontheffing van het bestemmingsplan worden € 415,- + 0,5% van de bouwkosten in rekening gebracht
- Voor het onderdeel monument worden € 146,- in rekening gebracht
- Voor elke behandeling in de monumentencommissie worden € 135,- in rekening gebracht;
- Voor het onderdeel in gebruik nemen of gebruiken bouwwerken in relatie tot brandveiligheid worden € 535,- in rekening gebracht.

Bovenstaande is een indicatie, hier kunt u geen rechten aan ontleiden.

.banholt

.bemelen

.cadier en keer

.eckelrade

.eijssden

.gronsveld

.margraten

.mariadorp

.mesch

.mheer

.noorbeek

.oost-maarland

.rijckholt

.scheulder

.st. geertruid

BLOESEM VAN HET ZUIDEN