

De heer R.T.M. Keulen
Heerkuil 1
6265 NB SINT GEERTRUID

Eijsden-Margraten: 17 januari 2019
Onderwerp: Reactie principeverzoek

Geachte heer Keulen,

Op woensdag 28 maart 2018 is uw verzoek om principemedewerking ontvangen voor het wijzigen van gebruik naar vakantieverblijven op het perceel Heerkuil 1 6265NB Sint Geertruid, kenmerk Z-RO_PV-2018-002306. In deze brief ontvangt u mijn reactie op uw verzoek.

Reactie principeverzoek

Gelet op de interne en externe beoordelingen die zijn uitgevoerd onder andere op basis van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo) verleen ik hierbij in principe medewerking:

- aan R.T.M. Keulen, Heerkuil 1 te Sint Geertruid;
- voor het wijzigen van gebruik naar vakantieverblijven;
- plaatselijk bekend Heerkuil 1 te 6265 NB Sint Geertruid.

Het principeplan is beoordeeld aan de hand van de volgende ingediende stukken:
1 *Principeverzoek, documentnummer 282503*

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

Voorwaarden

Voor het uitvoeren van het wijzigen van gebruik naar vakantieverblijven gelden de volgende specifieke voorwaarden:

- Er dient minimaal een historisch onderzoek conform de NEN 5725 uitgevoerd te worden, eventueel vervolgd door een verkennend bodemonderzoek conform de NEN 5740 en een asbestonderzoek conform de NEN 5707. Zie verder onder 'Bodem' in de bijlage.
- Melding Activiteitenbesluit (via website www.aimonline.nl)
- Bouwhistorische onderbouwing (Quickscan) met een waardering van de bouwhistorische onderdelen.

Behandeld door : Alex Smeets
Bijlage(n) : Geen
Documentnr. : -

Uw brief van : -
Uw Kenmerk : -

Ons Kenmerk : Z-RO_PV-2018-002306 / 330476

Realisatie plan:

U kunt nu overgaan tot het indienen van ófwel een omgevingsvergunning voorzien van een ruimtelijke onderbouwing, dan wel een (postzegel)bestemmingsplan. In beide gevallen zal rekening moeten worden gehouden met een zogenaamde spuitbeperking.

Verdere procedure

Na het indienen van de stukken 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.

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

- Verder zal uw aanvraag ter beoordeling worden voorgelegd aan de Dorpsbouwmeester / monumentencommissie.

Uw omgevingsaanvraag is in strijd met de regels van het geldende bestemmingsplan. Uw omgevingsaanvraag dient derhalve op grond van artikel 2.10 lid 2 van de Wabo tevens aangemerkt als een aanvraag voor de activiteit het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan (artikel 2.1 lid 1 onder c Wabo). Dit betekent dat er conform de vigerende legesverordening van de gemeente Eijsden-Margraten, extra legeskosten verschuldigd zijn van minimaal € 2.762,85 voor de behandeling van deze activiteit.

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

Nadere informatie

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

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van Eijsden-Margraten,
Namens dezen,



Martin Kremers
Afdelingshoofd Fysieke Leefomgeving

Leges

Voor het in behandeling nemen van uw aanvraag voor een principeverzoek bent u ingevolge de "Legesverordening Eijsden-Margraten 2018" leges verschuldigd.

De verschuldigde leges bedragen:

Omschrijving	Artikel	Bedrag in €
schetsplan/principeverzoek/conceptaanvraag	2018-2.2	200,00
D		
Totaal te betalen		200,00

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.

Bijlage nadere toelichting principe-uitspraak

Bestemmingsplan

Het perceel is gelegen in het bestemmingsplan “Buitengebied Margraten 2009, inclusief eerste herziening 2010” en heeft daarin de bestemming ‘Agrarisch-Bedrijf’. Het toevoegen van vakantieappartementen is niet rechtstreeks toegestaan.

De belangrijkste voorwaarde betreft de hinder of belemmering voor omliggende bedrijven of woningen. Vanwege de ligging van de locatie binnen een richtafstand van 50m ten opzichte van agrarische percelen waar op grond van het bestemmingsplan het gebruik van driftveroorzakende bestrijdingsmiddelen is toegestaan, kan geen goed woon- en leefklimaat worden gegarandeerd in de beoogde vakantieappartementen. Een goed woon- en leefklimaat kan daardoor enkel worden gegarandeerd indien op de betreffende gronden een spuitbeperking wordt opgelegd. Concreet betreft het

- een perceel, kadastraal bekend als Margraten, sectie S, nummer 321, gelegen op een afstand van ca. 9m. De eigenaar van dit perceel heeft verklaard geen bezwaar te hebben tegen het opleggen van een spuitbeperking op het gedeelte van zijn perceel, dat is gelegen binnen de richtafstand van 50m.
- een perceel, kadastraal bekend als Margraten, sectie S, nummer 151 (hierna: perceel 151), gelegen op een afstand van ca. 40m. De eigenaar van dit perceel heeft zich niet bereid verklaard een spuitbeperking op zijn perceel toe te staan.

Gelet op de projectie van de vijf vakantieappartementen binnen de bestaande bebouwing van Heerkuil 1, geldt voor slechts één appartement dat dit volledig is gelegen binnen de richtafstand van 50m tot perceel 151 en voor één ander appartement dat alleen het slaapgedeelte is gelegen binnen de richtafstand van 50m.

Voor de drie overige vakantieappartementen geldt dat deze in zijn geheel zijn gelegen buiten de richtafstand van 50m!

Het beleid van de gemeente inzake spuitcirkels is vastgelegd in de ‘Notitie Spuitcirkels’ en gebaseerd op een rapportage van Plant Research International van de universiteit van Wageningen uit 2012, die in opdracht van de gemeente is opgesteld. In dat beleid wordt gesteld dat een afstand van 40m zonder afscherpende maatregelen kan worden gehanteerd. Het beleid van de gemeente is op dit punt nog geen onderwerp geweest van een beroepsprocedure en derhalve bevat het voornemen om af te wijken van de richtafstand van 50m naar 40m een afbreukrisico.

In onderhavig plan acht ik de afstand van 40m voldoende voor het kunnen garanderen van een goed woon- en leefklimaat en wel om de volgende redenen:

Op de eerste plaats is het gebruik van het betreffende perceel thans zodanig dat geen gebruik wordt gemaakt van driftveroorzakende middelen. Gelet op de grootte, ligging en bereikbaarheid van het perceel is het de verwachting dat het gebruik van het perceel ook niet zal wijzigen althans niet op een zodanige manier dat gebruik van driftveroorzakende middelen in de toekomst wordt toegepast. Overigens is vanuit de vaste jurisprudentie bekend dat dit argument alleen geen stand houdt, immers: het bestemmingsplan laat het betreffende gebruik toe, maar in de huidige situatie is er zowel in de actuele situatie als in de verwachte toekomstige situatie geen sprake van gebruik van driftveroorzakende bestrijdingsmiddelen die het woon- en leefklimaat zouden kunnen aantasten.

Op de tweede plaats : in geval het gebruik van het perceel toch wijzigt op een zodanige manier dat gebruik zal worden gemaakt van driftveroorzakende bestrijdingsmiddelen die het woon- en leefklimaat kunnen aantasten, geldt een 75% spuitreductie die omwonenden van agrarische percelen moet beschermen, waar voorheen een 50% spuitreductie gold. Alleen op grond daarvan zou het kunnen aanhouden van een kleinere afstand dan 50m, bijvoorbeeld 40m, een logisch gevolg moeten zijn. Dit heeft tot op heden echter nog niet geleid tot jurisprudentie op dit punt.

Verder geldt dat tussen het pand waarbinnen de vakantieappartementen worden gerealiseerd en het agrarische perceel bebouwing staat, begroeiing aanwezig is en een doorgaande verkeersweg loopt, die in meer of mindere mate bijdragen in de afschermende werking.

Daarnaast blijkt uit de gegevens van het KNMI en het Weerstation Maastricht dat de overheersende windrichting zuidwest is. De planlocatie ligt in zuidoostelijke richting ten opzichte van het agrarisch perceel. Dat betekent dat de wind – en daarmee ook eventueel drift – in de meeste gevallen van de gevoelige locatie afwaait.

Qua bebouwing wordt de gevel, die het meeste wordt blootgesteld aan eventuele drift, minimaal aangepast. In het huidige plan worden voor het meest getroffen appartement slechts drie kleine raampjes gerealiseerd zonder draaiende delen, waardoor er vanuit de aanwezige bebouwing ook sprake is én blijft van een afschermende werking. Eventueel noodzakelijke gevelopeningen (voor alle appartementen) worden aan de andere kant van de bebouwing gerealiseerd, waardoor deze als het ware 'met de rug' naar het agrarische perceel liggen, bovendien gelegen op een afstand van meer dan de richtafstand van 50m.

Conclusie : gelet op al het voorgaande, wordt in deze specifieke casus een afstand van 40m als voldoende beoordeeld voor het kunnen garanderen van een goed woon- en leefklimaat in de vakantieappartementen.

Monumentencommissie

Het plan is voor behandeling voorgelegd aan de monumentencommissie. De commissie adviseert om het plan in eerste instantie aan te vullen met een Quickscan met een waardering van de bouwhistorische onderdelen die als motivatie kan dienen voor wijzigingen. Hiermee kunnen voorgenomen wijzigingen worden gemotiveerd en onderbouwd. In een later stadium zal mogelijk een bouwhistorische verkenning noodzakelijk zijn. Ook vraagt de commissie om duidelijke tekeningen waarop aangegeven staat wat er gaat gebeuren met de monumentale onderdelen, bijvoorbeeld van de houten constructie van het dak. Nieuwe toevoegingen, bijvoorbeeld raampartijen mogen anno 2018 zijn, maar het gesloten karakter moet zoveel mogelijk behouden blijven

Bodem

Als gevolg van de geplande activiteiten wordt de bodem geroerd en/of veranderd het gebruik op de bodem. In een dergelijk geval wordt de activiteit getoetst aan de Bodembeheernota Eijsden-Margraten 2012.

http://decentrale.regelgeving.overheid.nl/cvdr/xhtmloutput/Historie/Eijsden-Margraten/225684/225684_1.html

De bestemming wordt gewijzigd naar een gevoeliger gebruik van boerderij (opslag etc.) naar vakantiewoningen.

Er dient minimaal een historisch onderzoek conform de NEN 5725 uitgevoerd te worden of na te gaan of er mogelijk verdachte activiteiten hebben plaatsgevonden die de bodemkwaliteit negatief beïnvloed hebben.

Als uit het historisch onderzoek blijkt dat verdachte activiteiten hebben plaatsvinden of hebben plaatsgevonden dan dient het historisch onderzoek aangevuld te worden met een verkennend bodemonderzoek conform de NEN 5740 en een asbestonderzoek conform de NEN 5707.

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. De melding dient minimaal 4 weken voor het in gebruik nemen van de inrichting (bij oprichting) of de geplande wijziging compleet moeten zijn ingediend.

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.

In het kader van VNG bedrijven en milieuzonering wordt het volgende bepaald : Er is sprake van een bestaand bedrijf waar vakantiewoningen aan worden toegevoegd. In de omgeving ligt een paardenhouderij. De activiteiten vinden plaats buiten de indicatieve geurcontour bij bouwen. De afstand tot de bedrijfsgebouwen van dit bedrijf is meer dan 30 m. Dit betekent dat geen sprake is belemmeringen.

In het kader van de Verordening Wet Geurhinder en Veehouderij wordt bepaald : Het kamperen bij / op een boerderij heeft als nadeel dat dit plaatsvindt binnen een stankcirkel. Een dergelijke vakantiewoning wordt niet als stankgevoelig aangemerkt. Verder zijn in de omgeving geen bedrijven gelegen die een belemmering vormen als een plan wordt uitgevoerd binnen de bestaande hoeve.

Monumentencommissie

Het oordeel van de monumentencommissie komt kort gezegd op het volgende neer :

Het verzoek dient nog te worden aangevuld met bouwhistorische onderbouwing (Quickscan) met een waardering van de bouwhistorische onderdelen die als motivatie kan dienen voor wijzigingen. Hiermee kunnen voorgenomen wijzigingen worden gemotiveerd en onderbouwd. Gevraagd wordt om duidelijke tekeningen waarop aangegeven staat wat er gaat gebeuren met de monumentale onderdelen. Het plan voorziet in behoud van houten constructie dak, hetgeen ook uit de tekening zal moeten blijken. Gevraagd wordt om een andere oplossing voor het, niet-gewenste, doorbreken van de halfronde ramen aan de binnenplaats. Nieuwe toevoegingen mogen 'anno nu' zijn. Het gesloten karakter moet zoveel mogelijk behouden blijven.

Parkeren

U zult parkeergelegenheid voor vijf auto's moeten realiseren op eigen terrein. Gelet op de omvang van het terrein, zal dit geen probleem, zijn. Echter, u zult de parkeergelegenheid duidelijk op tekening moeten aangeven, zodat wij dit aspect goed kunnen beoordelen.

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 Eijsden-Margraten 2019.

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

- ↑ Voor de activiteit bouwen bedragen de leges € 4.632,45 vermeerderd met € 17,50 per € 1.000,- bouwkosten, voor elke € 1.000,00 aan bouwkosten meer dan € 200.000,-, bedragen.
Met een maximumtarief van € 1.000.000,00.
- ↑ Voor de activiteit "in strijd met het bestemmingsplan" bedragen de kosten € 425,45 + 0,5% van de bouwkosten (artikel 2.12 lid 1, onder a onder 2);
- ↑ Voor de activiteit 'Het bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1 lid 1 onder a Wabo)' zijn de legeskosten afhankelijk van de bouwkosten (berekend en bepaald met de normkosten uit het onderzoeksrapport "Basisbedragen gebouwen 2015 en Basisbedragen gebouwen 2016", opgesteld door Multi Consultants in opdracht van Het Nederlands Bouwkosten Instituut);
- ↑ Per behandeling door de Dorpsbouwmeester € 138,40.

De genoemde lijst met legeskosten is niet limitatief aangezien de definitieve legeskosten bepaald worden voor het in behandeling nemen van de aanvraag omgevingsvergunning. Voor de behandeling van een melding zijn geen legeskosten verschuldigd.

Bovenstaande leges zijn bepaald aan de hand van de legesverordening 2019.

Indien de aanvraag omgevingsvergunning overeenkomt met het principeverzoek zullen de legeskosten hiervan, zijnde € 200,00, in mindering worden gebracht op de te innen leges voor de omgevingsvergunning.

Indien een aanvraag omgevingsvergunning digitaal en ontvankelijk wordt ingediend bedraagt de vermindering op de leges 10% op de activiteit bouwen en handelen in strijd.

De legesverordening en andere gemeentelijke verordeningen kunt u inzien via de site www.overheid.nl. Klik op 'lokale wet- en regelgeving', geef uw postcode in en de omschrijving 'leges'. De tarieventabel waar de legeskosten zijn gespecificeerd vindt u door op een link in de verordening te klikken.