

Mevrouw M.L.D.M. Tychon
Rijksweg 100
6267 AH CADIER EN KEER

Eijsden-Margraten: 4 maart 2021

Onderwerp: Ontwerpbeschikking aanvraag omgevingsvergunning

Geachte mevrouw Tychon,

Op vrijdag 3 juli 2020 is uw aanvraag om omgevingsvergunning ontvangen voor het wijzigen van de gebruiksfunctie van logies naar wonen op het perceel Rijksweg 100, 6267 AH Cadier en Keer, kenmerk Z-HZ_WABO-2020-003255. 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 (hierna: Wabo) ben ik voornemens de omgevingsvergunning te verlenen:

- aan mevrouw M.L.D.M. Tychon, Rijksweg 100 te Cadier en Keer;
- voor het wijzigen van de gebruiksfunctie van logies naar wonen;
- op het perceel kadastraal bekend gemeente Margraten Sectie L nummer: 116;
- plaatselijk bekend Rijksweg 100 te 6267 AH Cadier en Keer.

Het ontwerpbesluit bestaat uit de volgende activiteit:

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

De hieronder genoemde vergunningbladen en de volgende gewaarmerkte en genummerde stukken maken deel uit van het ontwerpbesluit:

- Vergunningblad: Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingplan (artikel 2.1 lid 1 onder c Wabo)
 1. Aanvraagformulier, geregistreerd onder documentnummer 460113;
 2. Bestaande toestand plattegronden, gevels en doorsnede, geregistreerd onder documentnummer 460109;
 3. Nieuwe toestand plattegronden, gevels en doorsnede, geregistreerd onder documentnummer 460110;
 4. Ruimtelijke onderbouwing, geregistreerd onder documentnummer 496730.

Deze stukken worden meegestuurd met het definitieve besluit.

Behandeld door : Celine Janssen
Bijlage(n) : 4
Documentnr. : -

Uw brief van : -
Uw Kenmerk : -

Ons Kenmerk : Z-HZ_WABO-2020-003255 / 497736



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 (hierna: Mor) en het gemeentelijk omgevingsbeleidsplan getoetst op ontvankelijkheid en voldeed aan de gestelde eisen.

Beoordeling

De aanvraag voor de activiteit het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingplan is beoordeeld aan de hand van het gestelde in artikel 2.12 Wabo.

Daarnaast is de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht (hierna: Bor), de Mor en het Integraal Omgevingsbeleidsplan VTH Wabo 2017-2021. Uw aanvraag voldoet aan de van toepassing zijnde voorschriften en daarom wordt de gevraagde omgevingsvergunning verleend.

Planschadeovereenkomst

Gezien er sprake is van een strijdigheid met het bestemmingsplan is er met u een planschadeovereenkomst afgesloten. Een geparafeerd en ondertekend exemplaar van deze overeenkomst is als separate bijlage bij het definitieve besluit bijgevoegd.

Inwerkingtreding

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

Ontwerpbesluit

Het ontwerpbesluit met bijbehorende stukken ligt met ingang van donderdag 18 maart 2021 gedurende een periode van zes weken ter inzage. Tijdens deze periode kunnen zienswijzen worden ingediend. Het ontwerpbesluit en de bijbehorende stukken zijn digitaal te raadplegen via www.ruimtelijkeplannen.nl met planid: NL.IMRO.1903.OVBUI6267AH100-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.

Nadere informatie

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

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van Eijssden-Margraten,
Namens dezen,



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

Afschrift

Een afschrift van deze brief is ter kennisname naar de gemachtigde verstuurd:

Aelmans Ruimte, Omgeving & Milieu B.V.
De heer H.N.J.M. Steins
Kerkstraat 4
6367 JE Voerendaal

Burgerlijk wetboek

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

In deze zaak is niet gebleken dat er sprake is van een privaatrechtelijke belemmering die aan vergunningverlening in de weg staat. Dit doet echter niet af aan het feit dat de bepalingen uit het Burgerlijk Wetboek altijd van kracht blijven, bijvoorbeeld met betrekking tot de bevoegdheden en verplichtingen die eigenaren van naburige erven jegens elkaar hebben. Wij wijzen u erop dat privaatrechtelijke bepalingen er mogelijkterwijs voor kunnen zorgen dat u geen gebruik kunt maken van uw omgevingsvergunning, indien u niet conform deze privaatrechtelijke bepalingen handelt.

Grondverzet**Niet van toepassing**

¹ Indien van toepassing

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

Betreft: Het wijzigen van de gebruiksfunctie van logies naar wonen op het perceel
Rijksweg 100, 6267 AH Cadier en Keer, kenmerk Z-HZ_WABO-2020-003255

Overwegingen en toetsingen

Inleiding

De omgevingsvergunning moet worden geweigerd indien de activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c 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 Margraten 2009” met de bestemming “Wonen”. Het plan is in strijd met dit bestemmingsplan, omdat ter plaatse reeds het maximum aantal wooneenheden aanwezig is (artikel 24.2.2. onder a.) en omdat artikel 24.5.1 onder f bepaalt dat onder gebruiken en/ of het laten gebruiken in strijd met het bestemmingsplan in ieder geval wordt verstaan het gebruik van gronden en bouwwerken voor en/of als zelfstandige bewoning voor zover het betreft woondoeleinden in vrijstaande bijgebouwen.

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

- de aangevraagde activiteit in lijn is met de in het 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

Op 18 november 2019 is een principeverzoek ontvangen voor het realiseren van een agrarische bedrijfswoning op het betreffende perceel. Op 12 maart 2020 is hierop de volgende principemedewerking verleend.

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 geen medewerking voor het realiseren van een agrarische bedrijfswoning op voornoemd perceel. Wel kan medewerking worden verleend voor het realiseren van een (burger)woning op voornoemd perceel, middels een omgevingsvergunning met planafwijking, voorzien van een ruimtelijke onderbouwing op grond van artikel 2.12 lid 1 onder a onder 3 van de Wabo.

Het perceel is buiten de bebouwde kom gelegen waardoor geen toepassing kan worden gegeven aan de kruimelgevallenregeling. Thans is een omgevingsvergunning aangevraagd voor het realiseren van een reguliere woning, middels de uitgebreide procedure.

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.

De initiatiefneemster exploiteert samen met haar vader de paardenhouderij, gelegen achter het adres Rijksweg 100 te Cadier en Keer aan de landweg 'Boven Wolfskop'. Bij het bedrijf bevindt zich geen bedrijfswoning. De initiatiefneemster woont op een afstand van ongeveer 1 kilometer van het bedrijf en wil graag dichterbij het bedrijf wonen. Initiatiefneemster verzoekt of het mogelijk is om een bijgebouw, gelegen naast de burgerwoning op de locatie Rijksweg 100 te Cadier en Keer om te vormen tot een bedrijfswoning, behorende bij de paardenfokkerij welke zij exploiteert. Het onderhavig bijgebouw betreft een voormalige paardenstal, welke in 2006 is verbouwd tot logiesverblijf. De afstand tot de enkelbestemming Agrarisch-paardenhouderij is meer dan 50 meter waardoor deze geen belemmering oplevert voor een goed woon- en leefklimaat.

Er zijn, zoals is aangegeven in het principeverzoek, geen ruimtelijke bezwaren tegen het realiseren van een (burger)woning op het betreffende perceel. Op het perceel is reeds sprake van wonen achter wonen. Het betreffende bijgebouw waarin de woning wordt gerealiseerd, ligt niet achter de bestaande woning (Rijksweg 100) maar ligt ten westen van de woning. Het is ruimtelijk meer gewenst om in een bestaand bijgebouw een woning te realiseren dan een nieuwe woning (bebouwing) op te richten op het achtergelegen bedrijfsperceel. Hierdoor wordt verdere verstening van het buitengebied voorkomen. De woning is dicht genoeg gelegen bij het bedrijf, hetgeen gunstig is voor de bedrijfsvoering. De spuitcirkelregels zijn niet van toepassing aangezien de gemeente in 2006 heeft aangegeven dat het bijgebouw, alwaar nu de woning wordt gepland, als gastenverblijf kan worden gebruikt. Als het bijgebouw thans voor wonen gebruikt gaat worden, neemt het aantal gehinderde niet toe.

Ook stedenbouwkundig zijn er geen bezwaren tegen het plan aangezien de woning wordt gerealiseerd in een bestaand bijgebouw en ter plaatse het stedenbouwkundig beeld derhalve niet wijzigt.

Geluid

In verband met het wijzigen van de gebruiksfunctie naar wonen van het pand Rijksweg 100 te Cadier en Keer in de gemeente Eijsden-Margraten dient een hogere waarde te worden vastgesteld als bedoeld in artikel 83 (wegverkeerslawaaï) van de Wet geluidhinder. Het pand is gelegen binnen de geluidzone van de in de nabijheid gelegen Rijksweg. De procedure voor de hogere grenswaarde dient gelijk te worden doorlopen met de procedure voor de omgevingsvergunning met afwijking van het bestemmingsplan. Het aanvraagformulier d.d. 09-07-2020 en het akoestisch rapport met rapportnummer M198560.001.001/GGO van bureau Aelmans Ruimte, Omgeving & Milieu BV bevatten de vereiste informatie. De procedure wordt gevolgd ten behoeve van de wijziging van de gebruiksfunctie naar wonen van het pand Rijksweg 100 te Cadier en Keer.

Er is parallel aan de aanvraag voor de omgevingsvergunning een procedure gestart voor het toekennen van een Hogere Waarde als bedoeld in artikel 83 (wegverkeerslawaaï) van de Wet geluidhinder, kenmerk Z-HZ_HGW-2020-003602.

Externe veiligheid

Transport Provinciale weg (N278)

De N278 is een provinciale weg, die Maastricht via Cadier en Keer en Margraten met Aken verbindt. Over deze weg vindt op kleine schaal transport van gevaarlijke stoffen plaats. Deze weg maakt geen deel uit van het Basisnet.

Er heeft in het verleden een provinciaal onderzoek plaatsgevonden naar de externe veiligheidssituatie van de provinciale wegen binnen de provincie Limburg. Op 21 september 2010 is een rapport uitgebracht waarin deze externe veiligheidssituatie voor de provinciale wegen binnen Limburg is beschreven ("Externe veiligheid provinciale wegen", kenmerk D01011.000093). In het rapport zijn de risicorelevante provinciale wegen nader onderzocht. Uit het rapport blijkt dat de provinciale wegen binnen het grondgebied Eijsden-Margraten geen plaatsgebonden risico kennen.

Als onderbouwing voor het uitvoeringsbeleid is door de RUD Zuid-Limburg een onderzoek gedaan naar de externe veiligheidsrisico van het transport van gevaarlijke stoffen over de N278.

Middels het voorgeschreven rekenpakket RBM II zijn de omgevingsveiligheidsrisico's van het vervoer van gevaarlijke stoffen over de N278 berekend. Berekeningen zijn uitgevoerd voor de huidige en de toekomstige situatie.

Uit onderzoek naar de externe veiligheidsrisico's over de N278 in het kader van het Uitvoeringsbeleid externe veiligheid Eijsden-Margraten volgt dat:

- geen sprake is van een plaatsgebonden risico PR 10-6;
- geen plasbrandaandachtsgebieden (PAG) geldt;
- het groepsrisico in de huidige situatie lager is dan de oriëntatiewaarde, maar iets hoger is dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde;
- het groepsrisico in de toekomstige situatie lager is dan de oriëntatiewaarde, zelfs lager dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde.

Het aspect externe veiligheid transport provinciale weg vormt geen belemmering voor deze ontwikkeling.

Transport buisleidingen

Conform het uitvoeringsbeleid Externe veiligheid 17-12-2019 heeft de realisatie van deze ontwikkeling heeft geen significante invloed op het groepsrisico. Het aspect externe veiligheid transport buisleidingen vormt geen belemmering voor deze ontwikkeling.

Conclusie

Gelet op bovenstaande wordt wel medewerking verleend aan de aanvraag om omgevingsvergunning voor het wijzigen van de gebruiksfunctie van logies naar wonen op het perceel Rijksweg 100, 6267 AH Cadier en Keer, middels 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 Eijsden-Margraten tonen.