



Aelmans Ruimte, Omgeving & Milieu B.V.
T.a.v. de heer H. Steins
Kerkstraat 4
6367 JE VOERENDAAL

Bezoekadres:
Amerikaplein 1
6269 DA Margraten
Servicepunt:
Breusterhof 8
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: 12 maart 2020
Onderwerp: Reactie principeverzoek Rijksweg 100 te Cadier en Keer

Geachte heer Steins,

Op 18 november 2019 is uw principeverzoek ontvangen voor het realiseren van een agrarische bedrijfswoning, gelegen op het perceel plaatselijk bekend als Rijksweg 100, 6267 AH te Cadier en Keer, kenmerk Z-RO_PV-2019-002136. In deze brief ontvangt u de reactie op uw verzoek.

Conclusie en procedure

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.

U kunt nu overgaan tot het indienen van een formele aanvraag voor de realisatie van dit plan. Dit kan door het indienen van een aanvraag via het omgevingsloket online, www.omgevingsloket.nl.

Let op

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. Als gevolg hiervan 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 (andere) benodigde vergunningen zonder meer kunnen worden verleend. Een aanvraag voor vergunning dient immers te voldoen aan de indieningsvereisten en wettelijke regelgeving zoals het



Behandeld door : S. Piek
Bijlage(n) :
Documentnr. :

Uw brief van : -
Uw Kenmerk : -

Ons Kenmerk : 439045





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

BLOESEM VAN HET ZUIDEN

Bouwbesluit. Daarnaast staat de procedure voor de behandeling van een aanvraag om een omgevingsvergunning open voor bezwaar en beroep.

Onderstaand vindt u de inhoudelijke afwegingen omtrent uw ingediende verzoek. Voor de goede orde, niet alle onderdelen zijn uitputtend getoetst.

Ruimtelijke ordening

Bestemmingsplan

Het betreffende perceel is gelegen in het bestemmingsplan "Buitengebied Margraten 2009" en heeft 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.

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 thans op een afstand van ongeveer 1 kilometer van het bedrijf en wil graag dichtbij het bedrijf wonen. Initiatiefneemster verzoekt thans 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. De afstand tussen het bijgebouw en de paardenfokkerij bedraagt ca. 65 meter. Het onderhavig bijgebouw betreft een voormalige paardenstal, welke in 2006 is verbouwd tot logiesverblijf.

De initiatiefneemster verzoekt om het bijgebouw om te zetten naar een bedrijfswoning maar dit is ruimtelijk ongewenst omdat het bijgebouw is gelegen op de bestemming Wonen en niet op hetzelfde perceel is gelegen als het perceel waarop het bedrijf is gelegen en derhalve ook niet dezelfde bestemming heeft als het perceel, waarop het paardenbedrijf is gelegen. Het is inherent dat een bedrijfswoning dezelfde bestemming heeft als het bedrijf zelf.

Er zijn echter 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 eerste huis aan de Rijksweg is namelijk van de buurman en de vader van de initiatiefneemster woont daarachter. Het betreffende bijgebouw waarin de woning wordt gerealiseerd, ligt niet achter de bestaande woning van de vader maar is meer aan de zijkant van het perceel gelegen. 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 versterking 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



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

BLOESEM VAN HET ZUIDEN

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.

Het perceel is buiten de bebouwde kom gelegen waardoor geen toepassing kan worden gegeven aan de kruimelgevallenregeling.

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.

Gelet op het bovenstaande, verlenen wij in principe geen medewerking aan het realiseren van een bedrijfswoning op het betreffende perceel maar verlenen wij wel in principe medewerking aan het realiseren van een (burger)woning op het betreffende perceel.

Volkshuisvesting

Op het realiseren van een woning is de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg (SVWZL) van toepassing, omdat er sprake is van het toevoegen van een woning. Als voor de woning niet gecompenseerd kan worden door middel van woning- of planonttrekkingen, dan resteert een financiële compensatie in het sub regionale sloopfonds ad 7% van de WOZ-waarde van de nieuw te realiseren woning. Voor het waarborgen van de betaling van deze bijdrage wordt voorafgaand aan de planologische procedure een overeenkomst met de initiatiefnemer/vergunningaanvrager afgesloten.

Verwijzend naar de lokale woonvisie is deze woning kwalitatief niet toe te wijzen aan een bijzondere doelgroep. Echter, het realiseren van de woning is niet strijdig met de kwalitatieve uitgangspunten van de lokale woonvisie.

Overige beleidsonderdelen

Welstand

Uw bouwplan zal o.a. dienen te voldoen aan redelijke eisen van welstand.

Parkeren

Er dient te worden aangetoond dat kan worden voldaan aan het voorzien in parkeerplaatsen op eigen terrein.

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 er een planschadeovereenkomst wordt gesloten met 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.

Leges

Voor het in behandeling nemen van uw aanvraag voor een principeverzoek bent u ingevolge de "Legesverordening Eijsden-Margraten 2019" leges verschuldigd.

De verschuldigde leges bedragen:

Omschrijving	Artikel	Bedrag in €
Principeverzoek	2019-2.2	203,00
Totaal te betalen		203,00



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

Voor deze leges ontvangt u separaat een factuur.

Nadere informatie

Mocht u nog vragen hebben naar aanleiding van dit schrijven, dan kunt u contact opnemen met het algemene telefoonnummer van de gemeente 043-4588488.

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

BLOESEM VAN HET ZUIDEN

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van Eijdsen-Margraten,
Namens dezen,
i.o.

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