



Bezoekadres:
Amerikaplein 1
5269 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 ENG:
NL46BNCH0285148680
BIC: BNGHNL2G



Eijsden-Margraten: 21 July 2023

Onderwerp: Adviesbrief

Beste mevrouw ,

Op 7 april 2023 hebben wij uw principeverzoek ontvangen. Uw principeverzoek gaat over het bouwen van een levensloopbestendige woning met aan huis verbonden bedrijf op de locatie Groot Welsden, perceel gemeente Margraten, sectie H, nummer 187. Uw principeverzoek is geregistreerd onder nummer Z2023-00000059.

In deze brief ontvangt u de reactie op uw verzoek, gebaseerd op de volgende door u aangeleverde stukken:

1. Principeverzoek - D2023-00000331;
2. schets ontwerp, bijlage - D2023-00000332.

Conclusie en procedure

Gelet op de interne beoordelingen, onder andere op basis van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo), verlenen wij hierbij in principe medewerking, mits:

1. alle op het perceel aanwezige vervallen voormalige agrarische bebouwing wordt verwijderd;
2. de nieuw te realiseren bebouwing/woning en het daarbij horend (bij)bouwtvlak en woonbestemming in grote lijnen gesitueerd worden op dezelfde locatie als de huidige bebouwing;
3. de resterende gronden op het perceel houden de bestemming "Agrarisch met waarden", waarbij het aanwezige groene karakter zo veel mogelijk wordt gehandhaafd c.q. versterkt, en
4. afspraken worden gemaakt met de eigenaren van de agrarische percelen over een verbod tot het gebruiken van gewasbeschermingsmiddelen.

Procedure

Procedureel kan medewerking worden verleend door middel van een bestemmingsplanherziening.

Omgevingswet

De inwerkingtredingsdatum van de Omgevingswet is vooralsnog 1 januari 2024. Om het plan te kunnen uitwerken volgens de regels van de huidige Wro, dient het ontwerpbestemmingsplan vóór de inwerkingtreding van de Omgevingswet ter inzage te liggen. Na inwerkingtreding van de Omgevingswet gelden mogelijk andere procedures en indieningsvereisten. Geadviseerd wordt om op tijd contact op te nemen met de gemeente

Behandeld door 
Zaaknummer : Z2023-00000059
Documentnr. : D2023-00005579

Uwkenmerk : M230085.001/SVE
Pagina's : 6



.banholt
.bermelen
.cadier en keer
.eckelrade
.eijssden
.gronsveld
.margraten
.mariaorip
.mesch
.mheer
.noorbeek
.oost-maerland
.rijckholt
.scheulder
.st. geertruid

BLOESEM VAN HET ZUIDEN

als de voorbereiding van een ruimtelijke procedure wordt gestart. Dit om te bekijken welke procedure kan worden doorlopen en welke indieningsvereisten daarvoor gelden.

Om een bestemmingsplan onder de huidige wet te laten vaststellen door de gemeenteraad, moet de zienswijzenprocedure voor een ontwerpbestemmingsplan vóór 1 januari 2024 opgestart worden. Dat betekent dat een compleet conceptbestemmingsplan inclusief alle onderzoeken vóór 1 september 2023 aangeleverd moet zijn. De tijd tussen 1 september en eind december 2023 is nodig voor controles, overleggen met andere overheden en belangenorganisaties, het collegebesluit en de bekendmaking en tijdige terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan.

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 de reactie geen besluit als bedoeld in artikel 1:3 van de Algemene wet bestuursrecht. Als gevolg hiervan is het niet mogelijk een bezwaarschrift in te dienen tegen de reactie. Het betreft hier een mededeling omtrent de te verwachten beslissing voor het geval dat een concrete aanvraag wordt ingediend.

Het verlenen van principemedewerking is geen garantie dat eventueel (andere) benodigde toestemmingen zonder meer kunnen worden verleend. Een aanvraag om een vergunning dient immers te voldoen aan de indieningsvereisten en wettelijke regelgeving, denk bijvoorbeeld aan het Bouwbesluit 2012. 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. Houdt u er rekening mee dat bij het indienen van een formele vergunningaanvraag nog meer gegevens kunnen worden gevraagd om een complete beoordeling te kunnen maken. Denk bijvoorbeeld aan een bodemrapport, een akoestisch onderzoek of een cultuurhistorische analyse. Dat kan er toe leiden dat de eerder in principe toegezegde medewerking, moet worden vervangen door een afwijzing van de aanvraag,

Ruimtelijke ordening

Bestemmingsplan

Het perceel ligt in het bestemmingsplan "Buitengebied Margraten 2009, inclusief 1^o Herziening" en heeft de bestemming "Agrarisch met waarden". Het plan is in strijd met dit bestemmingsplan, omdat wonen niet is toegestaan binnen deze bestemming (artikel 6.1 van de planregels).

Aangezien de aanvraag in strijd is met het bestemmingsplan (artikel 2.1, eerste lid, onder c van de Wabo) kan de omgevingsvergunning volgens artikel 2.12 van de Wabo slechts worden verleend, als de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening, en:

- met toepassing van de in het bestemmingsplan opgenomen regels inzake afwijking (artikel 2.12, eerste lid, onder a, sub 1 Wabo),
- in de bij algemene maatregel van bestuur aangewezen gevallen (artikel 2.12, eerste lid, onder a, sub 2 Wabo), of
- in overige gevallen, als de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat (artikel 2.12, eerste lid, onder a, sub 3 Wabo).

Toetsing

Procedureel kan medewerking worden verleend door middel van een bestemmingsplanherziening.



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

BLOESEM VAN HET ZUIDEN

Ruimtelijke afweging

Bij afwijking(en) van het bestemmingsplan wordt gekeken of maatwerk kan worden geboden. Dit betekent dat het initiatief onder andere wordt beoordeeld op de stedenbouwkundige inpassing en aanvaardbaarheid in relatie tot de omgeving.

Ruimtelijk

Het perceel heeft de bestemming "Agrarisch met waarden" en is onderdeel van de karakteristieke ensemble "Groot Welsden". In 1951 is op dit perceel een bergruimte vergund van 27 m². In 1974 is aan de noordzijde van de bergruimte een machineberging vergund van 224,5 m². Deze bouwwerken zijn echter nooit positief bestemd in een bestemmingsplan. De aanwezige bebouwing verkeert in slechte staat en is (deels) vervallen.

In beginsel staan wij geen verdere bebouwing en versterking toe op karakteristieke locaties in het buitengebied. Ter plaatse is echter een kwaliteitsverbetering mogelijk, doordat de agrarische bebouwing is verloederd en vervallen. Door de vervallen bebouwing te slopen en hier een levensloopbestendige woning te realiseren, die aansluit op de bestaande bebouwing van het ensemble, kan de locatie ruimtelijk worden verbeterd. Om deze ruimtelijke verbetering te realiseren is van belang dat de aanwezige vervallen voormalige agrarische bebouwing geheel wordt gesloopt. Nieuwe bebouwing zal op de locatie van de momenteel aanwezige bebouwing moeten worden gerealiseerd. Verder moet het "groene deel" van het perceel in stand worden gehouden en waar mogelijk versterkt.

Omgevingsvisie Limburg

Op 1 oktober 2021 hebben Provinciale Staten de Omgevingsvisie Limburg vastgesteld. De Omgevingsvisie is een lange termijn visie op de fysieke leefomgeving, onder meer ten aanzien van het aspect 'Wonen'. Bij het beoordelen van een plan dienen wij rekening te houden met dit provinciale beleid.

De Omgevingsvisie Limburg maakt onderscheid in verschillende zones. De locatie Groot Welsden is gelegen in de zones 'Groenblauwe mantel' en 'Buitengebied'. De leefbaarheid en vitaliteit van de kernen in het landelijk gebied is belangrijk. Een aantal kernen vervult op sommige terreinen een regionale verzorgende functie met onderwijs, zorg, cultuur, winkels en werklocaties. De zorg voor een goede kwaliteit van de leefomgeving en een goede bereikbaarheid zijn hier belangrijke uitgangspunten, aldus de Omgevingsvisie.

Specifiek ten aanzien van het aspect 'Wonen' is het volgende opgenomen in de Omgevingsvisie:

"We vinden het belangrijk dat eerst de kwaliteit van het feitelijk bestaand bebouwd gebied op orde wordt gemaakt. Via het principe van de Ladder voor duurzame verstedelijking benutten we de ruimte in bestaand bebouwd gebied optimaal, zowel kwantitatief als kwalitatief. Dat betekent dat eerst leegstaand vastgoed hergebruikt en herbestemd wordt in lijn met de Limburgse principes. Daarvoor werken we samen met andere beleidsvelden. Wonen is in beginsel alleen maar toegestaan in bestaand bebouwd gebied."

In dit specifieke geval, middels een maatwerkoplossing, zijn er mogelijkheden om ter plaatse een kwaliteitsverbetering te bewerkstelligen die past binnen de kaders van het provinciaal ruimtelijk beleid. De gestelde voorwaarden geven kaders aan deze maatwerkoplossing.

Manifest Buitengewoon Buitengebied

Op 18 maart 2021 heeft de gemeenteraad het Manifest Buitengewoon Buitengebied vastgesteld. Daarin zijn richtinggevende uitspraken opgenomen over de richting die de gemeente wenst op te gaan voor het buitengebied en de in het buitengebied spelende



.banholt
.bermelen
.cadier en keer
.eckelrade
.eijtsden
.gronsveld
.marqraten
.mariaorop
.mesch
.mheer
.noorbeek
.oost-maarland
.rijckholt
.scheulder
.st. geertruid

BLOESEM VAN HET ZUIDEN

thema's, waaronder 'wonen'. De volgende richtinggevende uitspraken, met de daarbij behorende toelichting, zijn op uw initiatief van toepassing:

- We maken in principe per saldo geen nieuwe bouwlocaties in het buitengebied
Dit geldt zowel ten aanzien van agrarische bouwlocaties, maar ook locaties voor toerisme, horeca, wonen en zorg. Er komen voldoende bestaande locaties vrij voor herontwikkeling. Per saldo betekent dat wij wel openstaan voor nieuwe bouwlocaties, als elders een locatie in zijn geheel wordt opgeruimd, latente ruimte wordt ingetrokken, dan wel een wezenlijke kwaliteitsbijdrage wordt geleverd aan het gebied en de nieuwe locatie ligt in minder kwetsbaar gebied. Maatwerk is hiervoor vereist.
- Wonen in het buitengebied staan wij in principe niet toe
Wonen in ons buitengebied blijft in principe beperkt tot bestaande kernen, gehuchten, lintbebouwing en solitaire woningen (zowel bedrijfswoningen bij agrarische bebouwing als in het verleden toegestane burgerwoningen). Doorkijken/onbebouwde gedeelten in de gehuchten en in de lintbebouwing dienen in principe in stand te blijven, omdat juist deze doorkijken zorgen voor ruimtelijke kwaliteit en het beeld bepalen van ons buitengebied.

Gelet op het voorgaande past het realiseren van een woning binnen de richtinggevende uitspraken van het Manifest Buitengewoon Buitengebied. Ter plaatse wordt legale, deels vervallen bebouwing gesloopt, waardoor het perceel wordt "opgeruimd". De oostzijde van het perceel behoudt zijn groene karakter en waar mogelijk wordt dit verder versterkt.

Gemeentelijk Kwaliteitsmenu (GKM)

Op de ontwikkeling is het Gemeentelijk kwaliteitsmenu (GKM) van toepassing, waarbij module 7 'nieuwe (solitaire) woningen' van toepassing is. De ontwikkeling is alleen mogelijk indien ze per saldo tot een ruimtelijke kwaliteitsverbetering leidt. Om invulling te geven aan deze voorwaarde zal ter plaatse sprake moeten zijn van kwaliteit, maar dient ook een (financiële) kwaliteitsbijdrage te worden geleverd conform het GKM-beleid. De gemeentelijke kwaliteitscommissie adviseert over de inhoud, de omvang en de inpassing van de kwaliteitsverbetering. De commissie toetst daarbij ook of de kwaliteitsverbetering voldoende is i.r.t. de 'rode' ontwikkeling.

Volkshuisvesting

Het creëren van een extra woning is niet strijdig met ons woonbeleid, ook als dat binnen een clusterbebouwing van het buitengebied geschiedt. Als de woning levensloopbestendig kan worden gemaakt, dan heeft dit de voorkeur gelet op hetgeen hierover is bepaald in onze lokale woonvisie. In de tekeningen van dit plan wordt immers wel een levensloopbestendige woning weergegeven. Dit zal dan ook als zodanig in het bestemmingsplan of via een anterieure overeenkomst vastgelegd moeten worden.

Doordat hier sprake is van een 'vrijstaande' woning, zal dit redelijkerwijs een woning worden in het duurdere (koop)segment. Verwijzend naar de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg (SVWZL) en de beleidsregel 'Ruim baan voor goede woningbouwplannen 2021', zou dit, met name voor de provincie, wel eens een discussiepunt kunnen vormen voor wat het eisen van compensatie als bedoeld in Beleidsafpraak VI van de SVWZL betreft. Aangezien de initiatiefnemer naar verwachting niet kan compenseren met een woning- of bouwtitelonttrekking, betekent dit een financiële compensatie, door het leveren van een bijdrage in het sloop- en transitiefonds. De omvang hiervan bedraagt 7% van de WOZ-waarde.

Momenteel wordt met de subregio afgestemd of compensatie nodig is.

Milieuzone – gewasbeschermingsmiddelen

De locatie van de beoogde woonbestemming is gelegen binnen 50 meter afstand van percelen waarop gewasbeschermingsmiddelen kunnen worden toegepast (agrarische bestemming). Uit vaste rechtspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: Afdeling) volgt dat in het algemeen een afstand van 50 meter tussen



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

BLOESEM VAN HET ZUIDEN

gevoelige functies en agrarische bedrijvigheid waarbij gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt, niet onredelijk wordt geacht.

Nu de locatie zich binnen een afstand van 50 meter bevindt van percelen waarop gewasbestrijdingsmiddelen kunnen worden toegepast, kan in beginsel niet worden meegewerkt aan het verzoek. Een alternatief kan zijn dat afspraken worden gemaakt met de eigenaren van de agrarische percelen over een verbod tot het gebruiken van gewasbeschermingsmiddelen. Dat verbod dient vervolgens publiekrechtelijke worden vastgesteld.

Aan huis gebonden bedrijf

Naast de woonfunctie is een kleinschalig bedrijf aan huis gewenst voor walnotenteelt. Deze ondergeschikte activiteit past binnen agrarische activiteiten van ondergeschikte betekenis binnen de bestemming "Wonen". Ook is dit gebruik binnen de bestemming "Agrarisch met waarden" toegestaan. Een aanduiding "aan huis gebonden bedrijf" is hierdoor ter plaatse niet nodig.

Conclusie

Gelet op de interne beoordelingen, onder andere op basis van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo), verlenen wij hierbij in principe medewerking, mits:

1. alle op het perceel aanwezige vervallen voormalige agrarische bebouwing wordt verwijderd;
2. de nieuw te realiseren bebouwing/woning en het daarbij horend (bij)bouwwvlak en woonbestemming in grote lijnen gesitueerd worden op dezelfde locatie als de huidige bebouwing;
3. de resterende gronden op het perceel houden de bestemming "Agrarisch met waarden", waarbij het aanwezige groene karakter zo veel mogelijk wordt gehandhaafd c.q. versterkt, en
4. afspraken worden gemaakt met de eigenaren van de agrarische percelen over een verbod tot het gebruiken van gewasbeschermingsmiddelen.

Planschadeovereenkomst

Door het feit dat de aanvraag strijdig is met het bestemmingsplan, kan zogenoemde planschade ontstaan waarvoor de gemeente aansprakelijk kan worden gesteld. Aan het plan wordt daarom enkel medewerking verleend, als een planschadeovereenkomst wordt gesloten met de initiatiefnemer, waarin de initiatiefnemer verklaart dat eventuele tegemoetkoming in planschade voor zijn rekening komt.

Deze overeenkomst zal tijdens de behandeling van de formele vergunningaanvraag, aan u ter ondertekening worden toegezonden.

Nog niet-ontpofte oorlogsresten

Risicoprofiel: Geel

BeoBOM heeft in 2020 voor de gemeente Eijsden-Margraten een gemeentebreed historisch vooronderzoek ontplofbare oorlogsresten uitgevoerd. Dit vooronderzoek wijst uit dat op een aantal plaatsen in de gemeente Eijsden-Margraten een verhoogd risico bestaat op het aantreffen van ontplofbare oorlogsresten uit de Tweede Wereldoorlog. Voorbeelden hiervan zijn vliegtuigbommen, raketten en granaten. Ontplofbare oorlogsresten kunnen gevaarlijk zijn. Zolang de ontplofbare oorlogsresten onberoerd in de bodem blijven liggen is de kans zeer klein dat deze spontaan ontploffen. Waar u rekening mee moet houden, hangt af van de plek waar u gaat graven en de diepte. In bepaalde gebieden in de gemeente Eijsden-Margraten is een risico op achtergebleven oorlogsmateriaal.

Op deze locatie is een minimaal risico. Wees echter bedacht op de aanwezigheid van een explosief. Voordat u de werkzaamheden start dient u contact op te nemen met de



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

BLOESEM VAN HET ZUIDEN

gemeente Eijsden-Margraten via info@eijsden-margraten.nl t.a.v. de beleidsambtenaar Openbare orde en veiligheid of Openbare Ruimte. U krijgt dan een projectinstructie, waarna de werkzaamheden regulier kunnen worden uitgevoerd. Werkt u met een aannemer of anderszins, informeer hem/haar hierover.

Treft u een explosief aan:

- Stop onmiddellijk met de werkzaamheden
- Zorg dat er niemand in de buurt kan komen
- Bel 0900-8844 en meld de vondst van een explosief
- Bel 112 bij een noodsituatie

Leges

Voor het in behandeling nemen van uw aanvraag voor een principeverzoek bent u ingevolge de Legesverordening Eijsden-Margraten 2023 leges verschuldigd

Artikel	Artikelnummer	Bedrag
schetsplan/principeverzoek/ conceptaanvraag-RO toets	2023.2.2 RO	
Totaal:		

Voor deze leges ontvangt u separaat een factuur.

Nadere informatie

Heeft u vragen of wenst u nadere informatie naar aanleiding van deze mededeling, dan kunt u via het KlantenContactCentrum (telefoonnummer 043-4588488) contact opnemen met de behandelaar van uw zaak, of stuur een email naar de administratie van het team Veiligheid, Vergunningen, Toezicht, Handhaving en Ruimtelijke ordening via het emailadres vvth@eijsden-margraten.nl onder vermelding van het zaaknummer Z2023-00000059.

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van Eijsden-Margraten,
namens deze,



Afdelingshoofd