



Bezoekadres
Amenkappelen 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: 30 augustus 2019
Onderwerp: Reactie principeverzoek

Geachte

Op dinsdag 23 april 2019 is uw verzoek om principemedewerking ontvangen voor het wijzigen van het gebruik van hobbyruimte naar zelfstandige woonruimte op het perceel Heiweg 2, 6245 SG te Eijsden, kenmerk Z-WABO_VO-2019-000657. In deze brief ontvangt u mijn reactie op uw verzoek.

Reactie principeverzoek

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

- voor het wijzigen van het gebruik van hobbyruimte naar zelfstandige woonruimte;
- op het perceel kadastraal bekend als gemeente Eijsden, Sectie K, nummer: 291;
- plaatselijk bekend als Heiweg 2, 6245 SG te Eijsden.

Het principeplan is beoordeeld aan de hand van de volgende ingediende stukken:

1. Tekening bestaand, d.d. 17-04-2019, documentnummer 353241;
2. Tekening nieuw, d.d. 23-04-2019, documentnummer 353242;
3. Situatietekening, documentnummer 353243.

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 het gebruik van hobbyruimte naar zelfstandige woonruimte gelden de volgende specifieke voorwaarden:

- Akoestisch onderzoek in verband met afwijken richtafstand tot agrarisch loonbedrijf;
- Voor het planologisch kunnen verankeren van de spuitbeperking op de agrarische gronden gelegen binnen een richtafstand van 50 meter tot het plan, zijn verklaringen van geen bezwaar noodzakelijk van zowel de eigenaren als



Behandeld door :
Bijlage(n) : 2 (checklisten)
Documentnr. : -

Uw brief van : +
Uw Kenmerk : -

Ons Kenmerk : Z-WABO_VO-2019-000657 / 373810





Landbouw
Kamelen
Kachet en kach
Koekeerde
Kruiken
Kruiswoord
Kruisgraten
Kruisdring
Kruisli
Kruisen
Kruisheide
Kruis maaiand
Kruis knalt
Kruisroede
Kruisgeest

BLOESEM VAN HET ZUIDEN

eventuele gebruikers van die betreffende agrarische gronden. Deze verklaringen moeten gelijk met de aanvraag omgevingsvergunning dan wel het (postzegel) bestemmingsplan worden ingediend. Zonder deze verklaringen wordt uw initiatief niet in procedure gebracht!

- Bij de in te dienen stukken zal een kaart aanwezig moeten zijn waarop de spuitbeperking duidelijk is aangegeven.
- Er dient een planschadeovereenkomst afgesloten te worden tussen de gemeente en de initiatiefnemer.
- Overeenkomst bijdrage sloopfonds in relatie tot Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg.

Realisatie plan:

U heeft nu de keuze uit twee mogelijkheden voor de realisatie van dit plan.

1. U kunt nu overgaan tot het indienen van een formele aanvraag omgevingsvergunning voorzien van een ruimtelijke onderbouwing.
2. U kunt nu overgaan tot het indienen van een (postzegel) bestemmingsplan.

Optie 1:

Indien u kiest voor de optie onder 1, dan zijn hiervoor 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 Wabo)'
 - De activiteit 'Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan (artikel 2.1 lid 1 onder c van de Wabo)'

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 en de bijgevoegde checklisten (kenmerken 375559 en 375561).

Extra bijlagen:

- Akoestisch onderzoek (zie onderdeel milieu in bijlage).

Optie 2:

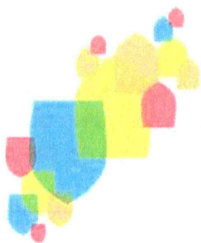
Indien u kiest voor de optie onder 2, dan dient u een (postzegel)bestemmingsplan in te dienen (inclusief een plankaart met de spuitbeperking en de verklaringen van geen bezwaar van de eigenaren en/of gebruikers van de agrarische gronden). Ook bij deze optie zal het akoestisch onderzoek zoals in de bijlage staat omschreven moeten worden ingediend ter onderbouwing.

Verdere procedure

Na het indienen van de aanvraag voor een omgevingsvergunning en alle gevraagde bijlagen 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.

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



barbolt
berseben
cadix en veert
elzendoen
eijnden
griensveld
margraten
maradep
mesch
mheer
noordhoek
oost-maerland
rijckholt
schouder
st. geertruid

BLOESEM VAN HET ZUIDEN

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 Sylvia Olischlager-Crutzen op telefoonnummer 043-4588488.

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van Eijsden-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:

Leges

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



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

Voor deze leges ontvangt u separaat een factuur.

baarnst
beek
garde de koe
e koe
cadet
groszort
marraen
matadep
misch
miser
triedbeck
out maaraad
rij khat
scheuder
st geetmud

BLOESEM VAN HET ZUIDEN



barholt
benneven
cadet en keet
e keldere
cuden
gronveld
margraten
mariadorp
mesch
mheer
noorbeek
oost maarland
rijckmolt
scheuker
st geertrud

BLOESEM VAN HET ZUIDEN

Bijlage nadere toelichting principe-uitspraak

Ruimtelijke ordening

Bestemmingsplan

Het perceel is gelegen binnen het bestemmingsplan "Mariadorp, Mesch en Withuis 2015" met de bestemming "Wonen". Het plan is in strijd met dit bestemmingsplan, omdat nieuwbouw van woningen alsmede het toevoegen van woningen in bestaande bebouwing niet is toegestaan (artikel 18.2.2. sub c).

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

- de aangevraagde 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).

Toetsing

De locatie Heiweg 2, 6245 SG te Eijsden is gelegen binnen een gebied dat is aangeduid als de bebouwde kom van Mesch.

Procedureel kan dan normaliter aan woning in het bestaande pand Heiweg 2 (garage/werkplaats + duivenhok) medewerking worden verleend door een omgevingsvergunning met afwijking van het bestemmingsplan ex artikel 2.12 lid 1 onder a onder 2 Wabo (kruimelgeval) juncto artikel 4 lid 9 bijlage II Bor (verandering gebruik).

Echter vanwege de ligging op een afstand van minder dan 50 meter (0 meter) van agrarische gronden waarop het toegestaan is om driftveroorzakende bestrijdingsmiddelen te gebruiken is het procedureel alleen mogelijk om medewerking te verlenen door een omgevingsvergunning met planafwijking voorzien van een ruimtelijke onderbouwing ex artikel 2.12 lid 1 onder a onder 3 Wabo of een bestemmingsplan ex artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening.

Ruimtelijke afweging

Algemeen

Bij afwijkingen van de geldende bestemmingsplanregeling wordt bekeken of maatwerk geleverd kan worden. Dit betekent dat het initiatief onder meer beoordeeld wordt op stedenbouwkundige en planologische inpassing en aanvaardbaarheid in relatie tot de locatie en zijn omgeving.

Stedenbouw

De woning (appartement op de 1^e verdieping) wordt geheel inpandig gerealiseerd. Het stedenbouwkundige beeld ter plaatse verandert niet.

Ruimtelijk functioneel

Het nieuwe appartement heeft behoudens aan de achterzijde een klein terras geen eigen buitenruimte. Het voorterrein zal met de bure (hoofdgebouw Heiweg 2) gedeeld moeten worden. Dit zal initiatiefnemer middels privaatrechtelijke afspraken moeten vastleggen.



bartholt
nemelen
carlier en een
ackelrade
opden
gronsveld
margraten
monagden
meesch
mneer
noorbeek
oost-maerland
rijckholt
schiedde
st. geertruid

BLOESEM VAN HET ZUIDEN

Milieuzonering – inpasbaarheid in de omgeving

In de directe omgeving van de locatie Heiweg 2 zijn een tweetal bedrijven gelegen, een garagebedrijf (Heiweg 2A) op een afstand van 20 meter en een agrarisch loonbedrijf (Heiweg 1) op een afstand van 15 meter.

Op grond van de uitgave Bedrijven en Milieuzonering gelden er richtafstanden per bedrijfstype (milieubelastende functie) die aangehouden dienen te worden tot een milieugevoelige functie zoals wonen. Dit enerzijds dat de bestaande bedrijven niet in hun bedrijfsvoering belemmerd worden en anderzijds dat een goed woon- en leefklimaat voor de nieuwe woning gewaarborgd kan worden.

Voor een agrarisch loonbedrijf (bedrijfsoppervlakte groter dan 500 m²) geldt een richtafstand van 50 meter. Hiervoor is het milieuaspect geluid voor bepalend. Dit uitgaande van het gebiedstype rustige woonwijk/buitengebied. De omgeving betreft een lintbebouwing met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid. Dit is te waarderen als een omgevingstype gemengd gebied. Hetgeen betekent dat de richtafstanden met 1 stap kan worden verlaagd. De grootste richtafstand (milieu aspect geluid) bedraagt hierdoor 30 meter. Aan deze richtafstand kan niet worden voldaan. Er dient daarom gemotiveerd te worden doormiddel van een akoestisch onderzoek waarom kan worden afgeweken van de richtafstand zonder dat het functioneren van het agrarisch loonbedrijf in gevaar komt en er tevens van een goed woon- en leefklimaat in de woning.

Voor het garagebedrijf geldt een richtafstand van 10 meter (als gevolg van milieuaspect geluid) in gemengd gebied. Dit betekent dat ten opzichte van het garagebedrijf kan worden voldaan aan de richtafstand.

Spuitzone

De nieuwe woning inclusief bijbehorend perceel grenst aan gronden met een agrarische bestemming. Op deze gronden is het toegestaan om gebruik te maken van driftveroorzakende bestrijdingsmiddelen. Ten behoeve van de ontwikkeling is het belangrijk dat wij voor deze nieuwe ontwikkeling een goed woon- en leefklimaat moeten kunnen garanderen. En gelet op de ligging van de ontwikkeling binnen een richtafstand van 50m tot een agrarisch perceel waar op basis van het bestemmingsplan het gebruik van driftveroorzakende chemische bestrijdingsmiddelen is toegestaan, kan dat woon- en leefklimaat niet worden gegarandeerd. Die problematiek kan worden opgelost door het opleggen van een zogenaamde spuitbeperking, die het gebruik van driftveroorzakende chemische bestrijdingsmiddelen verbiedt, waardoor dat vereiste goed woon- en leefklimaat wel kan worden gegarandeerd.

Op dit moment is het een gegeven dat de gronden waarop de noodzakelijke spuitbeperking moet worden gelegd slechts gedeeltelijk in uw bezit zijn.

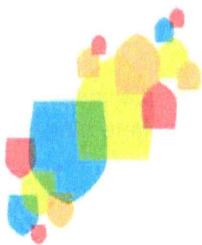
De eigenaren en eventuele gebruikers van deze gronden zijn belanghebbenden en kunnen bezwaar maken tegen de beperking.

Een eventueel bezwaar van één van de eigenaren of gebruikers tegen het opleggen van de beperking, betekent dat de beperking niet kan worden opgelegd.

Als de beperking niet kan worden opgelegd, kan geen goed woon- en leefklimaat worden gegarandeerd.

Als het goede woon- en leefklimaat niet kan worden gegarandeerd, kan de gemeente geen medewerking verlenen aan uw plan.

Het is dus zaak dat de eigenaren en/of gebruikers van de gronden geen bezwaar hebben tegen het opleggen van de beperking op de betreffende gronden.



banholt
bemelien
lactier, on keie
ekelrade
eijssen
gronsveld
margraten
manadorp
miesch
mneer
noorbeek
oost-maailand
rijckholt
scheulder
st. geertrud

BLOESEM VAN HET ZUIDEN

Daarom willen wij dat u de betreffende eigenaren en/of gebruikers van de gronden – ook van de gronden die in uw bezit zijn ! - laat verklaren dat zij geen bezwaar hebben tegen het opleggen van de beperking op de betreffende gronden.

Volkshuisvesting

Het toevoegen van een woning is in strijd met de Omgevingsverordening Limburg/Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg. De toevoeging van één of meerdere woningen is alleen mogelijk indien er sprake is van kwaliteit, het toevoegen van een woonproduct waar een tekort is. De nieuwe woning is een appartement met alle woonfuncties op één verdieping en kan vrij eenvoudig in de toekomst volledig levensloopbestendig worden uitgevoerd door het installeren van een traplift of een gewone lift.

Op grond van de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg dienen nieuwe woningbouw initiatieven gecompenseerd te worden. Dit kan door een financiële bijdrage aan het subregionale sloofoonds. De hoogte van de financiële compensatie is 7% van de gemiddelde WOZ-waarde van het betreffende woningtype binnen de subregio Maastricht-Heuvelland. Wat betreft het realiseren van een appartement in het huidige bijgebouw op de 1^e verdieping bedraagt, uitgaande van een gemiddelde WOZ waarde van € 127.400,00, de door u te leveren financiële compensatie € 8.918,00.

Om deze sloofoijdrage te garanderen zal er een anterieure overeenkomst met u worden afgesloten. Deze overeenkomst zal (net als de planschadeovereenkomst) aan u worden overlegd ten tijde van de aanvraag omgevingsvergunning. De uiteindelijke vergunning zal alleen worden verleend wanneer beide overeenkomsten worden afgesloten.

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



banholt

bermelen

cadier en keer

eckelrade

eljsden

gronsveld

margraten

manadorp

moesch

mheer

noorbeek

oost-maarland

rijckholt

scheulder

st. geertruid

BLOESEM VAN HET ZUIDEN