

**Ruimtelijke onderbouwing t.b.v. de voorgenomen
woningsplitsing van het pand Rijksweg 79-79A
te Gronsveld.**



Architectenbureau A.M. Gijselaers VOF
Lage Kanaaldijk 47, 6212 AH Maastricht
mail: info@gijselaers-archi.nl
dat. 1 dec. 2021

INHOUD

1.	Aanleiding en doel	pag. 3
2.	Het vigerende bestemmingsplan	pag. 3
3.	gedetailleerde situatie	pag. 4
4.	verkeer en parkeren	pag. 4
5.	woningbeleid	pag. 4
6.	economische haalbaarheid en planschade	pag. 4
7.	bijlagen:	
	bouwplan woningsplitsing	pag. 6
	gedetailleerde situatie met maten	pag. 7
	overeenkomst driftveroorzakende bestrijdingsmiddelen	pag. 8-9
	planschadeovereenkomst	pag. 10-12
	formulier handelen in strijd met de regels	pag. 13

1. Aanleiding en doel

- 1.1 Deze Ruimtelijke Onderbouwing is, opgesteld naar aanleiding van de aanvraag omgevingsvergunning voor de verbouwing van het Rijksmonument gelegen aan de Rijksweg 79 en 79A in de oude kern van Gronsveld. Deze aanvraag is ingediend en geregistreerd op 23 juni 2021 onder nr. 2021-008765.

Het ingediende bouwplan gaat ervan uit dat de bestaande bovenwoning wordt gesplitst in twee kleinere appartementen op de eerste en tweede verdieping. De begane grond, welke op dit moment in gebruik is als dagbesteding voor gehandicapte kinderen, blijft ongewijzigd.

Het verbouwingsbouwplan is opgesteld in opdracht van de eigenaar [REDACTED] wonend aan de [REDACTED].

De tekeningen van het bouwplan zijn als bijlage aan deze ruimtelijke onderbouwing toegevoegd.

Tijdens de procedure is door de gemeente op 10 augustus 2021 aangegeven dat het onderhavige perceel Rijksweg 79-79A is gelegen binnen een straal van minder dan 50 m van een gebied dat in het bestemmingsplan is aangegeven als “agrarisch met waarden”, met als gevolg dat een omgevingsvergunning uitsluitend verleend kan worden met een ruimtelijke onderbouwing, welke is voorzien van een verklaring met spuitbeperkende maatregelen. Deze verklaring is opgenomen als bijlage bij deze onderbouwing.

2. Het vigerende bestemmingsplan Gronsveld en Ryckholt.



- 2.1 Het vigerende bestemmingsplan werd vastgesteld in mei 2013
Het perceel heeft de woonfunctie als hoofdbestemming .

Het gebied met agrarische waarden is op de tekening aangegeven.
Het splitsen van de bestaande bovenwoning is mogelijk onder voorwaarden.

3. Situering, (zie kaart bijlage pag. 7)

- 3.1 Het perceel nr. 79 heeft als hoofdbestemming wonen.
Het is een Rijksmonument en maakt deel uit van een historische straatwand met een hoge cultuurhistorische waarde
De percelen aan de linker- en rechterzijde hebben eveneens een woonfunctie
Het aangrenzende perceel aan de achterzijde heeft een bedrijfsfunctie.
Het perceel aan de overzijde heeft de bestemming “agrarisch met waarden”
Aankankelijk maakte dit perceel deel uit van het kasteelpark.
Nu maakt het als tuin deel uit van het woonhuis van de fam. Houten, aan de Rijksweg 70A. Vanwege de bestemming “agrarisch met waarden” dient er een overeenkomst met spuitbeperkende voorwaarden gesloten te worden.
Deze overeenkomst is als bijlage toegevoegd.
De maten van het terrein en de bebouwing zijn op de als bijlage bijgevoegde kaart aangegeven.

4. verkeer en parkeren.

- 4.1 Het pand is gelegen aan de Rijksweg 79 in Gronsveld.
Deze weg maakte in het verleden deel uit van het landelijke, c.q. provinciale wegennet. Nu is het een plaatselijke ontsluitingsweg met 30 km zone.
Er zijn voldoende parkeerhavens langs de weg. Twee auto's kunnen op eigen terrein worden geparkeerd. (zie kaart bijlage)

5. Woningbeleid

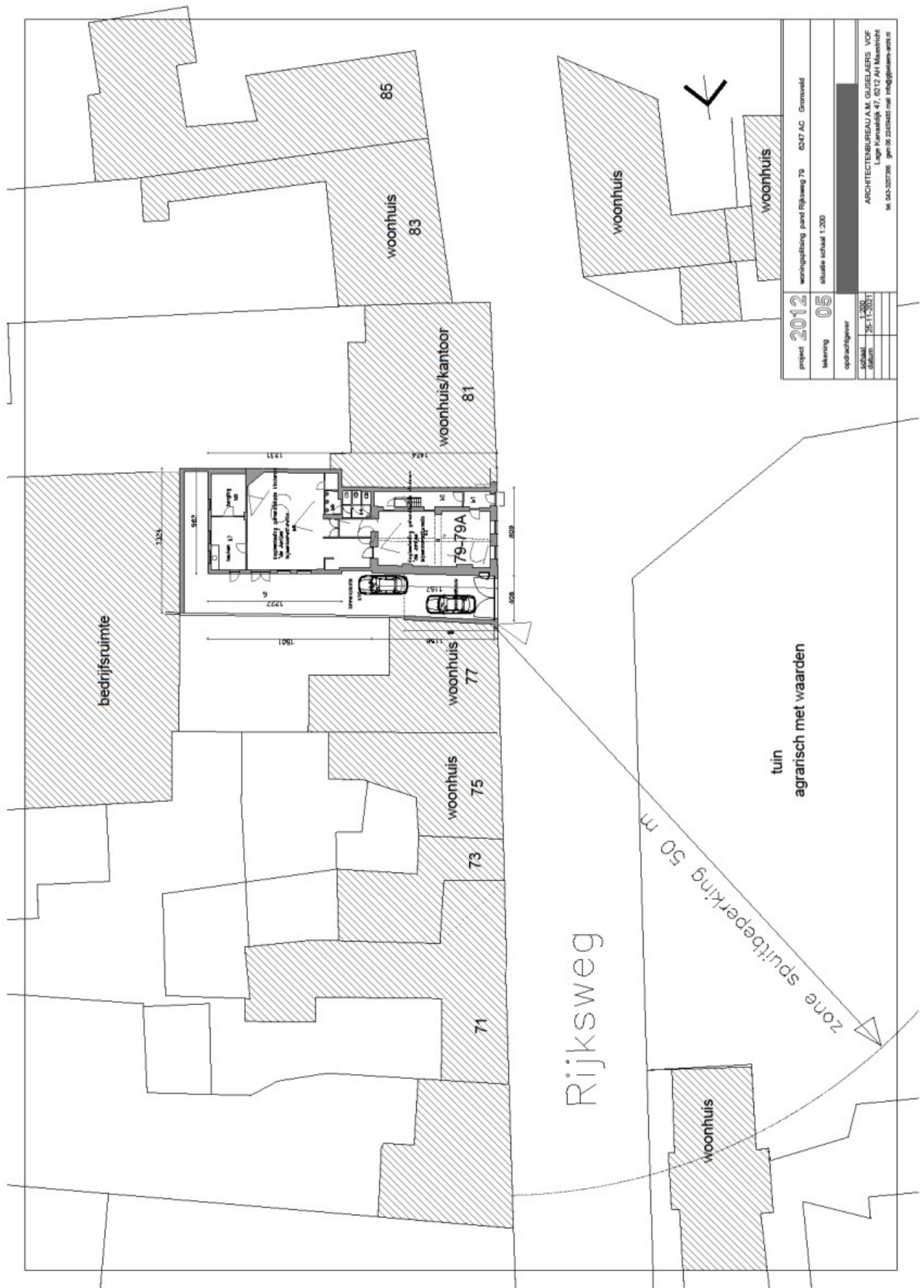
- 5.1 Het door de provincie opgestelde POL 2006, gaat uit van een terughoudend woningbeleid i.v.m. vergrijzing van de bevolking. Voor herbestemming van monumenten gelden er ruimere voorwaarden. Gebleken is inmiddels dat er op dit moment een grote behoefte aan de hier voorgetelde kleinere woningen met een huurniveau tot 1.000,- euro.

6. Economische haalbaarheid en planschade

- 6.1 Het bouwplan heeft geen invloed op de economische haalbaarheid van het bestemmingsplan.
Om de gemeente te vrijwaren van planschade als bedoeld in art. 6 van de wet Ruimtelijke Ordening, is in de bijlage een planschadeovereenkomst opgenomen.

7. BIJLAGEN

bouwplan woningsplitsing	pag. 6
situatie schaal 1:200 met maatvoering en belendingen	pag. 7
overeenkomst driftveroorzakende bestrijdingsmiddelen	pag. 8-9
planschade overeenkomst	pag. 10-12
formulier handelen in strijd met de regels	pag. 13



project	2012	woonoplossing pand Rijksweg 70	0247 AC	Gronsveld
tekening	05	situatie schaal 1:200		
opdrachtgever				
schaal	1:200			
datum	25-11-2021			
ARCHITECTENBUREAU A.M. GJESLAERS VOF				
Lage Kruisveldijk 47, 8212 AH Maasbracht				
tel. 043-3027306 gen. 06 22429405 mail info@gjeslaers-arch.nl				

Machtiging voor het aanvragen van een planologisch verbod op het gebruikmaken van driftveroorzakende gewasbeschermingsmiddelen op het perceel Rijksweg 70A te Gronsveld, kadastraal bekend Gronsveld, sectie B nr. 3630.

Partijen:

A. [redacted]
gemachtigde initiatiefnemer
planontwikkeling voor het
splitsen van de woning op het
perceel Rijksweg 79-79A
6247 AC Gronsveld
kadastraal bekend Gronsveld
sectie B nr. 3624
(hierna te noemen initiatiefnemer)

B. [redacted] eigenaar van het
"agrarisch" perceel, plaatselijk bekend,
Rijksweg 70A, 6247 AK Gronsveld
kadastraal bekend Gronsveld
sectie B nr. 3630
(hierna te noemen eigenaar)

De eigenaar machtigt hierbij de initiatiefnemer om een omgevingsvergunning aan te vragen met een verbod op het gebruiken van driftveroorzakende gewasbeschermingsmiddelen op het perceel perceel Rijksweg 79-79A kadastraal bekend Gronsveld sectie B nr. 3624

De zone waar geen driftveroorzakende bestrijdingsmiddelen mogen worden toegepast, is aangegeven op de tekening als perceel B, welke als bijlage is bijgevoegd bij deze machtigingsovereenkomst.

Aldus opgemaakt,

Gronsveld 12 oktober 2012



OVEREENKOMST TOT VRIJWARING VAN PLANSCHADE ALS BEDOELD IN ARTIKEL 6 VAN DE WET RUIMTELIJKE ORDENING

De ondergetekenden,

1 De gemeente Eijsden-Margraten, ingevolge het bepaalde in artikel 171 Gemeentewet vertegenwoordigd door haar burgemeester;

2 [REDACTED] initiatiefnemer van het plan voor het verbouwen en opsplitsen van de eerste, tweede en derde verdieping van het pand tot twee woningen op het perceel, plaatselijk bekend als Rijksweg 79 - 79A 6247AC Gronsveld, kadastraal bekend als gemeente Gronsveld, Sectie: B, nummer: 3624, hierna te noemen: "verzoeker" of "initiatiefnemer";

In aanmerking nemende:

dat verzoeker de gemeente heeft gevraagd om medewerking te verlenen als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder c juncto 2.12 lid 1 onder a, sub 3 van de Wabo voor het verbouwen en opsplitsen van de eerste, tweede en derde verdieping van het pand tot twee woningen op het perceel plaatselijk bekend als Rijksweg 79 - 79A 6247AC Gronsveld;

dat de aanvraag in strijd is met het geldende bestemmingsplan "Bestemmingsplan Gronsveld en Rijksholt 2013", vastgesteld d.d. 28 mei 2013;

dat de gemeente pas dan kan besluiten tot een planologische maatregel als daarbij sprake is van een goede ruimtelijke ordening;

dat de gemeente uit eerste onderzoek niet is gebleken van doorslaggevende planologische beletselen om mee te werken aan het gemelde onderzoek;

dat er evenwel uit de planologische maatregel zoals deze door de verzoeker wordt verzocht, planschade kan voortvloeien om welke reden er bij de gemeente gerede twijfel bestaat over de vereiste economische uitvoerbaarheid van deze planologische maatregel;

dat de gemeente bereid is de planologische maatregel, zoals deze door de verzoeker is verzocht, verder in procedure te brengen, onder voorwaarde dat de verzoeker of diens rechtsopvolger(s) zich ten behoeve van de economische uitvoerbaarheid van deze planologische maatregel bereid verklaart de daaruit voortvloeiende voor tegemoetkoming in aanmerking komende planschade volledig aan de gemeente te compenseren;

dat de gemeente een Planschadeverordening Gemeente Eijsden-Margraten 2011 heeft vastgesteld op grond waarvan de verzoeker betrokken wordt bij de behandeling en beoordeling van aanvragen om tegemoetkoming in planschade.

Paraaf
initiatiefnemer:

Behandeld door
Bijlage(n) 1
Zaaknummer 2021-008765

Uw brief van
Uw Kenmerk
Documentnummer D2021-08-005042

Komen als volgt overeen:

Artikel 1 Begripsomschrijving

In deze overeenkomst wordt onder de navolgende begrippen verstaan:

- a. planologische maatregel: een besluit als bedoeld in artikel 6.1, Wet ruimtelijke ordening;
- b. verzoek: het verzoek om een planologische maatregel;
- c. planschade: schade als bedoeld in artikel 6.1, eerste lid, Wet ruimtelijke ordening;
- d. aanvraag: een aanvraag om een tegemoetkoming in planschade.

Artikel 2 Verlenen medewerking gemeente

De gemeente zal in principe de planologische maatregel, zoals deze door de verzoeker is verzocht en door de gemeente nader is en wordt vormgegeven in procedure brengen (inspanningsverplichting).

Artikel 3 Aanpassing bouwplan

Deze overeenkomst laat de uitoefening van alle publiekrechtelijke bevoegdheden door de gemeente volledig onverlet. De gemeente behoudt haar bevoegdheid om bij nadere overweging, onder meer als gevolg van indiening van zienswijzen, wijzigingen aan te brengen in de planologische maatregel, zoals deze door de verzoeker is verzocht, of alsnog te weigeren deze planologische maatregel te treffen.

Artikel 4 Toe te kennen schadebedrag

De verzoeker voornoemd of diens rechtsopvolger(s) onder algemene of bijzondere titel, verbindt zich om aan de gemeente het totale bedrag te compenseren van de planschade die onherroepelijk voor tegemoetkoming door de gemeente in aanmerking komt en die voortvloeit uit de planologische maatregel zoals deze naar aanleiding van het door de verzoeker ingediende verzoek door de gemeente wordt vastgesteld, respectievelijk verleend en in werking treedt.

Artikel 5 In kennis stellen aanvraag

De gemeente zal de verzoeker schriftelijk in kennis stellen van een aanvraag om tegemoetkoming in planschade die voortvloeit uit de planologische maatregel, zoals deze naar aanleiding van het door de verzoeker ingediende verzoek door de gemeente wordt vastgesteld, respectievelijk verleend en in werking treedt. De gemeente zal de verzoeker bij de behandeling van de aanvraag betrekken op de wijze zoals voorgeschreven in de Planschadeverordening gemeente Eijsden-Margraten 2011.

Artikel 6 Mededeling schadebedrag van planschade

De gemeente zal zo spoedig mogelijk na iedere aparte en onherroepelijke toekenning van een tegemoetkoming in planschade die voortvloeit uit de planologische maatregel, zoals deze naar aanleiding van het door de verzoeker ingediende verzoek door de gemeente vastgesteld, respectievelijk verleend en in werking treedt, het bedrag van de toegekende tegemoetkoming schriftelijk aan de verzoeker mededelen.

Artikel 7 Betaling kosten door initiatiefnemer

Ter uitvoering van het in artikel 4 bepaalde, verplicht de verzoeker zich het desbetreffende bedrag na iedere mededeling aan de gemeente over te maken binnen 2 weken na verzending van de mededeling door storting op het gemeentelijke rekeningnummer, ten name van de Gemeente Eijsden-Margraten onder vermelding van "Planschadekosten Z/21/143121".

Artikel 8 Overdracht contractpositie

Deze overeenkomst vervalt zodra onherroepelijk vast komt te staan dat de planologische maatregel zoals door de verzoeker is verzocht, niet wordt vastgesteld of wordt vernietigd, respectievelijk niet wordt verleend.

Artikel 9 Overdragen

Het is de verzoeker zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de gemeente niet toegestaan rechten en verplichtingen uit deze overeenkomst over te dragen aan derden. De gemeente is bevoegd aan een mogelijk te geven toestemming nadere voorwaarden te verbinden.

Paraaf

initiatiefnemer:

Artikel 10 Nederlands Recht

Op deze overeenkomst is Nederlands recht van toepassing en geschillen tussen partijen zullen worden beslecht door de bevoegde rechter in het arrondissement waarbinnen het grondgebied van de gemeente is gelegen.

Aldus opgemaakt d.d. 10 augustus 2021.

De verzoeker,

Burgemeester van Eijsden-Margraten,
Namens dezen,



Hoofd Vergunningen, Toezicht en Handhaving+ a.i.

Bijlage 1: Planschadeverordening gemeente Eijsden-Margraten 2011.

Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

1 Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

Met welke regels voor ruimtelijke ordening zijn de voorgenomen werkzaamheden in strijd?

- ☒ Bestemmingsplan
☐ Beheersverordening
☐ Exploitatieplan
☐ Regels op grond van de provinciale verordening
☐ Regels op grond van een AMvB
☐ Regels van het voorbereidingsbesluit

Beschrijf hoe en in welke mate de voorgenomen werkzaamheden in strijd zijn met de regels voor ruimtelijke ordening.

Beschrijf het huidige gebruik van de gronden of het bouwwerk.

Beschrijf het beoogde gebruik van de gronden of het bouwwerk.

Beschrijf de gevolgen van het beoogde gebruik voor de ruimtelijke ordening.

Het bouwplan ligt op minder dan 50 m binnen een gebied dat aangeduid is als "agrarisch met waarden". Het toevoegen van een woning is om deze reden niet zonder meer mogelijk.

De begane grond wordt gebruikt voor dagbesteding van gehandicapte kinderen "de Jantjes". De verdiepingen worden verhuurd als woonruimte.

De huidige functies worden niet gewijzigd. Uitsluitend het appartement op de verdieping wordt gesplitst in twee appartementen.

De hoofdfunctie van het perceel blijft wonen, met op de beg. grond de functie bijeenkomst.

☒ Is het beoogde gebruik tijdelijk van aard?

☐ Ja > Vul hieronder eerst in hoeveel hele jaren het beoogde gebruik duurt en vervolgens het aantal maanden (bijvoorbeeld: 0 jaren en 6 maanden of 1 jaar en 3 maanden)

☒ Nee

Hoeveel hele jaren duurt het gebruik?

Hoeveel maanden duurt het gebruik?

Hebt u een rapport nodig waarin de archeologische waarde van het terrein dat zal worden verstoord in voldoende mate is vastgelegd?

☐ Ja
☒ Nee

Wordt er afgeweken van het exploitatieplan?

☐ Ja
☒ Nee

Geef aan waarom en de mate waarin wordt afgeweken van het exploitatieplan.