

Verslag omgevingsdialoog

Voor de bouw van het woonhuis op het perceel kadastraal bekend gemeente Margraten, sectie F, nummer 76, gelegen aan de Sint Antoniusbank ong. in Bemelen (naast nummer 16D) is een omgevingsdialoog gevoerd. De gekozen methode is het verstrekken van een brief met uitleg over het plan aan alle belanghebbenden. In dit geval waren dit een 9-tal huishoudens (zie onderstaande plankaart). Deze methode is gekozen om ervoor te zorgen dat men niet direct overrompeld wordt met de beoogde ontwikkeling en men rustig kan inlezen. Hierbij is aangegeven dat wanneer men dit wil, wij bereid zijn om middels een fysiek gesprek de plannen nader toe te lichten en uiteraard fysiek kennis te maken. Wij hebben in de brief gevraagd om ons uiterlijk op 4 december van een reactie te voorzien. Hier hebben een 6-tal huishoudens gebruik van gemaakt. De reacties zijn per huishouden toegelicht.



Reacties:

[redacted]: De eigenaren hebben middels mail geageerd met de onderstaande reactie;

Beste [redacted]

Wij wonen aan de [redacted]

We wensen jullie veel succes met jullie plan en de bouw, want daar hebben we geen bezwaar tegen.

Voor ons is 1 aandachtspunt wel van groot belang en dat betreft het bouwverkeer tijdens de bouw.

Jullie weten dat de straat maar smal is en dat de kans op schade aan wegdek of hetgeen erlangs ligt altijd aanwezig is.

Daar willen wij voor waken!

Dus graag absoluut rekening houden met de grootte van het aanvoerende verkeer.

Ons verzoek is om het incidentele zware vrachtverkeer via het Pieterpad te laten verlopen om van daaruit van achteren op jullie terrein te komen.

Onlangs is dat ook prima gebeurd en verlopen bij een verbouwing bij 1 van de andere 4 huizen aan onze kant.

Het voorkomt ongemak voor iedereen.

Deze opmerking mag met de gemeente gedeeld; anders doen we dat ook wel zelf t.z.t.

Hartelijke groet,

x

[Redacted signature]

[Redacted] De eigenaar heeft mondeling aangegeven dat men positief tegenover de plannen staat en daarmee geen bezwaar te hebben tegen de voorgenomen ontwikkeling voor de bouw van het woonhuis.

[Redacted] De eigenaren hebben middels mail gereageerd met de onderstaande reactie;

Hoi [Redacted]

Proficiat met de aankoop van het perceel.

Wat ons betreft zijn jullie van harte welkom in " de Putsteeg".

Groetjes

x.

[Redacted] Met de eigenaren heeft een keukentafelgesprek plaats gevonden waarbij kenbaar is gemaakt dat men geen bezwaren heeft tegenover de voorgenomen ontwikkeling voor de bouw van het woonhuis en het ons gunnen.

[Redacted] Met de eigenaren heeft een keukentafelgesprek plaats gevonden waarbij kenbaar is gemaakt dat men uitkijkt op het perceel en dit wel degelijk een verandering met zich mee brengt. Echter vindt men het zeer positief dat een jong gezin, afkomstig uit Bemelen zich in het dorp kan vestigen. Zij gunnen het ons en hebben hierdoor geen bezwaren tegenover de voorgenomen ontwikkeling voor de bouw van het woonhuis.

Met de eigenaren heeft een keukentafelgesprek plaats gevonden waarbij kenbaar is gemaakt dat men uitkijkt op het perceel en dit wel degelijk een verandering met zich mee brengt. Men heeft formeel gereageerd met de onderstaande reactie;

Beste

Jullie hebben gevraagd om uiterlijk 4 december 2023 (brief met aankondiging voornemen, gesprek en e-mail 21 november) met een reactie te komen om jullie participatieronde af te sluiten. Hierbij onze reactie.

Veel input kunnen wij nog niet geven omdat we nog weinig inzicht in jullie plannen hebben, anders dan dat jullie op de kavel ten noorden van Sint Antoniusbank 16D willen bouwen. Jullie plannen voor de bebouwing zijn zover wij weten nog niet uitgewerkt in een schetsontwerp. Bijvoorbeeld het te bebouwen vlak en de bouwhoogte zijn nog niet bekend en deze hebben jullie ons dus nog niet kunnen tonen. De haast verbaast ons dan ook. Ik begrijp dat jullie onder de huidige wet nog een omgevingsvergunning willen indienen, maar dat kan in principe nog tot 31 december 2023. Er had dus meer tijd genomen kunnen worden, zodat wij meer van jullie concrete plannen hadden kunnen zien en wij met minder haast deze reactie hadden kunnen geven.

Wij vinden het bebouwen van de kavel in kwestie ongewenst en zijn dus tegen het veranderen van de bestemming! Het ruime en karakteristieke doorzicht op de Mettenberg zal aanmerkelijk verslechteren.

Er is in de jaren 90, zoals jullie ook schrijven, veel te doen geweest over de bouwplannen. Uiteindelijk is voor vier van de vijf bouwplannen een vergunning verleend en voor de vijfde niet. De gemeente was er geen voorstander van en derhalve heeft zij ook de bestemming aangepast.

Dit is in ieder geval vastgelegd in het bestemmingsplan van 2008 (voorgangers hiervan heb ik nog niet kunnen vinden) door aan de kavel de bestemming "agrarisch gebied met landschappelijke en/of natuurlijke waarden" te geven. Verder is in het Gemeentelijk kwaliteitsmenu ook duidelijk de grens gelegd op de kavel van huisnummer 16D. Ook in het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL 2014) valt de kavel buiten het "Bebouwd gebied" en is het benoemd als o.a. Beschermingsgebied Nationaal Landschap Zuid-Limburg en Buitengebied en is de plangrens getrokken op de grens tussen de Kavel en huisnummer 16D.

Wij zien geen aanleiding om op de besluiten die zijn genomen en vastgelegd terug te komen.

Het College van B&W benoemd enkele overwegingen om de haalbaarheid van een bouwplan niet af te wijzen. De overweging dat de kavel behoorde tot een groep van 5 kavels lijkt eerder voort te komen vanuit de kadastrale grens van het gesplitste perceel dan vanuit een bepaalde natuurlijke samenhang of ruimtelijke inpassing. Dat voor deze kavel geen vergunning is verstrekt komt voort uit het niet tijdig indienen van een bouwaanvraag, waarmee de aanspraak verviel en de bestemming is gewijzigd conform de lijn van de Gemeente. De stedenbouwkundige inpassing kan worden gezien vanuit de vier woningen die ten zuiden zijn gesitueerd, maar net zo goed ook vanuit het weiland wat ten noorden van de kavel ligt. Er zijn geen landschappelijke elementen, anders dan een prikkeldraadafscheiding, die een duidelijk onderscheid maken met het aanzicht van een weiland. Derhalve zijn wij van mening dat de kavel meer bij het weiland 'hoort' dan bij de bebouwde kavels. Verder wordt de woningbouwopgave benoemd. Deze is begrijpelijk vanuit wat in het algemeen in Nederland speelt, maar in de Woonvisie van de gemeente zie ik niet direct aanknopingspunten dat juist deze ontwikkeling een grote stap voorwaarts is in het oplossen van het ervaren probleem. Ook is er in Bemelen kennelijk voldoende doorstroming en beschikbaarheid van grotere woningen, want het afgelopen jaar hebben meerdere woningen te koop gestaan en op dit moment staat zelfs al enige tijd huisnummer 16D te koop.

Concluderend zijn wij niet blij met het plan en van mening dat de bestemming van de kavel ten noorden van huisnummer 16 D niet zou moeten worden aangepast.

Met vriendelijke groet,

A rectangular area containing a solid black block on the left and a grey block on the right, representing a redacted signature.

Brief aan omwonenden/belanghebbenden

Beste bewoners aan de Sint Antoniusbank (Putsteeg),

Middels deze brief zouden wij ons graag aan u willen voorstellen en onze plannen met u willen delen. Wij zijn [REDACTED] Momenteel wonen wij in Reijmerstok. [REDACTED] is geboren en getogen in Bemelen en maakt onderdeel uit van de familie [REDACTED]. Tijdens onze studie hebben we enige tijd in Bemelen samen mogen wonen, maar door de woningmarkt destijds zijn wij vervolgens uit moeten wijken naar Reijmerstok.

Inleiding

Onze droom is altijd al geweest om terug te mogen keren naar Bemelen en hier onze toekomst als gezin verder vorm te geven. De zoektocht heeft ertoe geleid dat wij een potentieel perceel hebben gevonden om ons droomhuis te verwezenlijken. Reeds zijn wij eigenaar van het perceel. Dit betreft het perceel, kadastraal bekend gemeente Margraten, sectie F, nummer 76, gelegen aan de Sint Antoniusbank ong. in Bemelen (naast nummer 16D).

Locatie en geschiedenis

Het betreffende perceel is één van de percelen die tot begin van de jaren negentig onderdeel uitmaakten van één groter perceel aan de 'Putsteeg'. Op grond van het destijds ter plekke geldende bestemmingsplan ('Uitbreidingsplan in hoofdzaken') gold de bestemming 'Hotel- en landhuisbouw'. De toenmalige eigenaar (familie X) heeft het grotere perceel verkaveld tot vijf percelen ten behoeve van woningbouw, waaronder het betreffende perceel.

Na afhandeling van de verkaveling zijn de bouwvergunningen aangevraagd voor de vijf losse percelen. De (voormalige) gemeente Margraten heeft destijds de aangevraagde bouwvergunningen geweigerd, omdat in haar ogen de 'Putsteeg' geen openbare weg was waardoor niet zou kunnen worden voldaan aan de bouwverordening. Uit de daaropvolgende beroepsprocedure is bij uitspraak van de Raad van State (25 april 1994, verzonden op 27 mei 1994, nos.s03.94.0222 150-72) gebleken dat de 'Putsteeg' terdege als openbare weg gezien kon worden en derhalve de bouwvergunningen onterecht waren geweigerd. Gemeente Margraten moest hun besluit herzien en dit hebben zij gedaan middels besluit d.d. 4 juli 1994 (kenmerk BV/94/079). Daarin is aangegeven dat niet is gebleken dat er gronden zijn om de gevraagde bouwvergunningen te weigeren. De eigenaren van de vijf afzonderlijke percelen dienden binnen een specifieke termijn een nieuwe bouwvergunning aan te vragen. Vier van de vijf eigenaar hebben destijds hieraan voldaan, behalve [REDACTED] X (eigenaar van perceel I, naast 16D).



Principemedewerking gemeente

Mede door de prachtige ligging en de kans om weer terug te keren naar Bemelen was voor ons voldoende aanleiding om de haalbaarheid te onderzoeken voor het realiseren van een vrijstaande woning op het betreffende perceel. Een onderdeel hiervan was om te bekijken hoe de gemeente Eijsden–Margraten tegenover het voorgenomen plan stond. Dit heeft geresulteerd in een positief standpunt van het college van B&W (Burgemeester en Wethouders) en is men bereid medewerking te verlenen, vanwege;

- De grote woonopgave die de gemeente heeft;
- Het feit dat initieel reeds vijf kavels voorzien waren;
- Het stedenbouwkundige afronding betreft van het gebied, en
- De inpasbaarheid van het bouwplan verantwoord geacht wordt.

Verantwoording richting de natuur

Wij zijn beide opgegroeid in een natuurlandschap en hechten hier veel waarde aan. Aangezien dit perceel grenst aan een bosgebied vraagt dit de nodige aandacht. Wij zullen de woning zo goed mogelijk inpassen in het natuurlandschap. Waar nodig zal dit middels een groenimpuls gecompenseerd/- versterkt worden. Ook voor de bouwwijze zal goed gekeken worden naar duurzame oplossingen.

Vervolg

Nu wij een principemedewerking hebben van de gemeente Eijsden-Margraten is de vervolgstap om de formele aanvraag voor een omgevingsvergunning in te dienen voor de bouw van een woonhuis op het desbetreffende perceel. De aanvraag zal voor het einde van dit jaar ingediend worden. Voorafgaand aan het indienen van de aanvraag zullen diverse onderzoeken uitgevoerd moeten worden. Eén of meer onderzoeken zullen ter plaatse uitgevoerd moeten worden. Dit betekent dat jullie bewegingen op het perceel gaan zien.

Omgevingsdialoog

Voor ons is dit een unieke kans en een droom die werkelijkheid kan worden. Wij begrijpen echter helemaal dat deze ontwikkeling door jullie mogelijk gezien kan worden als een ingrijpende verandering. Daarom willen wij jullie middels dit schrijven in een vroeg stadium op de hoogte brengen van de ontwikkelingen. Liever waren wij langs de deuren gegaan, maar om eenieder niet te overrompelen hebben wij getracht middels dit schrijven jullie te informeren. Uiteraard staan wij open om, met diegene die hiervoor open staan, aan tafel te gaan en het plan mondeling toe te lichten. En uiteraard fysiek kennis te maken voor diegene die ons nog niet kennen. Wij vragen jullie om te reageren op het voorgenomen plan. Of u er nu positief of negatief tegenover staat, wij horen graag uw mening. Omdat dit een onderdeel is van de onderbouwing richting bevoegd gezag en wij, zoals eerder aangegeven, dit jaar nog de aanvraag voor een omgevingsvergunning willen indienen willen wij u vriendelijk verzoeken om uiterlijk 4 december 2023 uw reactie kenbaar te maken. Dit kan middels een (fysiek) gesprek en/of via mail.

Onze gegevens:



Met vriendelijke groet,

