

Bezoekadres:
Amerikaplein 1
6269 DA Margraten
Servicepunt:
Breusterhof 2
6245 EL Eijsden

Postadres:
Postbus 10
6269 ZG Margraten

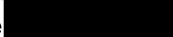
tel.: 14043
of: +31 (0)43 458 8488
fax: +31 (0)43 458 8400
info@eijsden-margraten.nl
www.eijsden-margraten.nl

IBAN BNG:
NL46BNGH0285148680
BIC: BNGHNL2G



Eijsden-Margraten: 7 januari 2025

Onderwerp: Adviesbrief

Beste 

Op 13 november 2024 hebben wij uw conceptverzoek ontvangen. Uw conceptverzoek gaat over het wijzigen van de bestemming van bedrijf naar wonen op de locatie Libeek 7, 6265NE Sint Geertruid (MGT02 S 430). Uw conceptverzoek is geregistreerd onder nummer Z2024-00003661.

In deze brief ontvangt u de reactie op uw verzoek.

Conclusie en procedure

Gelet op de interne beoordelingen, onder andere op basis van de Omgevingswet (hierna: Ow), verlenen wij hierbij in principe medewerking.

Procedureel kan medewerking worden verleend met een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (artikel 5.1, eerste lid, onder a, Ow) of TAM-IMRO plan (uitgebreide procedure).

Vervolg

U kunt nu een omgevingsvergunning aanvragen via het Omgevingsloket. Voor het behandelen van een aanvraag om een omgevingsvergunning worden legeskosten in rekening gebracht op basis van de Legesverordening Eijsden-Margraten. De Legesverordening kunt u raadplegen via onze website onder de zoekterm 'leges'.

Indieningsvereisten aanvraag omgevingsvergunning

Een aanvraag om een omgevingsvergunning moet voldoen aan de wettelijke indieningsvereisten. Als u de omgevingsvergunning via het omgevingsloket aanvraagt, wordt ook aangegeven welke gegevens u moet aanleveren. Tevens staan de indieningsvereisten genoemd in hoofdstuk 7 van de Omgevingsregeling. Voor het afwijken van het omgevingsplan, dient er een ruimtelijke motivering te worden aangeleverd waarin wordt gemotiveerd dat met de ontwikkeling wordt voldaan aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

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

Behandeld door 
Zaakkenmerk : Z2024-00003661
Documentnr. : D2025-00000113

Uw kenmerk :
Pagina's : 5



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

BLOESEM VAN HET ZUIDEN

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. 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.

Leges

Voor het in behandeling nemen van uw aanvraag voor een principeverzoek bent u ingevolge de Legesverordening Eijsden-Margraten 2024 leges verschuldigd

Artikel	Artikelnummer	Bedrag
Omgevingsoverleg schriftelijke behandeling toets enkel ruimtelijke onderdeeltoets omgevingsbeleidsplan	2024.2.4.2.1	€ 283,55
Totaal:		€ 283,55

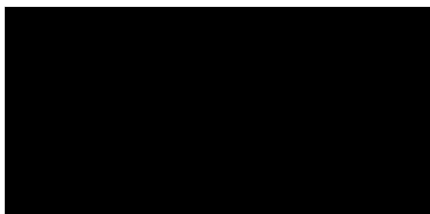
Voor deze leges ontvangt u separaat een factuur.

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 Ruimtelijke Ontwikkeling en Bouwen via het emailadres vvth@eijsden-margraten.nl onder vermelding van het zaaknummer Z2024-00003661.

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van Eijsden-Margraten,
namens deze,



Afdelingshoofd Ruimtelijke Ontwikkeling en Bouwen



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

BLOESEM VAN HET ZUIDEN

Bijlage 1: Overwegingen

1. Ruimtelijke ordening

Algemeen

Voor de gemeente Eijsden-Margraten is één omgevingsplan van toepassing. Dit betreft het Omgevingsplan gemeente Eijsden-Margraten (hierna: Omgevingsplan).

Het Omgevingsplan bestaat vooralsnog enkel uit een tijdelijk deel. Het nieuwe deel van het Omgevingsplan zal tot stand komen door bestaande regels uit het tijdelijk deel van het Omgevingsplan om te zetten, en tevens door nieuwe regels voor ruimtelijke ontwikkelingen en beleid op te nemen.

Het tijdelijk deel bestaat onder meer uit de voorheen geldende bestemmingsplannen en wijzigingsplannen (artikel 22.1. onder a Ow) en de zogenoemde bruidsschat (artikel 22.1 onder c Ow in samenhang met artikel 22.2, eerste lid Ow). De planregels uit de voorheen geldende bestemmingsplannen en wijzigingsplannen (het tijdelijk deel van het Omgevingsplan) gelden daarbij als regels in de zin van het Omgevingsplan.

Het is verboden om zonder omgevingsvergunning een omgevingsplanactiviteit te verrichten (artikel 5.1, eerste lid, onder a Ow). Onder omgevingsplanactiviteit wordt verstaan:

- a. een activiteit waarvoor in het omgevingsplan is bepaald dat het is verboden deze zonder omgevingsvergunning te verrichten en die niet in strijd is met het omgevingsplan (binnenplanse omgevingsactiviteit),
- b. een activiteit waarvoor in het omgevingsplan is bepaald dat het is verboden deze zonder omgevingsvergunning te verrichten en die in strijd is met het omgevingsplan (buitenplanse omgevingsplanactiviteit), of
- c. een andere activiteit die in strijd is met het omgevingsplan (buitenplanse omgevingsplanactiviteit).

Initiatief, locatie en ruimtelijk kader

Het initiatief omvat het wijzigen van de bestemming van bedrijf naar wonen op het adres Libeek 7 en 9, 6265 Sint Geertruid.

Ter plaatse van de locatie geldt het bestemmingsplan 'Buitengebied Margraten' als tijdelijk deel van het Omgevingsplan en heeft hierin de bestemming 'Bedrijf – Toegesneden' met de specifieke vorm van bedrijf-2 'atelier/kunsthandel'. Het initiatief is in strijd met het bestemmingsplan omdat er ter plekke op het moment geen bedrijvigheid plaats vindt maar wordt gewoond in twee reguliere woningen.

Omgevingsplanactiviteit

Medewerking aan uw initiatief is mogelijk middels een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (hierna: Bopa). Indien sprake is van een Bopa, wordt de omgevingsvergunning alleen verleend met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (artikel 8.0a, tweede lid Bkl). Ook kan er medewerking worden verleend middels een TAM-IMRO plan, dit is een uitgebreide procedure waar de volledige bestemming wordt gewijzigd.

Ruimtelijke afweging

Het initiatief is samen met de initiatiefnemers besproken. De twee gebouwen op nummers 7 en 9 worden al altijd als woning gebruikt en hebben nooit gefungeerd als toegesneden bedrijf 'atelier/kunsthandel'. De initiatiefnemer heeft aangegeven dit vroeger een keer te hebben aangevraagd voor een schuur op de achterzijde van het erf.



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

BLOESEM VAN HET ZUIDEN

Toentertijd zijn de gehele percelen omgezet in een bedrijfsbestemming. Hierdoor liggen de bestaande woningen nu ook in de bedrijfsbestemming. Het verzoek om dan ook de woningen te herbestemmen naar een woonbestemming is een logische gedachte. De schuur aan de achterzijde kan de bedrijfsbestemming behouden om hier mogelijk ooit nog een kleinschalig atelier of dergelijke te starten. Het herbestemmen van de woningen naar een woonbestemming heeft geen impact op de ruimtelijke ordening.

Spuitzones / gewasbeschermingsmiddelen

Omdat de locatie/perceel van het nieuwe bestemmingsplan grenst aan, dan wel is gelegen op een afstand van minder dan 50 meter van gronden met de bestemming Agrarisch met waarden, geldt als gevolg van de goede ruimtelijke ordening het volgende. Binnen agrarische bestemmingen is het vrijwel steeds mogelijk gewassen te telen waarbij gebruikt wordt gemaakt van spuittechnieken waarbij driftwerking ontstaat. Als gevolg daarvan mogen in beginsel binnen een straal van 50 meter van die bestemming geen functies planologisch worden toegestaan die langdurig verblijf mogelijk maken waardoor als gevolg van blootstelling aan drift de gezondheid zou kunnen worden aangetast. Dit tenzij het bestemmingsplan dergelijke functies reeds mogelijk maakt. Als het bestemmingsplan een dergelijk object en functie rechtstreeks toestaat, dan wordt het bestaan van een spuitzone geacht te zijn betrokken bij de vaststelling van het bestemmingsplan. Dan mag dus worden gebouwd, aangelegd en gebruikt conform bestemmingsplan.

Om dit juridisch-planologisch te waarborgen, zou een spuitvrije zone van 50 meter in het bestemmingsplan dienen te worden opgenomen waarop de agrarische gronden tot 50 meter uit de nieuwe grens van de nieuwe activiteiten meegenomen dienen te worden. De initiatiefnemer zou een overeenstemming dienen te hebben met de eigenaren en gebruikers van deze agrarische gronden over het instellen van deze spuitvrije zone. Er is een mogelijkheid om de afstand van 50 meter te verkleinen. Echter, er dient dan een locatie specifiek onderzoek te worden overgelegd waaruit blijkt dat verantwoord kan worden afgeweken van de 50 meter met de bijbehorende voorzieningen. Deze eisen komen voort uit de jurisprudentie. Zonder dit locatie specifiek onderzoek kan niet worden afgeweken van de voorgeschreven afstand van 50 meter aangezien dan geen goede ruimtelijke ordening kan worden geborgd.

Het bovenstaande is ontwikkeld in de jurisprudentie. Er zijn geen wettelijke voorschriften voorhanden. Het voorliggend initiatief Libeek 7 en 9 betreft het omzetten van een bedrijfswoning naar een reguliere woning. In de bedrijfswoning werd derhalve reeds gewoond. Er is feitelijk geen verschil tussen het wonen in een bedrijfswoning of in een reguliere woning. Beiden verschillen niet wat betreft het risico om te worden blootgesteld aan gewasbeschermingsmiddelen. De bedrijfsbestemming zal eraf worden gehaald.

Gelet op het vorenstaande wordt voorgesteld om in deze geen spuitvrijzone te verplichten aangezien de intensiteit van het gebruik van het perceel afneemt. Door de omzetting van bestemming wijzigt in deze de ruimtelijke ordening niet.

Bij de behandeling van de procedure dient er een overeenkomst te worden getekend door de initiatiefnemers dat er wordt afgezien van het opnemen van een spuitvrije zone.

Participatie

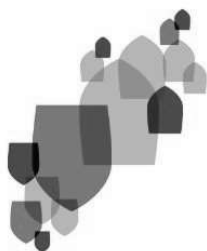
Bij een aanvraag moet worden aangegeven of burgers, bedrijven, maatschappelijke organisaties en bestuursorganen bij de voorbereiding van de aanvraag zijn betrokken en wat de resultaten daarvan zijn (artikel 7.4 Or). Dit aanvraagvereiste omvat geen verplichting om aan participatie te doen. Participatie kan dan ook geen weigeringsgrond zijn voor de aanvraag.

Schadevergoedingsovereenkomst

Door het feit dat de aanvraag strijdig is met het omgevingsplan, kan zogenoemde nadeelcompensatie ontstaan waarvoor de gemeente aansprakelijk kan worden gesteld. Aan het plan wordt daarom enkel medewerking verleend, als een schadevergoedingsovereenkomst wordt gesloten met de initiatiefnemer, waarin de

initiatiefnemer verklaart dat eventuele tegemoetkoming in nadeelcompensatie voor zijn rekening komt.

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



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

BLOESEM VAN HET ZUIDEN