

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: 10 februari 2022
Onderwerp: Adviesbrief

Geachte 

Op 21 januari 2021 hebben wij uw principeverzoek ontvangen. Uw principeverzoek gaat over het herbestemmen van de agrarische bedrijfsbebouwing tot woondoeleinden op de locatie Libeek 18 - 18 A, 6265 NE Sint Geertruid. Uw principeverzoek is geregistreerd onder nummer Z-RO_PV-2021-000522.

In deze brief ontvangt u de reactie op uw verzoek.

Conclusie en procedure

Gelet op de interne beoordelingen die zijn uitgevoerd, onder andere op basis van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo), verlenen wij hierbij in principe - én onder voorwaarden - medewerking voor het herbestemmen van de agrarische bedrijfsbebouwing tot woondoeleinden op het perceel Libeek 18 - 18 A, 6265 NE Sint Geertruid.

De voorwaarden staan genoemd in de wijzigingsbevoegdheid van het bestemmingsplan (artikel 4.7.3), bijvoorbeeld dat het oppervlakte aan bebouwing moet worden gereduceerd tot een bij de nieuwe bestemming passende oppervlakte.

Procedure

Procedureel kan medewerking worden verleend door middel van de wijzigingsbevoegdheid die in het bestemmingsplan in artikel 4.7.3 staat. Daarbij zal aan alle voorwaarden moeten worden voldaan.

Vervolg

Indien u kunt voldoen aan de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid, kunt u overgaan tot het indienen van een wijzigingsplan.

Kosten van deze procedure

Voor het opstellen van een wijzigingsplan adviseer ik u om een hiervoor op de materie gespecialiseerd bureau in te schakelen.

De kosten die het bureau in rekening brengt voor het opstellen van het wijzigingsplan, verschillen per bureau en komen geheel voor uw rekening. Tot slot kunnen ook aanvullende onderzoeken (zoals bijvoorbeeld bodem, archeologie, akoestisch) noodzakelijk zijn. Ook de kosten voor het laten uitvoeren van dergelijke onderzoeken



Behandeld door 
Documentnr(s)
van bijlage(n)

Aantal pagina's 4
Uw kenmerk
Ons Kenmerk Z-RO_PV-2021-000522 /
D2022-02-008206



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

BLOESEM VAN HET ZUIDEN

verschillen per bureau en komen geheel voor uw rekening. Op dit moment is nog niet duidelijk welke onderzoeken in uw geval noodzakelijk zullen zijn. Ik wil u verder wijzen op de legeskosten voor het doorlopen van een dergelijke procedure. Deze bedragen namelijk 2.709,30 euro en worden separaat bij u in rekening gebracht.

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. Als gevolg hiervan is het op dit moment nog niet mogelijk om een bezwaarschrift in te dienen. Het betreft hier 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 (andere) 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.

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 aan bijvoorbeeld een bodemrapport, een akoestisch onderzoek of een cultuurhistorische analyse.

Ruimtelijke ordening

Bestemmingsplan

Het plan heeft betrekking op de percelen, kadastraal bekend als Margraten, sectie S, nummers 62, 63 en 64. Deze percelen zijn gelegen binnen het bestemmingsplan "Buitengebied Margraten 2009, inclusief eerste herziening 2010". Perceel 62 heeft volledig de bestemming 'Agrarisch-Bedrijf', de percelen 63 en 64 hebben voor het grootste deel de bestemming 'Agrarisch met waarden' en voor een klein gedeelte de bestemming 'Agrarisch-Bedrijf'.

Het plan is erop gericht om de bestemming 'Agrarisch-Bedrijf' om te zetten naar de bestemming 'Wonen'.

Het plan is in strijd met de doeleindenomschrijving van de bestemming aangezien het plan enkel wonen betreft, zonder dat sprake is van een agrarische bedrijfsvoering.

Mogelijkheden

Het bestemmingsplan biedt in artikel 4.7.3 - onder voorwaarden - de mogelijkheid om de bestemming 'Agrarisch-Bedrijf' te wijzigen naar 'Wonen'. Aangezien het aantal woningen niet toeneemt (twee bedrijfswoningen worden reguliere burgerwoningen) en u voornemens bent om één of twee bouwwerken te slopen, kan het plan waarschijnlijk aan de gestelde voorwaarden voldoen.

Ruimtelijke afweging

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

Het plan kan zodanig vormgegeven worden dat het volledig kan voldoen aan de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid. Een wijzigingsbevoegdheid houdt in dat het wijzigen van de bestemming ruimtelijk gezien reeds is afgewogen en onder voorwaarden



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

BLOESEM VAN HET ZUIDEN

mogelijk is.

Daarnaast kan worden gesteld dat het wijzigen van de bestemming ruimtelijk gezien kwaliteitswinst oplevert aangezien een milieubelastende activiteit komt te vervallen en een gedeelte van de bedrijfsbebouwing zal worden gesloopt.

Spuitsirkel

De spuitcirkelproblematiek speelt een rol indien een gevoelige functie wordt toegevoegd. In dit plan worden de twee bedrijfswoningen omgevormd tot reguliere burgerwoningen. Er wordt dus géén gevoelige functie toegevoegd. In die situatie speelt de spuitcirkelproblematiek dus geen rol.

Conclusie

Gebaseerd op de bovenstaande afweging verleent de gemeente wel in principe medewerking aan het plan voor het herbestemmen van de agrarische bedrijfsbebouwing tot woondoeleinden op het perceel Libeek 18 - 18 A, 6265 NE Sint Geertruid, mits opmerkingen wordt voldaan aan de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid.

Het herbestemmen van de agrarische bedrijfsbebouwing tot woondoeleinden is enkel mogelijk via de aangegeven procedure. U zult deze procedure moeten doorlopen om het plan te realiseren.

Het is van belang om te vermelden dat dit advies enkel op ruimtelijke aspecten is beoordeeld, er kunnen andere aspecten van belang zijn bij het beoordelen van de vergunningsaanvraag.

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 er een planschadeovereenkomst wordt gesloten met 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, aan u ter ondertekening worden toegezonden.

Leges

Voor het in behandeling nemen van uw aanvraag voor een principeverzoek bent u ingevolge de Legesverordening Eijsden-Margraten 2021 leges verschuldigd.

Artikel	Toelichting	Bedrag
2021.2.2.RO	schetsplan/principeverzoek/conceptaanvraag-RO toets	€ 275,00
Totaal		€ 275,00

Voor deze leges ontvangt u separaat een factuur.

Nadere informatie

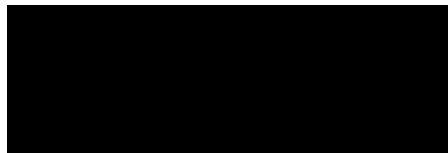
Heeft u vragen of wenst u nadere informatie naar aanleiding van deze mededeling kunt u via het KlantenContactCentrum (telefoonnummer 043-4588488) contact opnemen met de heer [REDACTED] of stuur een email naar de administratie van het team Veiligheid, Vergunningen, Toezicht en Handhaving via het emailadres vvth@eijsden-margraten.nl onder vermelding van het zaaknummer Z-RO_PV-2021-000522.



Met vriendelijke groet,

Burgemeester en wethouders van Eijsden-Margraten,

Namens dezen,



Afdelingshoofd

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

BLOESEM VAN HET ZUIDEN