



Per e-mail: [redacted]@gmail.com

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: 29 september 2021
Onderwerp: Adviesbrief

Geachte heer [redacted],

Op 1 juni 2021 hebben wij uw principeverzoek ontvangen. Uw principeverzoek gaat over het veranderen van agrarisch gebruik/bestemming naar Wonen op de locatie Groot Welsden 46, 6269 EV Margraten. Uw principeverzoek is geregistreerd onder nummer 2021-006610.

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 medewerking voor het veranderen van agrarisch gebruik/bestemming naar Wonen op het perceel Groot Welsden 46, 6269 EV Margraten.

Procedure

Er is geen binnenplanse afwijkmogelijkheid en ook voor de kruimelgevallenregeling komt het verzoek niet in aanmerking.

Procedureel kan medewerking worden verleend door toepassing van artikel 3.6, eerste lid, onder a, van de Wet ruimtelijke ordening. Dit heet ook wel een wijzigingsplan, omdat aan alle voorwaarden gesteld in de wijzigingsbevoegdheid kan worden voldaan.

Vervolg

U kunt de procedure starten door een wijzigingsplan in te dienen.

Belangrijke informatie

Voor het doorlopen van de procedure moeten stukken worden opgesteld, bijvoorbeeld het wijzigingsplan. Ik adviseer u om hiervoor een op de materie gespecialiseerd bureau in te schakelen. De kosten voor het inschakelen van het bureau, de kosten voor het opstellen van de noodzakelijke stukken en de kosten voor eventueel aanvullende onderzoeken, zoals bijvoorbeeld akoestisch onderzoek of bodemonderzoek komen voor uw rekening.

De legeskosten bedragen 2.709,30 euro.

Voor de procedure geldt dat de doorlooptijd ca. 5-6 maanden is, vanaf het moment dat we stukken ontvangen die van voldoende kwaliteit zijn om in procedure te brengen.

Behandeld door
Bijlage(n)
Documentnr(s)

0

Aantal pagina's 5
Uw kenmerk
Ons Kenmerk 2021-006610 / D2021-09-015011



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

BLOESEM VAN HET ZUIDEN

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 perceel (17.744m²) is gelegen in het bestemmingsplan "Buitengebied Margraten 2009, inclusief eerste herziening 2010" en heeft daarin gedeeltelijk (ca. 1.375m²) de bestemming 'Agrarisch-Bedrijf' en voor het overige gedeelte (ca. 16.370m²) de bestemming 'Agrarisch met waarden'.

- Artikel 4.2.1 bepaalt : "Op de tot 'agrarisch-bedrijf' aangewezen gronden mogen uitsluitend worden gebouwd (...) bedrijfswoningen, tot ten hoogste het per bouwkaavel aangeduide 'maximum aantal wooneenheden', mits ter plaatse van de desbetreffende bouwkaavel sprake is van een volwaardig bedrijf";
- Artikel 4.5.1 (verboden gebruik) bepaalt : "Onder gebruiken en/of het laten gebruiken in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden en bouwwerken voor en/of als (...) woondoeleinden, anders dan in een bedrijfswoning"

Strijdigheden

Gebruik van de gronden met de bestemming 'agrarisch-bedrijf' enkel ten behoeve van wonen, zonder dat er sprake is van agrarische bedrijfsactiviteit, is niet toegestaan.

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 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).

Ruimtelijke afweging

Bij afwijkingen van het geldende bestemmingsplan wordt gekeken of maatwerk geboden



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

BLOESEM VAN HET ZUIDEN

kan worden. Dit betekent dat het initiatief onder meer wordt beoordeeld op de stedenbouwkundige inpassing en aanvaardbaarheid in relatie tot de omgeving.

Het bestemmingsplan biedt - onder voorwaarden - in artikel 4.7.3 de mogelijkheid om de bestemming te wijzigen naar 'Wonen'. Dat artikel luidt:

Burgemeester en Wethouders kunnen de bestemming wijzigen in de bestemming 'wonen' of 'wonen-cultuur en ontspanning', ten behoeve van de realisering van woningen voor bewoning respectievelijk een woning voor bewoning in combinatie met verblijfsrecreatie, wellness, culturele, educatieve en/of sociale doeleinden, mits:

- de agrarische functie geheel is komen te vervallen;
- het betreft karakteristieke en/of cultuurhistorisch waardevolle bebouwing, respectievelijk handhaving van de bestaande bebouwing noodzakelijk is voor of ondersteunend is aan handhaving van de stedenbouwkundige structuur, dan wel een duidelijke ruimtelijke kwaliteitsverbetering tot stand gebracht wordt. In dat laatste geval dient de initiatiefnemer tot wijziging aan te tonen welke bedrijfsgebouwen noodzakelijk zijn voor de woon- respectievelijk woon+cultuur en ontspanningsfunctie. De overige bedrijfsgebouwen dienen te worden gesloopt;
- de landschappelijke, natuurlijke, cultuurhistorische en/of architectonische waarden van het complex behouden blijven;
- de wijziging niet leidt tot aantasting van de kernkwaliteiten van het Nationaal Landschap;
- de toename van het aantal woningen past binnen het woningbouwprogramma behorende bij de Regionale Woonvisie, of een daarvoor in de plaats tredend beleidskader;
- er sprake is van inpandig bouwen, i.c. de woningen en bijgebouwen zijn gelegen binnen de bestaande hoofdbebouwing (de voormalige bedrijfswoning met aangebouwde of inpandige bedrijfsruimte);
- de totstandkoming van een aanvaardbaar woonmilieu in de te realiseren woningen gegarandeerd kan worden;
- uit de noodzakelijke (milieu)onderzoeken blijkt dat de gronden geschikt zijn voor het beoogde gebruik;
- de effecten op de waterhuishouding in beeld zijn gebracht (watertoets);
- er sprake is van een substantiële verbetering van de ruimtelijke kwaliteit,

met dien verstande, dat:

- de bouwmassa niet mag toenemen, wat tot uitdrukking zal worden gebracht door een op de functie afgestemd bouwvlak;
- per agrarisch bedrijfscomplex binnen de hoofdbebouwing, zijnde dat deel van de bebouwing waarin ook reeds de bestaande bedrijfswoning is gelegen, meerdere woningen of 1 woning in combinatie met verblijfsrecreatie, wellness, culturele, educatieve en/of sociale doeleinden mogen worden gerealiseerd;
- indien meerdere woningen worden gerealiseerd, voorafgaand aan de realisatie, het oppervlak aan bijgebouwen teruggebracht is tot ten hoogste 100 m² per woning, uitgezonderd bijgebouwen met landschappelijke, cultuurhistorische en/of architectonische waarden met een groter oppervlak, welke geheel behouden mogen worden;
- indien sprake is van de stalling van kampeermiddelen, de desbetreffende aanduiding gehandhaafd blijft binnen de bestemming 'wonen', respectievelijk 'wonen-cultuur en ontspanning';
- bij wijziging voldaan wordt aan het bepaalde in artikel 24 respectievelijk artikel 25 van deze regels.



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

BLOESEM VAN HET ZUIDEN

Ruimtelijke afweging

Het wijzigen van de agrarische bedrijfsbestemming naar een woonbestemming is ruimtelijke gezien een gewenste ontwikkeling.

Vanuit milieu worden de volgende opmerkingen gemaakt:

- het Activiteitenbesluit
Niet van toepassing : er is geen sprake meer van een inrichting die valt onder de werkingssfeer van het Activiteitenbesluit.
- Milieuzonering
Binnen het huidige bouwblok mag een woning aanwezig zijn. Het feit dat een bedrijf (keramiek) er naast aanwezig mag zijn, vormt hier geen belemmering voor aangezien het bestemmingsplan de woning al toelaat. Het feit dat een agrarische bedrijfswoning wordt gewijzigd in een burgerwoning betekent hier dat beide dezelfde beschermingsniveau genieten ten opzichte van een ander bedrijf.
- Wet geurhinder en veehouderij
Niet van toepassing
- Wet Geluidhinder
Niet van toepassing.
- Externe Veiligheid
Niet van toepassing.
- Wet natuurbescherming
De Wet Natuurbescherming beschermt onder andere plant- en diersoorten die vrij in het wild leven. In de wet is een zorgplicht opgenomen. Deze zorgplicht houdt in dat nadelige gevolgen voor flora en fauna zoveel mogelijk moeten worden voorkomen. De zorgplicht geldt voor iedereen en voor alle planten en dieren, beschermd of niet. Activiteiten die wordt ondernomen mogen niet schadelijk zijn voor de (beschermd) soorten. Voor meer informatie over de bescherming van plant- en diersoorten kijkt u op <https://www.rvo.nl/onderwerpen/agrarisch-ondernehmen/beschermd-planten-dieren-en-natuur/ruimtelijke-ingrepen>

Ruimtelijke ordening

Het bestemmingsplan biedt reeds de mogelijkheid om - onder voorwaarden - de bestemming te wijzigen, waarbij wel moet worden voldaan aan de voorwaarden. Het plan zoals dat is ingediend kan voldoen aan de voorwaarden en dus is medewerking op basis van de wijzigingsbevoegdheid aan de orde.

Conclusie

Gebaseerd op de bovenstaande afweging verleent de gemeente in principe medewerking voor het veranderen van agrarisch gebruik/bestemming naar Wonen op het perceel Groot Welsden 46, 6269 EV Margraten.

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.



.banholt

.bemelen

.cadier en keer

.eckelrade

.eijsden

.gronsveld

.margraten

.mariadorp

.mesch

.mheer

.noorbeek

.oost-maerland

.rijckholt

.scheulder

.st. geertruid

BLOESEM VAN HET ZUIDEN

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
2020.2.2.RO	schetsplan/principeverzoek/conceptaanvraag-RO toets	
Totaal		

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 2021-006610.

Met vriendelijke groet,

Burgemeester en wethouders van Eijsden-Margraten,

Namens dezen,



Hoofd VVTH+ a.i.