



De heer
Dorpsstraat 88
6252 NE Eckelrade

Per e-mail:

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: BNGHNL2C



Eijsden-Margraten: 17 februari 2022
Onderwerp: Adviesbrief

Geachte heer

Op 10 augustus 2021 hebben wij uw principeverzoek ontvangen. Uw principeverzoek gaat over het herbestemmen van het agrarisch (fruit-)bedrijf op de locatie Dorpsstraat 88 en 88A t/m 88C 6252 NE Eckelrade. Uw principeverzoek is geregistreerd onder nummer 2021-014091. 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 herbestemmen van het agrarisch (fruit-)bedrijf op het perceel Dorpsstraat 88 en 88A t/m 88C 6252 NE Eckelrade.

Procedure

Procedureel kan medewerking worden verleend door middel van een wijzigingsplan (ex artikel 3.6 Wet ruimtelijke ordening).

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.

Behandeld door
Documentnr(s)
van bijlage(n)

Aantal pagina's 6
Uw kenmerk 20210805/mw
Ons Kenmerk 2021-014091 / D2022-02-017336



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

BLOESEM VAN HET ZUIDEN

Ruimtelijke ordening

Bestemmingsplan

Het perceel is gelegen binnen het bestemmingsplan "Eckelrade" met de bestemming "Agrarisch-Bedrijf". Het plan is in strijd met dit bestemmingsplan, omdat op de tot "Agrarisch-Bedrijf" aangewezen gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:

- gebouwen, geen woning zijnde, ten behoeve van agrarische bedrijfsdoeleinden;
- één bedrijfswoning per bouwperceel,

Het bewonen van woningen als reguliere zelfstandige woning is strijdig.

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.

Wijzigingsbevoegdheid

In het geldende bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. De voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid zijn leidend:

Lid G. Wijzigingsbevoegdheid.

Burgemeester en Wethouders kunnen de bestemming wijzigen in de bestemming "wonen" en de bestemming "verkeer", met dien verstande, dat:

- 1. de bouwmassa niet mag toenemen, wat tot uitdrukking zal worden gebracht door een op de functie afgestemd bouwvlak;*
- 2. de inhoud van een woning ten minste 250 m³ zal en ten hoogste 750 m³ mag bedragen;*
- 3. indien één of meerdere woningen worden gerealiseerd, voorafgaand aan de realisatie het oppervlak aan bijgebouwen per woning teruggebracht is tot ten hoogste 100 m² per woning, tenzij:*
 - er sprake is van bijgebouwen met landschappelijke, cultuurhistorische en/of architectonische waarden;*
 - er sprake is van bouwkvavels van 1000 m² per woning, waarbij voorafgaand aan de realisatie het oppervlak aan bijgebouwen moet zijn teruggebracht tot ten hoogste 120 m² per woning;*
- 4. bij wijziging wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 14 respectievelijk 15, met dien verstande, dat het wijzigingsplan duidelijkheid geeft over (nieuwe) bouwvlakken en bijbouwvlakken, alsmede het aantal en de aard van de woningen,*

mits:

- de bedrijfsactiviteiten ter plaatse zijn beëindigd;*
- buiten de rode contour, zoals aangeduid op de plankaart, het aantal aanwezige woningen niet toeneemt;*
- de cultuurhistorische en/of architectonische waarden van het complex behouden blijven;*
- de totstandkoming van een goed woonklimaat in de te realiseren woningen gegarandeerd kan worden, c.q. geen milieuhygiënische bezwaren tegen realisering van de woningen bestaan;*
- door de woningbouw geen strijdigheid ontstaat met de planning, zoals opgenomen in de 'Regionale Woonvisie Maastricht en Mergelland 2010' van de regio Maastricht en*



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

BLOESEM VAN HET ZUIDEN

Mergelland;

- uit de noodzakelijke (milieu)onderzoeken blijkt dat de gronden geschikt zijn voor het beoogde gebruik, dan wel dat er geen bezwaren bestaan tegen de realisering van woningen;
- aangrenzende waarden en belangen niet onevenredig worden aangetast.

Gelet op de onderbouwing van het principeverzoek kan worden voldaan aan de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid.

Wonen-achter-wonen

Naast de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid is er in dit geval een afweging gelet op de aanwezigheid van de drie wooneenheden die in de huidige situatie worden bewoond door arbeidsmigranten. Door het bestemmen van de bedrijfswoning en de drie wooneenheden ontstaat een vorm van wonen-achter-wonen. Echter is het erf/perceel dermate ruim van opzet dat een soort hofjesstructuur ontstaat. De drie wooneenheden hebben een duidelijke voorzijde (oostzijde) naar het gezamenlijk erf gericht en beschikken over een eigen buitenruimte aan de westzijde. Tevens is er voldoende ruimte voor parkeren en biedt het perceel ruimte voor het gebruik van enkele huishoudens. Daarbij opgemerkt dat de drie wooneenheden geschikt zijn voor 1 a 2 persoonshuishoudens. Van een ongewenste verdichting of intensivering van de locatie is geen sprake. Zeker gelet op de bestaande vergunde situatie, waarbij de wooneenheden - weliswaar voor een andere doelgroep- reeds bewoond worden.

Manifest Buitengewoon Buitengebied en bijbehorende richtinggevende uitspraken

De volgende richtinggevende uitspraken zijn van toepassing:

Wonen in ons buitengebied blijft in principe beperkt tot bestaande kernen, gehuchten, lintbebouwing en solitaire woningen (zowel bedrijfswoningen bij agrarische bebouwing als in het verleden toegestane burgerwoningen).

Doorkijken/ onbebouwde gedeelten in de gehuchten en in de lintbebouwing dienen in principe in stand te blijven, omdat juist deze doorkijken zorgen voor ruimtelijke kwaliteit en het beeld bepalen van ons buitengebied.

Bij hergebruik van vrijkomende agrarische bebouwing hanteren wij de volgende volgorde:

1. *hergebruik van de gebouwen t.b.v. een agrarische functie*
2. *Hergebruik ten behoeve van een andere functie, bijv. toerisme en recreatie, zorg en wonen, in de vanuit de cultuurhistorie als waardevol te bepalen gebouwen (bijv. monumenten/beeldebepalende panden/karakteristieke bebouwing) en sloop van de overbodige, landschap ontsierende gebouwen*
3. *Voor locaties die niet geschikt zijn voor hergebruik onderzoeken we de mogelijkheden tot sloop.*

Hergebruik van voormalige agrarische bedrijfsgebouwen ten behoeve van een woonfunctie is passend binnen cultuurhistorisch waardevolle bebouwing. In dit geval is geen sprake van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing. Echter is er in dit geval sprake van bestaande wooneenheden (weliswaar gelabeld voor arbeidsmigranten) en is de locatie in de bestaande lintbebouwing gelegen met een overwegende woonfunctie. Gelet daarop is de functiewijzing naar wonen in dit geval passend.



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

BLOESEM VAN HET ZUIDEN

Wonen

Het plan gaat uit van het omzetten van drie (legale) woningen voor arbeidsmigranten en één bedrijfswoning op een agrarisch bouwblok naar reguliere woningen met de planologische "Wonen" binnen de kern Eckelrade. Deze omzetting vloeit voort als gevolg van functieverlies/bedrijfsbeëindiging.

Initiatiefnemer geeft aan de woningen te willen verhuren. Gezien de omvang van de woningen is er sprake van het goedkope oftewel sociale huursegment. Deze woningen zijn uitermate geschikt voor 1a2-persoonshuishoudens en zijn gelet op hun indelingen geschikt voor zowel starters als ouderen. De beleidsregel "Ruim baan voor goede woningbouwplannen 2021" is juist voor deze doelgroepen ingesteld. Daarnaast is er sprake van een noodzakelijke herbestemming (bedrijfsbeëindiging) van een bestaand gebouw binnen een dorpskern en blijkt uit de praktijk dat ook in Eckelrade behoefte bestaat aan zowel extra betaalbare huisvesting voor ouderen als jongeren. De voorgestelde herbestemming voldoet dan ook volledig aan de uitgangspunten van de gemeentelijke woonvisie.

Met het plan wordt tegemoet gekomen aan een noodzakelijke herbestemming en invulling gegeven aan een aantoonbare volkshuisvestelijke behoefte. Op basis van voorgaande overwegingen kan dan ook geconcludeerd worden dat het plan voldoet aan de criteria 1 en 2 van de beleidsregel "Ruim baan voor goede woningbouwplannen 2021".

Parkeren

De buitenruimte en de bijgebouwen bieden voldoende mogelijkheden voor (het creëren van) voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein.

Milieu

Spuitzones

De locatie van het planvoornemen is gelegen binnen 50 meter zones van agrarische percelen, waar gebruik van chemische gewasbeschermingsmiddelen met driftveroorzakende spuittechnieken is toegestaan. Aangezien er geen wooneenheden worden toegevoegd en verblijfsruimtes niet worden gewijzigd t.o.v. van de bestaande vergunde situatie, leveren de spuitzones geen belemmering op voor voorliggend initiatief.

Bij het opstellen van het wijzigingsplan dient de planologische mogelijkheid voor het realiseren van verblijfsruimte wel worden ingeperkt tot het bestaande, om zodoende geen extra planologische mogelijkheden voor verblijfsruimten te creëren. Indien wel planologische mogelijkheden voor verblijfsruimten ten opzichte van de bestaande situatie worden gecreëerd, dient een spuitvrijzone van 50 meter in acht worden genomen. In dat geval dienen overeenkomsten met de eigenaren van de agrarische gronden worden gesloten en wordt de spuitbeperking planologisch geborgd middels het wijzigingsplan.

Overig

- Gelet op de wijziging (beëindiging) van het agrarisch bedrijf is een melding Activiteitenbesluit benodigd.
- Geen belemmeringen vanuit naastgelegen bedrijven, wegverkeer of externe veiligheid.



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

BLOESEM VAN HET ZUIDEN

Gemeentelijk Kwaliteitsmenu Eijsden - Margraten 2013

Het perceel ligt buiten de 'rode contouren' en buiten de grenzen van de 'Stedelijke dynamiek', waardoor het GKM in de basis van toepassing is op die gronden. In dit geval is er geen sprake van uitbreiding of toevoeging van een woning (geen nieuwe woning, zoals module 7 van het GKM beschrijft). Daarom is er in dit geval geen sprake van toepassing van het GKM beleid.

Conclusie

Gebaseerd op de bovenstaande afweging verleent de gemeente wel principemedewerking voor het herbestemmen van het agrarisch (fruit-)bedrijf op het perceel Dorpsstraat 88 en 88A t/m 88C 6252 NE Eckelrade.

Het plan is enkel mogelijk via het doorlopen van de beschreven ruimtelijke procedure. Initiatiefnemer zal 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.

Indieningsvereisten wijzigingsplan

Een concept wijzigingsplan kan worden verzonden naar vvth@eijsden-margraten.nl.

De voorlopige inwerkingtredingsdatum van de Omgevingswet is 1 oktober 2022 danwel 1 januari 2023. Na inwerkingtreding van de Omgevingswet gelden mogelijk andere procedures en indieningsvereisten. Het toepassen van de nu geldende wijzigingsbevoegdheid is na inwerkingtreding van de Omgevingswet niet meer mogelijk. Indien u gebruik wenst te maken van de nu geldende wijzigingsbevoegdheid, wordt geadviseerd tijdig een concept-wijzigingsplan in te dienen.

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 , of stuur een email naar de administratie van het team Veiligheid, Vergunningen, Toezicht en Handhaving via het emailadres vvth@eijdsden-margraten.nl onder vermelding van het zaaknummer 2021-014091.

Met vriendelijke groet,

Burgemeester en wethouders van Eijdsden-Margraten,

Namens dezen,

Afdelingshoofd

.banholt

.bemelen

.cadier en keer

.eckelrade

.eijdsden

.gronsveld

.margraten

.mariadorp

.mesch

.mheer

.noorbeek

.oost-maarland

.rijckholt

.scheulder

.st. geertruid

BLOESEM VAN HET ZUIDEN