



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: BNGHNL2G

Eijsden-Margraten: 5 april 2022
Onderwerp: Adviesbrief

Geachte heer ,

Op 29 oktober 2021 hebben wij uw principeverzoek ontvangen. Uw principeverzoek gaat over het herontwikkelen van de agrarische bedrijfslocatie Pastoor Brouwersstraat 3, 6269 BP Margraten naar wooneenheden. Uw principeverzoek is geregistreerd onder nummer 2021-022998.

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 herontwikkelen van de agrarische bedrijfslocatie Pastoor Brouwersstraat 3 naar wooneenheden. Medewerking wordt verleend onder voorwaarden. De voorwaarden betreffen:

- maximaal 6 wooneenheden (1 a 2 persoons huishoudens, drie wooneenheden in de bestaande bedrijfswoning, drie wooneenheden in nieuwbouw);
- sloop van twee bedrijfsgebouwen. De nieuwbouw t.b.v. de wooneenheden voorziet in een beperkter bouwvolume;
- behoud van één bedrijfsgebouw, welke wordt ingezet als gezamenlijk bijgebouw bij de woningen;
- woningen toegankelijk via de binnenplaats aan de Pastoor Brouwersstraat;
- gemotoriseerde ontsluiting van het plangebied via De Koningswinkel;
- parkeren op eigen terrein;
- positief advies van de monumentencommissie is benodigd;
- indien de wijzigingsbevoegdheid wordt toegepast, dient te worden voldaan aan de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid.

De voorwaarden zijn in het vervolg van deze brief nader gemotiveerd.

Procedure

Procedureel kan medewerking worden verleend door middel van een wijzigingsplan (art. 3.6 Wro) indien aan de voorwaarden wordt voldaan, danwel een bestemmingsplanherziening (art. 3.1 Wro).

Rechtszekerheid



Behandeld door 
Documentnr(s)
van bijlage(n)

Aantal pagina's 7
Uw kenmerk
Ons Kenmerk 2021-022998 / D2022-04-002234



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

BLOESEM VAN HET ZUIDEN

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 bestemmingsplan(wijziging) en vergunningaanvraag nog meer gegevens kunnen worden gevraagd om een complete beoordeling te kunnen maken. Denk aan bijvoorbeeld een bodemrapport, een akoestisch onderzoek, cultuurhistorische analyse of een ecologisch onderzoek.

Ruimtelijke ordening

Bestemmingsplan

Het perceel is gelegen binnen het bestemmingsplan "Kern Margraten" met de bestemming 'Agrarische bedrijfsdoeleinden' en de dubbelbestemming 'Cultuurhistorische waarden'. Het plan is in strijd met dit bestemmingsplan, omdat het plan voorziet in meerdere reguliere woningen en ter plaatse van de planlocatie enkel agrarische bedrijfsactiviteiten en een bedrijfswoning zijn toegestaan (art. 16 lid A en C).

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 de bestemming Agrarische bedrijfsdoeleinden is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen (artikel 16 lid G). Op grond van deze wijzigingsbevoegdheid kunnen burgemeester en wethouders de bestemming wijzigen in de bestemming Wonen mits wordt voldaan aan de voorwaarden.

16 Lid G sub a: wijzigingsbevoegdheid naar de bestemming 'woondoeleinden', 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 meerdere woningen worden gerealiseerd, voorafgaand aan de realisatie het oppervlak aan bijgebouwen per woning teruggebracht is tot ten hoogste 100 m² of, indien dit meer is, 50% van het oppervlak van het aangepaste bouwvlak per woning, tenzij:
 1. er sprake is van bijgebouwen met landschappelijke, cultuurhistorische en/of architectonische waarden;



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

BLOESEM VAN HET ZUIDEN

2. er sprake is van bouwkavels 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 9, 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;
- het perceel waarvan de bestemming wordt gewijzigd is gelegen binnen de door de provincie Limburg bepaalde rode contour, zoals weergegeven in bijlage 2. bij de voorschriften;
- 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 Mergelland;
- de geluidbelasting, blijkens een geluidsniveaukaart dan wel akoestisch onderzoek, niet hoger is dan de voor wegverkeerslawaaï geldende voorkeursgrenswaarden, of een hogere grenswaarde in het kader van de Wet geluidhinder is verleend. In het laatste geval moeten de verblijfsruimten van de woning in overwegende mate aan de geluidluwe zijde worden gesitueerd;
- de bodem, blijkens bodemonderzoek vooraf, niet zodanig verontreinigd is, dat bezwaren bestaan tegen de realisering van woningen;
- aangrenzende waarden en belangen niet onevenredig worden aangetast.

Indien wordt voldaan aan de voorwaarden kan een procedure voor een wijzigingsplan worden aangevraagd. Indien niet kan worden voldaan aan één of meerdere voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid is het plan procedureel mogelijk middels een bestemmingsplanherziening.

Herbestemming

Het herbestemmen van de agrarische bedrijfslocatie in de bebouwde kom naar wonen is een ruimtelijk wenselijke ontwikkeling. Het plangebied wordt begrenst door een zorgcomplex (wonen met zorg) en grondgebonden woningen.

Het woonhuis aan de Pastoor Brouwersstraat 3 te Margraten verkeert momenteel in een vervallen toestand. Het is dan ook al meer dan 20 jaar niet meer bewoond. Tevens zijn de agrarische bedrijfsactiviteiten beëindigd, waardoor de bedrijfsbebouwing in onbruik is geraakt. Herbestemming ligt voor de hand.

Woonbehoefte

Uw verzoek voorziet in het wijzigen van het gebruik naar 7 reguliere wooneenheden. In de huidige situatie is binnen de planlocatie 1 bedrijfswoning aanwezig. Dit betekent een toevoeging van 6 wooneenheden. Een toevoeging van dit aantal woningen is een aanzienlijke verdichting en zorgt voor een ruimtelijk intensief programma.

In samenhang met het woonbeleid is beoordeeld welk aantal woningen ruimtelijk aanvaardbaar is op de locatie en tegelijkertijd van meerwaarde is voor het



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

BLOESEM VAN HET ZUIDEN

woningbouwprogramma. Daarom wordt, in afwijking van uw verzoek, medewerking verleend aan een programma van maximaal 6 wooneenheden:

- 3 appartementen in de oorspronkelijke woning Pastoor Brouwersstraat 3, zoals door initiatiefnemer wordt voorgesteld. Per verdieping één huurappartement van circa 75m². Op de begane grond een appartement voor ouderen en op de verdiepingen appartementen voor starters.
- In de nieuwbouw ter plaatse van de slopen agrarische bedrijfsbebouwing wordt voorgesteld op de begane grond twee appartementen voor ouderen te realiseren en op de verdieping (onder de kap) één appartement voor starters.
- Allen ten behoeve van 1 a 2 persoonshuishoudens.

Met dit programma wordt voorzien in een aantoonbare behoefte binnen Margraten, ontstaan geen woningen waarvoor de vraag bedenkelijk is, is er sprake van een aanvulling op het bestaande en in ontwikkeling zijnde woningaanbod, wordt voldaan aan het woonbeleid en hoeft niet gecompenseerd te worden, is geen sprake van een te gevarieerde huishoudenssamenstelling op een klein projectgebied dat inbreuk kan hebben op het woon- en leefklimaat en ontstaat financiële draagkracht voor de herontwikkeling van de locatie.

Ruimtelijk gezien is er nog altijd sprake van een intensief woonprogramma. Om de volgende redenen is dit programma ruimtelijk aanvaardbaar:

- Met de voorgestelde woningtypes wordt gekoerst op 1 a 2 persoonshuishoudens, waardoor het aantal bewoners in verhouding beperkt is.
- De locatie gelegen aan de rand van het centrum van Margraten, waar een bepaalde mate van levendigheid wordt nagestreefd. Hier is ruimtelijk een intensiever woonprogramma voorstelbaar.
- Er is sprake van een herontwikkellocatie. Er dient een passende exploitatie te ontstaan voor het saneren van de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing.

Indeling

Uitgangspunt is sloop van twee agrarische bedrijfsgebouwen die aansluitend aan de bestaande bedrijfswoning zijn gerealiseerd. De te slopen bebouwing voorziet in ruimte voor nieuwbouw (in een beperkter volume) en in de benodigde ruimte voor buitenruimtes van de woningen. Het agrarische bedrijfsgebouw aan de noordwestzijde blijft behouden en zal dienst doen als gezamenlijk bijgebouw voor de woningen.

Voorwaarde die gesteld wordt is om de alle wooneenheden via de binnenplaats aan de Pastoor Brouwersstraat toegankelijk te maken. Hierdoor zijn de hoofdtoegangen van de wooneenheden duidelijk herkenbaar en bereikbaar vanaf de openbare weg.

Voorwaarde is om de gemotoriseerde ontsluiting van het plangebied via De Koningswinkel te laten verlopen, om de doorstroming op de Pastoor Brouwersstraat niet te frustreren.

Parkeergelegenheid

Uitgangspunt is voldaan moet worden aan de parkeernormen vanuit het Parapluplan Parkeren. De benodigde parkeergelegenheid dient in de basis op eigen terrein plaats te vinden. In dit geval is voldoende ruimte beschikbaar voor het realiseren van een aantal parkeerplaatsen. Op basis van de ingediende tekening kan niet worden bepaald hoeveel parkeerplaatsen gerealiseerd zouden kunnen worden. Naar verwachting zijn dit in ieder geval 8 parkeerplaatsen (uitgaande van de voorgeschreven afmetingen voor



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

BLOESEM VAN HET ZUIDEN

parkeervakken en rijstrook). Naar verwachting kan hiermee worden voldaan aan de parkeerbehoefte. De daadwerkelijke toetsing vindt plaats op het moment dat het woningsegment definitief is en de indeling voor de buitenruimte van de planlocatie bekend is.

Cultuurhistorische waarden

Het plangebied is geheel gelegen in een gebied met de dubbelbestemming 'Cultuurhistorische waarden'. Gestreefd wordt naar behoud, herstel en versterking van de cultuurhistorische waarden door het tegengaan van verdere versnippering van historische patronen, het zo mogelijk verwijderen van incidentele objecten zonder enig verband met de oorspronkelijke situatie en het voorkomen van het toevoegen van nieuwe elementen, anders dan bedoeld ter reconstructie van de oorspronkelijke situatie.

Advies van de monumentencommissie is benodigd om te concluderen of het plan aansluit bij de doelstellingen.

Milieu

▪ Bedrijven en milieuzonering

Voor het toetsen van nieuwe ontwikkelingen, die strijdig zijn met het bestemmingsplan, wordt de richtlijn VNG bedrijven en milieuzoneringen gebruikt als toetsingskader voor het woon- en leefklimaat en bedrijfsontwikkeling.

Pastoor Brouwersstraat 1 maakt geen deel uit van de planlocatie. Dit betreft planologisch een bedrijfswoning binnen de bestemming Agrarisch-Bedrijf, waar de planlocatie momenteel ook onderdeel van uit maakt. Met voorliggend initiatief blijft de bedrijfswoning Pastoor Brouwersstraat 1 de bestaande bestemming behouden en blijft buiten de planontwikkeling. Het is wenselijk deze bedrijfswoning ook om te zetten naar een reguliere woonbestemming, zodat de gehele agrarische bedrijfsbestemming wordt wegbestemd en de planologische situatie recht doet aan het huidige/toekomstige gebruik. De huidige eigenaar van de bedrijfswoning (nr. 1) wenst op dit moment geen planologische wijziging voor dit object. De bewoner heeft levenslang vruchtgebruik voor het bewonen van de woning. Na de herbestemming is praktisch en milieutechnisch geen mogelijkheid voor het oprichten van nieuwe bedrijfsactiviteiten. De initiatiefnemers van voorliggend plan hebben recht tot eerste koop, waardoor op termijn een logische eindsituatie ontstaat vanuit planologisch oogpunt en eigendomssituatie. Gelet op vorenstaande is er geen belemmering waarmee de bestaande bedrijfswoning Pastoor Brouwersstraat 1 buiten de planontwikkeling kan worden gelaten.

Naast het betreffende pand Pastoor Brouwersstraat 3 ligt een woon- zorgcomplex. VNG bedrijven en milieuzonering geeft voor dergelijke bedrijven een richtafstand van 30 meter. De omgeving van het plan wordt gekenmerkt door een functiemenging. In dergelijke gebieden wordt niet gewerkt met richtafstanden. De toelaatbaarheid van woningen naast milieubelastende functie in dergelijke gebieden wordt beoordeeld aan de hand van een drietal ruimtelijk relevante milieucategorieën. Een verpleeghuis valt in milieucategorie B. Deze aard van activiteiten kunnen in een gemengd gebied worden uitgeoefend, echter gezien de milieubelasting dienen zij bouwkundig te zijn afgescheiden van woningen. In de huidige situatie zijn de betreffende panden niet aaneengebouwd. In de nieuwe situatie blijft dit dan ook het uitgangspunt. Gelet hierop zijn er geen belemmeringen voor de realisatie van de appartementen.



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

BLOESEM VAN HET ZUIDEN

Verder zijn er geen bedrijfsactiviteiten in de omgeving die, gezien de ligging of milieucategorie, belemmeringen vormen voor de uitvoering van het voorliggende plan.

▪ Wet geluidhinder

Bij het toevoegen van geluidgevoelige bestemmingen dient te worden getoetst aan de Wet geluidhinder. De te realiseren appartementen liggen binnen de geluidszones van de Pastoor Brouwersstraat en de Rijksweg. Daarnaast is op korte afstand een stoplicht aanwezig.

Dit betekent dat er een akoestisch onderzoek dient te worden uitgevoerd naar de gevelbelasting per appartement als gevolg van het wegverkeerslawaai. Wanneer de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden is een procedure hogere waarde noodzakelijk. Tevens dient in het kader van de Bouwbesluittoets met de gevelbelasting rekening te worden gehouden om een goed binnenklimaat te garanderen.

▪ Externe veiligheid

De ligging van de planlocatie, waarbij het aantal personen toeneemt, wordt getoetst aan het Uitvoeringsbeleid Externe Veiligheid van E-M. De uitbreidingen vinden plaats nabij de Rijksweg N278. Gelet op het feit dat voor de provinciale weg het groepsrisico kleiner is dan 0,1 van de oriënterende waarde is een standaard verantwoording afdoende.

▪ Wet natuurbescherming

De Wet Natuurbescherming beschermt onder andere plant- en diersoorten die vrij in het wild leven. Onderzoek is benodigd in te saneren en te wijzigen bebouwing en buitenruimte. Mogelijk is een vergunning in het kader van deze wet noodzakelijk. Geadviseerd wordt vroegtijdig te starten met onderzoek.

Conclusie

Gebaseerd op de bovenstaande afweging verleent de gemeente principemedewerking voor het herontwikkelen van de agrarische bedrijfslocatie Pastoor Brouwersstraat 3 naar wooneenheden onder voorgenoemde voorwaarden.

Het plan is enkel mogelijk via de procedure van een wijzigingsplan / bestemmingsplan. Deze procedure moet worden 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.

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

Een concept wijzigingsplan of bestemmingsplan voorzien van bijlagen/ onderzoeken kan worden ingediend via het emailadres vvth@eijdsen-margraten.nl.



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

BLOESEM VAN HET ZUIDEN

De inwerkingtredingsdatum van de Omgevingswet is 1 januari 2023. Na inwerkingtreding van de Omgevingswet gelden mogelijk andere procedures en indieningsvereisten.

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.

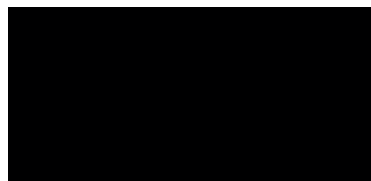
Nadere informatie

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 2021-022998.

Met vriendelijke groet,

Burgemeester en wethouders van Eijsden-Margraten,

Namens dezen,



Afdelingshoofd