De heer [redacted]

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: 25 August 2026

Onderwerp: Omgevingsvergunning

Beste heer [redacted]

Op 6 december 2024 is uw omgevingsvergunningaanvraag ontvangen voor het realiseren van 18 zelfstandige appartementen met zorg op afroep en een vakantiewoning op het adres Bruisterbosch 1-3, 6265 NK Sint Geertruid. Deze aanvraag heeft kenmerk Z2024-00003914 gekregen.

Deze brief met bijlagen is uw omgevingsvergunning. U ontvangt deze omgevingsvergunning per e-mail. Lees deze brief en de bijlagen zorgvuldig en bewaar de omgevingsvergunning goed.

Besluit

Met dit besluit verlenen wij de omgevingsvergunning voor het afwijken van de regels in het omgevingsplan, op grond van artikel 5.1, lid 1 en lid 2, Ow.

U vroeg aan:

- afwijken van regels in het omgevingsplan (BOPA).

Wij verlenen:

- afwijken van regels in het omgevingsplan (BOPA).

Deze omgevingsvergunning geldt uitsluitend voor het project zoals beschreven in uw aanvraag. Uw project betreft het wijzigen van het vergund gebruik van Hoeve de Roosenhof op het adres Bruisterbosch 1-3, 6265 NK Sint Geertruid (percelen MGT02-N-655 en MGT02-N 656). De wijziging ziet op het realiseren van 18 zelfstandige appartementen met zorg op afroep en een vakantiewoning in plaats van de eerder verleende vergunning voor 24 niet-zelfstandige appartementen voor mensen met een intensieve zorgvraag en een vakantiewoning.

Hierbij wordt opgemerkt dat de omgevingsvergunning enkel toeziet op het afwijken van de regels in het omgevingsplan, met betrekking tot het gebruik (BOPA). De overige vergunningsplichtige activiteiten worden expliciet niet vergund middels onderhavige omgevingsvergunning en dienen separaat te worden aangevraagd.

De vergunning verplicht u het project uit te voeren conform de ingediende aanvraag en de verleende vergunning.

Behandeld door	: [redacted]		
Zaakkenmerk	: Z2024-00003914	Uw kenmerk	: Monumentnummer: 34650
Documentnr.	: D2026-00018143	Pagina's	: 14

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

BLOESEM VAN HET ZUIDEN

Vergunningblad

Het bijgevoegde vergunningblad maakt onderdeel uit van deze omgevingsvergunning. In dit vergunningblad worden de verschillende aspecten van de vergunningverlening toegelicht en gemotiveerd. Het betreft het volgende vergunningblad:

- afwijken van regels in het omgevingsplan.

Procedure

Dit besluit is voorbereid volgens de uitgebreide voorbereidingsprocedure (paragraaf 16.5.3 Omgevingswet, artikel 10.24 Omgevingsbesluit in samenhang met afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht).

Aanvraag volledig

De aanvraag is getoetst op volledigheid volgens paragraaf 5.1.3 van de Omgevingswet met daarin de regels om de aanvraag te beoordelen. Daarbij is gebleken dat een aantal gegevens ontbrak. In de brief ‘verzoek om aanvullende informatie’ van 21 maart 2025 bent u gevraagd om uiterlijk 16 mei 2025 aanvullende gegevens in te dienen. Later is deze termijn verlengd tot 31 juli 2025. De ontbrekende gegevens zijn op 19 mei 2025, 3 oktober 2025, 2 april 2026 en 23 april 2026 ingediend, waarna de aanvraag verder in behandeling is genomen. De beslistermijn zoals die geldt voor de aanvraag, is opgeschort tot 31 juli 2025.

Beoordeling

De aanvraag is inhoudelijk getoetst aan de van toepassing zijnde wettelijke voorschriften en beleidsregels. Hieruit is gebleken dat uw aanvraag voldoet aan de van toepassing zijnde voorschriften en beleidsregels. Daarom wordt de gevraagde omgevingsvergunning verleend. (Paragraaf 5.1.3 van de Omgevingswet).

Inwerkingtreding

De definitieve beschikking treedt pas in werking na afloop van de beroepstermijn.

Ontwerpbesluit

Het ontwerpbesluit heeft van 13 juli 2026 tot en met 24 augustus 2026 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn geen zienswijzen ingediend en het besluit is daarmee inhoudelijk niet gewijzigd. Het definitieve besluit is ten aanzien van de ruimtelijke onderbouwing uitgebreider dan het ontwerpbesluit. Hiermee is het standpunt van het college niet gewijzigd, enkel meer onderbouwd.

Nadeelcompensatieovereenkomst

Omdat sprake is van strijd met het omgevingsplan is met u een nadeelcompensatieovereenkomst afgesloten. Een geparafeerd en ondertekend exemplaar van deze overeenkomst gaat hierbij als bijlage met documentnummer D2026 00014405).

Bekendmaking besluit

Het besluit wordt voor iedereen bekend gemaakt op www.officielebekendmakingen.nl. Tevens zal het besluit bekend worden gemaakt via het weekblad De Etalage. Het besluit wordt eveneens gepubliceerd in de Staatscourant en is te raadplegen via https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/ met planid: NL.IMRO.1903.OVKOM6265NK1-3-ON01.

Adviesrecht gemeenteraad

In het kader van het adviesrecht van de gemeenteraad is de omgevingsvergunning vóór verlening voorgelegd aan de gemeenteraad.

Beroep

Op grond van artikel 8:1 juncto artikel 6:7 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) heeft u de mogelijkheid om binnen 6 weken na de datum van bekendmaking (= datum van publicatie) van het besluit een beroepschrift tegen dit besluit in te dienen bij de Rechtbank Limburg, Sector bestuursrecht, Postbus 950, 6040 AZ Roermond.

U kunt, gelijktijdig met of na het indienen van een beroepschrift een verzoek om voorlopige voorziening indienen bij de Voorzieningenrechter van de Rechtbank Limburg, Sector Bestuursrecht, Postbus 950, 6040 AZ Roermond.

U kunt ook digitaal verzoeken een voorziening te treffen bij de genoemde rechtbank via http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht. Daarvoor moet u wel beschikken over een elektronische handtekening (DigiD). Kijk op de genoemde site voor de precieze voorwaarden.

Het beroepschrift/verzoekschrift dient te worden ondertekend en dient ten minste te bevatten:

a) naam en adres van de indiener;

b) de dagtekening;

c) een omschrijving van het besluit waartegen het bezwaar is gericht;

d) de gronden van het beroep/verzoek.

Vragen?
Als u vragen heeft over het indienen van een bezwaarschrift, bijvoorbeeld over de bezwaartermijn, dan kunt u contact opnemen met één van de juridisch medewerkers van het team bouwen via het telefoonnummer 043 458 8488. Ook bevat onze gemeentelijke website informatie over bezwaar en beroep.

Voorschriften

In deze vergunning zijn de volgende voorschriften opgenomen.

Algemeen

1. De verleende vergunning inclusief de tekeningen en andere bijlagen moeten altijd op de bouwlocatie aanwezig zijn. Indien een controlerend ambtenaar daar om vraagt, moeten deze gegevens ter inzage worden gegeven.

Spuitzones

2. De met onderhavige omgevingsvergunning toegestane woningen/appartementen mogen uitsluitend in gebruik worden genomen en gehouden indien en zolang de planologisch-juridisch vastgelegde spuitvrije zone, zoals opgenomen in de onherroepelijke omgevingsvergunning van 2017, onverkort in stand wordt gehouden en wordt nageleefd.

Bodem

3. Voorafgaand aan de ingebruikname van de met deze omgevingsvergunning toegelaten woningen/appartementen dient ter plaatse van de in het verkennend en aanvullend bodem- en asbestonderzoek aangetroffen bodemverontreiniging met zware metalen de bodem te zijn gesaneerd, dan wel te zijn beheerst, overeenkomstig een door het bevoegd gezag goedgekeurd plan van aanpak. Het plan van aanpak voor de sanering of beheersing van de verontreiniging dient voorafgaand aan de uitvoering ter goedkeuring aan het bevoegd gezag te zijn voorgelegd.

Parkeren

4. Er dienen 22 parkeerplaatsen op eigen terrein te zijn gerealiseerd en in stand te worden gehouden.

Riolering en waterhuishouding

5. Voorafgaand aan de ingebruikname van de appartementen dient door een erkend installateur te zijn vastgesteld dat de bestaande vuilwateraansluiting op de gemeentelijke riolering over voldoende capaciteit beschikt voor de afvoer van het huishoudelijk afvalwater afkomstig van de vergunde ontwikkeling. Indien uit deze controle blijkt dat de bestaande vuilwateraansluiting onvoldoende capaciteit heeft, dient de benodigde aanpassing van de aansluiting te zijn gerealiseerd voordat de appartementen in gebruik worden genomen. Daartoe dient, via de gemeentelijke website, vooraf een aanvraag voor aanpassing van de rioolaansluiting bij het bevoegd gezag te zijn ingediend.

Geluid

6. *Uitvoering overeenkomstig aanvraag*
   De appartementen en vakantiewoning dienen te worden uitgevoerd overeenkomstig de bij deze vergunning behorende en gewaarmerkte aanvraag, tekeningen, rapporten en overige bescheiden, voor zover daarvan bij de navolgende voorschriften niet wordt afgeweken.

7. Gevelgeluidwering
   De appartementen en de vakantiewoning dienen te worden gerealiseerd overeenkomstig de in het rapport akoestisch onderzoek geluidwering gevel Bruisterbosch 1-3 Sint Geertruid van Aelmans (rapportnummer ROM240154.017/JME, d.d. 15 april 2026) opgenomen gevelvoorzieningen.

8. *Indeling appartementen 4 tot en met 6*
   De appartementen 4, 5 en 6 op de begane grond dienen overeenkomstig de aanvraag te worden uitgevoerd, waarbij:

   - de woonkamers zijn gesitueerd aan de oostzijde, gericht naar het naastgelegen agrarisch bedrijf;

   - de slaapkamers zijn gesitueerd aan de geluidluwere zijde van het gebouw.

Wijziging van deze indeling waardoor de geluidgevoelige ruimten anders worden gesitueerd is uitsluitend toegestaan nadat is aangetoond dat ten minste een gelijkwaardig akoestisch beschermingsniveau wordt bereikt.

9. *Ingebruikname*
De appartementen en de vakantiewoning mogen uitsluitend in gebruik worden genomen nadat:

- de in voorschrift 7 bedoelde gevelvoorzieningen volledig zijn aangebracht;

- het maatwerkbesluit op grond van artikel 22.45 van het Omgevingsplan gemeente Eijsden-Margraten voor Roosenhof Agri onherroepelijk is.

Heeft u vragen?
Neem dan contact op met de behandelend klantadviseur via het KlantContactCentrum (telefoonnummer 043-4588488) of stuur een e-mail naar de administratie van de afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling en Bouwen via het e-mailadres vvth@eijsden-margraten.nl. Graag hierbij het zaaknummer Z2024-00003914 vermelden in de e-mail.

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

BLOESEM VAN HET ZUIDEN

Hoogachtend,

Overeenkomstig het door het college van burgemeester en wethouders c.q. de burgemeester van Eijsden-Margraten genomen besluit d.d. besluitdatum n.t.b.

Namens dezen,

[redacted]

Een afschrift van deze brief is ter kennisname naar de gemachtigde verstuurd:
▪ de gemachtigde Aelmans Ruimte, Omgeving & Milieu B.V. via [redacted]

Leges

Als bijlage ontvangt een factuur met de betalingsgegevens. Op de factuur staat ook hoe u bezwaar kunt maken tegen de kosten. Deze kosten zijn als volgt berekend op basis van de legesverordening:

Artikel	Artikelnummer	Bedrag
Aanvraag bouwen voor buitenplanse omgevingsplanactiviteit	2024.2.6.1.3	€ 496,95
Verhoging bij beoordeling geluid- of luchtrapport	2024.2.15.2.5	€ 349,55
Verhoging bij de beoordeling akoestisch rapport betreffende geluidwering of nagalm	2024.2.15.2.6	€ 349,55
Verhoging bij beoordeling V-stachs (geur) rapport	2024.2.15.2.9	€ 349,55
Verhoging als een advies van de gemeenteraad noodzakelijk is	2024.2.15.3.1.1	€ 450,00
Uitgebreide voorbereidingsprocedure voor een bopa	2024-2.15.1.2	€ 2.621,40
	Totaal:	**€ 4.617,00**

Legeskosten zijn berekend conform ‘’Verordening op de heffing en de invordering van leges Eijsden-Margraten 2024’.

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

BLOESEM VAN HET ZUIDEN

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

BLOESEM VAN HET ZUIDEN

Aandachtspunten

Verantwoordelijkheid

De verantwoordelijkheid voor het gebruikmaken van de vergunning ligt bij de aanvrager ligt en diens rechtsopvolger(s).

Overige vergunningsplichtige activiteiten

Onderhavig ontwerpbesluit ziet enkel toe op het afwijkend gebruik (bopa). De overige vergunningsplichtige activiteiten worden expliciet niet vergund middels onderhavig besluit en dienen separaat te worden aangevraagd.

Stikstof

De werkzaamheden kunnen pas worden gestart als kan worden uitgesloten dat de werkzaamheden significante gevolgen hebben voor Natura 2000-gebieden. In gevallen waar deze norm toch wordt overschreden, is het de verantwoordelijkheid van de initiatiefnemer om af te stemmen met de Provincie Limburg of een natuurvergunning vereist is. Als deze afstemming niet plaatsvindt, kan de Provincie Limburg handhavend optreden en de werkzaamheden stilleggen totdat de vereiste vergunningen zijn verkregen of alternatieve maatregelen zijn getroffen.

Omgeving

Wij adviseren u om bij de uitvoering van de werkzaamheden rekening te houden met uw omgeving. Zo is het raadzaam dat u uw buren informeert. Zij kunnen bezwaar hebben tegen het project. Door vooraf met hen te overleggen, kunt u vervelende situaties voorkomen.

Veiligheid

Om onveilige situaties tijdens de werkzaamheden te voorkomen kan het zijn dat u maatregelen moet nemen. Als u de veroorzaker bent van schade, dan bent u daarvoor in de regel aansprakelijk.

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

BLOESEM VAN HET ZUIDEN

Documenten bij vergunning

Onderstaande documenten maken onderdeel uit van deze vergunning.

Nr.	Ontvangstdatum	Document nr.	Bestandsnaam
1.	23 april 2026	D2026-00009331	ROM240154.013.R2 AO IL 2026-4-15.pdf
2.	3 oktober 2025	D2025-00017261	325 gevels vlekkenplan - 18 zelfstandige woningen 170925.pdf
3.	3 oktober 2025	D2025-00017259	323 zolder vlekkenplan - 18 zelfstandige woningen 170925.pdf
4.	3 oktober 2025	D2025-00017258	324 kelder vlekkenplan - 18 zelfstandige woningen 170925.pdf
5.	19 mei 2025	D2025-00008060	127 Eerste verdieping hoofdgebouw Bruisterbosch 3 01122016 vergunning 2017.PDF
6.	23 april 2026	D2026-00009333	verzoekpdf-2024120601657-007.pdf
7.	23 april 2026	D2026-00009332	ROM240154.017 GWG Bruisterbosch 3 te Sint Geertruid v2 incl bijlagen - 2026-4-15.pdf
8.	2 april 2026	D2026-00007573	ROM240154.001.R1 Motivering Buitenplanse omgevingsplanactiviteit Bruisterbosch 1-3 Sint Geertruid.pdf
9.	3 oktober 2025	D2025-00017257	321 begane grond vlekkenplan - 18 zelfstandige woningen 170925.pdf
10.	3 oktober 2025	D2025-00017256	322 verdieping vlekkenplan - 18 zelfstandige woningen 170925.pdf
11.	19 mei 2025	D2025-00008065	V-Stacks.docx
12.	19 mei 2025	D2025-00008059	128 Tweede verdieping hoofdgebouw Bruisterbosch 3 01122016 vergunning 2017.PDF
13.	3 oktober 2025	D2025-00017260	326 binnengevels vlekkenplan - 18 zelfstandige woningen 170925.pdf
14.	19 mei 2025	D2025-00008066	Afbeelding met x- en y coordinaten.docx
15.	19 mei 2025	D2025-00008057	125 Kelder hoofdgebouw bruisterbosch 3 01122016 vergunning 2017.PDF
16.	19 mei 2025	D2025-00008058	126 Begane grond hoofdgebouw Bruisterbosch 3 01122016 vergunning 2017.PDF
17.	25 augustus 2026	D2026-00018524	ROM240154.001.001 Voortoets stikstof gebruiksfase appartementen Bruisterbosch 1-3 te Sint Geertruid.pdf
18.	25 augustus 2026	D2026-00018523	AERIUS_projectberekening_20260825130933_RcDtJAfSc1ee_Ge

Vergunningblad – afwijken van regels in het omgevingsplan

Uw aanvraag om een omgevingsvergunning hebben wij getoetst aan de Omgevingswet (hierna: Ow) en de daarop gebaseerde regels.



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

BLOESEM VAN HET ZUIDEN

Afwijken omgevingsplan

Het project past niet in het omgevingsplan en is getoetst aan de regels die gelden om van het omgevingsplan te mogen afwijken.

Afweging

Algemeen

In de gemeente Eijsden-Margraten geldt het Omgevingsplan gemeente Eijsden-Margraten (hierna: Omgevingsplan).

Het Omgevingsplan bestaat vooralsnog enkel uit een tijdelijk deel. Het nieuwe deel van het Omgevingsplan zal onder andere tot stand komen door bestaande regels uit het tijdelijk deel van het Omgevingsplan om te zetten naar het definitieve Omgevingsplan.

Het tijdelijk deel bestaat onder meer uit de voor 1 januari 2024 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 (plan)regels uit die voorheen geldende plannen gelden daarbij als regels van het Omgevingsplan.

Omgevingsplanactiviteit

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), en
c. een andere activiteit die in strijd is met het omgevingsplan (buitenplanse omgevingsplanactiviteit)

Buitenplanse omgevingsplanactiviteiten

Een buitenplanse omgevingsplanactiviteit is een activiteit waarvoor in het Omgevingsplan is bepaald dat het verboden is om deze zonder omgevingsvergunning te verrichten én die wel in strijd is met het Omgevingsplan.

Ook andere activiteiten die in strijd zijn met het Omgevingsplan worden aangemerkt als buitenplanse omgevingsplanactiviteiten (Bijlage A Ow). Het gaat dan bijvoorbeeld om overtredingen van regels uit het Omgevingsplan.

Als sprake is van een buitenplanse omgevingsplanactiviteit, wordt de omgevingsvergunning alleen verleend met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (artikel 8.0a, tweede lid Bkl).

Initiatief, locatie en ruimtelijk kader

Het initiatief omvat het realiseren van 18 zelfstandige appartementen met zorg en vakantiewoning op het adres Bruisterbosch 1-3, 6265 NK Sint Geertruid.

Ter plaatse van de locatie geldt de omgevingsvergunning ‘Bruisterbosch 1-3’ met daarbij onderliggend het bestemmingsplan ‘Bruisterbosch 1-3 te Sint Geertruid’ als tijdelijk deel van het Omgevingsplan. Het initiatief is in strijd met het tijdelijk deel van het Omgevingsplan omdat:

- De verleende omgevingsvergunning uit 2017 voorziet in de realisatie van 24 onzelfstandige zorgwoningen. Het realiseren van 18 zelfstandige woningen met zorg op afroep en één vakantie past niet binnen de verleende omgevingsvergunning.
- Het onderliggende Omgevingsplan voorziet in de mogelijkheid om 12 vakantieappartementen te realiseren en 2 volwaardige woningen. Het beoogde plan is op basis van de bouwregels van 'Wonen' (artikel 7 lid 2) en de bestemmingsomschrijving 'Recreatie – Verblijfsrecreatie' (artikel 4 lid 1) in strijd met het Omgevingsplan.

Omgevingsplanactiviteit
In dit geval is sprake van een buitenplanse omgevingsplanactiviteit, omdat het initiatief in strijd is met de regels van (het tijdelijk deel van) het Omgevingsplan.

Ruimtelijke afweging
Een buitenplanse omgevingsplanactiviteit mag alleen worden verleend met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Voor de beoordeling van een buitenplanse omgevingsplanactiviteit gelden de beoordelingsregels uit de artikelen 8.0a tot en met 8.0e Bkl.

Aspecten fysieke leefomgeving
Ruimtelijk
Het gehucht Bruisterbosch wordt gekenmerkt door een afwisseling van woonfuncties en agrarische bedrijven. De realisatie van permanente woningen sluit aan bij deze bestaande ruimtelijke structuur. Daarnaast zijn op dit moment 24 onzelfstandige wooneenheden op de locatie toegestaan. Bij de eerdere beoordeling hiervan is reeds vastgesteld dat het gebruik van de locatie voor bewoning ruimtelijk aanvaardbaar is.

Met het voorliggende initiatief worden de 24 onzelfstandige wooneenheden omgezet naar 18 zelfstandige wooneenheden. De ruimtelijke context van de locatie en de directe omgeving blijft daarbij ongewijzigd. Gelet hierop, in combinatie met de behoefte aan zelfstandige wooneenheden met zorg op afroep, wordt de realisatie van 18 zelfstandige woningen op deze locatie ruimtelijk aanvaardbaar geacht. De ontwikkeling leidt daarnaast niet tot significante negatieve gevolgen voor de omliggende omgeving.

Daarnaast voorziet het initiatief in een passende invulling van een rijksmonumentaal pand. Door het pand een duurzame gebruiksfunctie te geven, wordt bijgedragen aan het behoud en de instandhouding van het monument. Hiermee wordt het pand behouden en worden de cultuurhistorische waarden ervan versterkt en beter tot hun recht gebracht. De ontwikkeling levert daarmee tevens een bijdrage aan een van de belangrijke dragende kwaliteiten van de gemeente Eijsden-Margraten, namelijk het behoud en de versterking van het cultureel erfgoed.

Spuitzones
De woningen/appartementen kunnen alleen worden gebruikt als de spuitvrije zone uit de onherroepelijke omgevingsvergunning van 2017 in stand blijft en wordt nageleefd. Deze zone is nodig om een goed woon- en leefklimaat voor de bewoners te waarborgen en vormt daarom een belangrijke voorwaarde voor de ontwikkeling.

Stikstof
Voor de realisatie van 18 zelfstandige appartementen met zorg en één vakantiewoning is een stikstof-voortoets uitgevoerd. Uit deze voortoets is gebleken dat het plan niet leidt tot een toename van stikstofdepositie op stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden. Zodra significante negatieve gevolgen zijn uitgesloten, kan het plan vanuit het aspect stikstof worden uitgevoerd.

Wonen
Het plan heeft betrekking op de realisatie van 18 zelfstandige zorggeschikte nultreden-woningen, waardoor het plan getoetst wordt aan de geldende woonregelgeving. Binnen de gemeente Eijsden-Margraten worden geen woningen buiten het bebouwde gebied gerealiseerd, tenzij er sprake is van een noodzakelijke uitbreiding die in het bebouwde gebied niet mogelijk is, of dat er sprake is van een noodzakelijke herontwikkeling of -bestemming, om een 'rotte plek' of het verval van waardevolle bebouwing buiten het bebouwde gebied te voorkomen.

Zoals uit de considerans van het besluit blijkt, worden de woningen gerealiseerd in de rijksmonumentale kasteelhoeve Bruisterbosch 1-3, geregistreerd onder monumentnummer 34650. De reden voor deze herbestemming vloeit voort uit het feit dat het pand zijn oorspronkelijk functie (hoeve) heeft verloren en deze herbestemming/transformatie noodzakelijk is om de instandhouding van het gebouw te waarborgen. Gelet op de ligging van het gebouw in relatie tot de directe omgeving, is een herbestemming tot en transformatie naar Wonen uit ruimtelijk oogpunt de meest gewenste functiewijziging. Wij zijn dan ook van oordeel dat hier sprake is van een maatschappelijke meerwaarde, als bedoeld in de beleidsregel "Ruim baan voor goede woningbouwplannen 2021'

Uit het Woonbehoefteonderzoek Maastricht en Heuvelland, uitgevoerd in opdracht van de provincie Limburg door adviesbureau STEC, rapportnummer 22.346, d.d. 17 juli 2023, blijkt dat er in Eijsden-Margraten een grote behoefte is aan zorggeschikte en nultredenwoningen voor diverse doelgroepen in diverse prijssegmenten. Het prijssegment van de woningen behoren tot het midden-huursegment, hetgeen op grond van het voornoemde woonbehoefteonderzoek en gelet op de opgave in de Woondeal Limburg, past binnen de kwantitatieve en kwalitatieve woonbehoefte van Eijsden-Margraten. Met de regio is dan ook overeenstemming bereikt over dit plan en het plan is opgenomen in de provinciale plan capaciteitsmonitor (Juno/DiWi).

Milieu/bodem
Op grond van de milieuregelgeving zoals opgenomen in de bruidsschat en het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) dient de initiatiefnemer door middel van geur- en geluidonderzoek aan te tonen dat de voorgenomen ontwikkeling niet leidt tot milieukundige belemmeringen in de beoogde situatie.

Op basis van de aangeleverde V-Stacks-berekening (BA - V-Stacks, D2026-00014423) voor de aanwezige 200 schapen blijkt dat het aantal odeurunits niet boven de drempelwaarde van 8 odeurunits/m3 ter plaatse van de te realiseren woningen uitkomt. Vanuit het aspect geur bestaan derhalve geen belemmeringen voor de uitvoerbaarheid van het plan.

Uit het uitgevoerde geluidonderzoek (Akoestisch onderzoek industrielawaai, D2026-00014605) blijkt dat de standaard geluidwaarden worden overschreden. Ondanks deze overschrijding kan door het stellen van een maatwerkvoorschrift een aanvaardbaar woon- en leefklimaat worden gewaarborgd. Hoewel de gemeente terughoudend is met het toepassen van maatwerkvoorschriften, wordt het in dit geval aanvaardbaar geacht om hiervan gebruik te maken. Hierbij is rekening gehouden met de aard van de ontwikkeling en de monumentale waarde van het pand.

Ten aanzien van het aspect bodem vinden uitsluitend wijzigingen plaats binnen de bestaande bebouwing. Er vinden geen bodemingrepen plaats die aanleiding geven tot het uitvoeren van bodemonderzoek. Het uitvoeren van een bodemonderzoek wordt daarom niet noodzakelijk geacht, aangezien dit in de eerder verleende vergunning (Z-HZ_WABO-2016-003670) is onderzocht. Uit dit bodemonderzoek bleek dat de bodem geschikt is voor woondoeleinden.

Landschap/natuur
De ontwikkeling voorziet in de realisatie van 18 zelfstandige appartementen met zorg op afroep en één vakantiewoning. In de huidige aanvraag wordt uitsluitend de bestaande

bebouwing inpandig van functie gewijzigd en zijn geen fysieke aanpassingen aan het gebouw, groen of landschap voorzien. Een natuurwaardentoets is daarom in deze fase niet noodzakelijk.

Verkeer/parkeren
De woningen worden ontsloten via de bestaande uitweg aan de straat Bruisterbosch. Bruisterbosch is een erftoegangsweg binnen de bebouwde kom, waar een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt. De voorgenomen ontwikkeling genereert naar verwachting circa 100 tot 125 extra verkeersbewegingen per etmaal. Op dit moment bedraagt de verkeersintensiteit op Bruisterbosch circa 1.800 verkeersbewegingen per etmaal. De verwachte toename tot circa 1.900 tot 1.925 verkeersbewegingen per etmaal kan door de bestaande infrastructuur voldoende worden opgevangen. Vanuit het aspect verkeer worden derhalve geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling voorzien.

Voor de 18 zelfstandige woningen/appartementen wordt, conform het Parapluplan parkeren Eijsden, uitgegaan van de parkeernorm voor aanleunwoningen en serviceflats. Dit resulteert in een minimale parkeerbehoefte van 18 parkeerplaatsen. Voor de vakantiewoning wordt uitgegaan van 1 parkeerplaats. Daarmee bedraagt de totale parkeerbehoefte 19 parkeerplaatsen. Deze parkeerbehoefte wordt volledig op eigen terrein opgelost. Aan de zuidzijde van de carréhoeve worden 22 parkeerplaatsen gerealiseerd, waarmee ruimschoots in de parkeerbehoefte wordt voorzien.

Stedenbouw/cultureel erfgoed
In dit geval is geen sprake van bouwactiviteiten. Onderhavige aanvraag voorziet niet in het oprichten, uitbreiden of wijzigen van een bouwwerk en heeft daarmee geen ruimtelijke of bouwkundige uitstraling die aan welstand of stedenbouw hoeft te worden getoetst. Dit zal in een later stadium (omgevingsvergunningaanvraag voor de omgevingsplanactiviteit – bouwen, rijksmonumentenactiviteit en bouwactiviteit - technisch) wel aan de orde komen.

Duurzaamheid
De aanvraag ziet op een inpandige functiewijziging, waardoor de regels die specifiek gelden voor nieuwbouw niet van toepassing zijn. Daarnaast is de aanvraag ingediend vóór de inwerkingtreding van de POVI, waardoor de energietoets in dit geval niet afdwingbaar is.
In de aanvraag wordt wel rekening gehouden met BENG, MPG en natuurinclusief bouwen. Hiermee bestaat voldoende vertrouwen dat de woningen op een toekomstbestendige en levensloopbestendige wijze worden gerealiseerd.

Gezondheid
Ten aanzien van het aspect gezondheid worden als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling geen negatieve gezondheidseffecten voorzien. Daarnaast sluit het plan aan bij de vastgestelde woonzorgvisie en de daaruit voortvloeiende opgave.

Landbouw
Voor de voorgenomen ontwikkeling heeft tevens afstemming plaatsgevonden met het aspect landbouw. Gelet op de ligging en de beoogde functiewijziging dient te worden geborgd dat omliggende agrarische bedrijven niet onevenredig in hun bedrijfsvoering of ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt. Vanuit het opzicht landbouw zijn geen bezwaren tegen de voorgenomen ontwikkeling.

Water en watersystemen
Het perceel beschikt over een bestaande aansluiting voor vuilwater op het gemeentelijke rioolstelsel. Voorafgaand aan de realisatie dient door een installateur te worden beoordeeld of de bestaande aansluiting over voldoende capaciteit beschikt voor de beoogde situatie. Indien blijkt dat de bestaande aansluiting onvoldoende capaciteit heeft, dient de initiatiefnemer hiervoor een aanvraag in te dienen bij de gemeente. De eventuele kosten die hiermee samenhangen, komen voor rekening van de initiatiefnemer.

Ten aanzien van waterberging is het plan gebaseerd op de ten tijde van de vergunningverlening geldende bergingsnorm. Het plan is destijds op basis van deze norm vergund. Vanuit het oogpunt van klimaatbestendigheid en extra veiligheid kan de initiatiefnemer ervoor kiezen om de bestaande bergingsvoorziening te vergroten en deze aan te laten sluiten bij de huidige maatstaf van 80 mm neerslag per m² verhard oppervlak. Dit betreft een aanbeveling en geen verplicht onderdeel van het initiatief.

Beleidsmatige aspecten
Visie Vrijetijdseconomie Zuid-Limburg 2030
Bruisterbosch is vanuit toeristisch-recreatief oogpunt een aantrekkelijke locatie voor verblijfsrecreatie. Het buurtschap ligt in het karakteristieke Zuid-Limburgse heuvellandschap, met rust, groen en een waardevol cultuurhistorisch karakter. De omgeving biedt volop mogelijkheden voor wandelen en fietsen en vormt daarmee een goede uitvalsbasis om Zuid-Limburg en de omliggende dorpen en bezienswaardigheden te ontdekken.

De Visie Vrijetijdseconomie Zuid-Limburg 2030 zet in op een toekomstbestendige vrijetijdseconomie, waarbij kwalitatieve groei boven kwantitatieve groei staat. Daarnaast wordt ingezet op vernieuwing van het toeristisch-recreatieve aanbod en het versterken van de beleving van Zuid-Limburg.
De realisatie van één vakantiewoning kan hieraan bijdragen door het bestaande aanbod voor verblijfstoeristen te versterken en een kwalitatieve invulling te geven aan de vrijetijdseconomie. Gelet hierop kan de ontwikkeling vanuit de Visie Vrijetijdseconomie Zuid-Limburg 2030 positief worden beoordeeld.

Woonzorgvisie 2024-2030
De ontwikkeling sluit aan bij het gemeentelijke woonzorgbeleid. De Woonzorgvisie Eijsden-Margraten 2024-2030 zet in op voldoende passende woonvormen voor inwoners met een zorgbehoefte. Uit het woningbehoefteonderzoek blijkt bovendien een aanzienlijke behoefte aan zorgwoningen binnen de gemeente. Het realiseren van 18 zelfstandige appartementen met zorg op afroep draagt bij aan deze behoefte en past bij de gewenste ontwikkeling naar kleinschalige en flexibele woonvormen. Daarmee is de ontwikkeling vanuit het gemeentelijke woonzorgbeleid positief te beoordelen.

Provinciale Omgevingsvisie Limburg
Gelet op de toevoeging van 18 zelfstandige woningen dient het plan te worden getoetst aan artikel 12.1 van de Omgevingsverordening Limburg. Daarbij moet worden aangetoond dat sprake is van een regionale behoefte en dat de ontwikkeling past binnen de regionale woningbouwafspraken.
Het plan is daarom ter beoordeling aan de Provincie Limburg voorgelegd. De Provincie staat positief tegenover het plan en stemt in met de voorgenomen ontwikkeling.

Participatie
In de eerste vergunningaanvraag, Z-HZ_WABO-2016-003670, heeft participatie plaatsgevonden. Omwonenden en andere belanghebbenden zijn destijds geïnformeerd en betrokken via bijeenkomsten waarin het initiatief, de voorgenomen ontwikkeling en de gevolgen voor de omgeving zijn toegelicht. Tijdens deze bijeenkomsten konden aanwezigen vragen stellen, aandachtspunten aandragen en reageren op de plannen.

Ook in de nieuwe aanvraag ten behoeve van de gewijzigde planvorming heeft participatie plaatsgevonden. Omwonenden zijn hierover geïnformeerd door middel van een bewonersbrief waarin de aangepaste plannen zijn toegelicht. Hierbij is uiteengezet waarom van het eerder vergunde initiatief wordt afgeweken en welke veranderingen dit met zich meebrengt voor de locatie en de omgeving. Hiermee zijn omwonenden tijdig op de hoogte gebracht van de voorgenomen ontwikkeling en in de gelegenheid gesteld om kennis te nemen van de aangepaste plannen.

Juridische regeling
Verwerking buitenplanse omgevingsplanactiviteit in omgevingsplan
Artikel 4.17 Ow bepaalt dat de gemeente een voortdurende omgevingsvergunning voor

een buitenplanse omgevingsplanactiviteit verwerkt in het omgevingsplan. Dit gebeurt binnen vijf jaar na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning. Deze verplichting geldt vanaf 1 januari 2032.

Gebruik is gemaakt van de volgende wet- en regelgeving:

- artikel 5.1, lid 1, onder a Ow waarin staat dat het verboden is om zonder omgevingsvergunning deze activiteit uit te voeren;
- artikel 5.21 Ow waarin de beoordelingsregels zijn genoemd voor een omgevingsplanactiviteit;
- artikel 8.0a, lid 2 Bkl waarin staat dat de omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit alleen verleend kan worden door een goede afweging en verdeling van functies op de desbetreffende locatie;
- artikel 8.0b tot en met 8.0e Bkl waarin specifieke beoordelingsregels zijn genoemd die gelden voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

Meer informatie hierover kunt u vinden op www.wetten.overheid.nl.

Meer informatie over het omgevingsplan kunt u vinden op www.omgevingswet.overheid.nl/orienteren.

Conclusie

Voor de activiteit ‘afwijken van de regels van het omgevingsplan’ ontvangt u van ons de gevraagde omgevingsvergunning.

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

BLOESEM VAN HET ZUIDEN