



Aelmans Ruimte, Omgeving & Milieu B.V.
T.a.v. de heer S.J. van de Venne
Kerkstraat 4
6367 JE Voerendaal

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 BNC:
NL46BNGH0285148680
BIC: BNGHNL2G

Eijsden-Margraten: 14 februari 2022
Onderwerp: Adviesbrief

Geachte heer Van de Venne,

Op 11 oktober 2021 hebben wij uw principeverzoek ontvangen. Uw principeverzoek gaat over het legaliseren van de tweede woning op de locatie op de locatie Groot Welsden 94, 6269 EW Margraten. Uw principeverzoek is geregistreerd onder nummer 2021-021047. 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 uitsluitend medewerking voor het legaliseren van de tweede woning op de locatie op het perceel Groot Welsden 94, 6269 EW Margraten, mits:

- De spuitcirkel planologisch wordt verankerd;
- Een advies wordt gevraagd aan de monumentencommissie en deze akkoord gaat met het plan (indien er bouwwerkzaamheden aan het hoofdgebouw worden uitgevoerd)

Er wordt geen medewerking verleend aan het verplaatsen van de tweede woning naar de schuur op het perceel en het invullen van deze te verplaatsen woning met een nachtcreatief verblijf.

Procedure

Er is geen binnenplanse afwijkmogelijkheid en ook voor de kruimelgevallenregeling komt het verzoek niet in aanmerking. Procedureel kan medewerking worden verleend door middel van een omgevingsvergunning met planafwijking voorzien van een ruimtelijke onderbouwing (artikel 2.12 lid 1 onder a onder 3 Wabo) of een bestemmingsplan (ex artikel 3.1 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.





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

BLOESEM VAN HET ZUIDEN

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 is gelegen binnen het bestemmingsplan "Buitengebied Margraten 2009" met de bestemming "Wonen" en de dubbelbestemmingen "Waarde - Archeologie", "Waarde - Cultuurhistorie", "Waarde - Landschapselement". Het plan is in strijd met dit bestemmingsplan, omdat:

- In het bouwvlak ter plaatse maximaal één wooneenheid aanwezig mag zijn (artikel 24.2.2 onder a)

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.

Ruimtelijk

Aanvrager wil de bestaande woning op het perceel splitsen in twee woningen. Het betreft een beeldbepalend pand met een vloeroppervlak van 231m².

Feitelijk is er momenteel al sprake van twee woningen binnen het hoofdgebouw. Door het legaliseren van deze woningsplitsing is er geen sprake van verdere versterking van het buitengebied. De toevoeging van een woning vindt immers plaats binnen de bestaande bebouwing. Bovendien is het hoofdgebouw aangewezen als beeldbepalend pand. Het betreft daarmee een cultuurhistorisch waardevol gebouw. Door het legaliseren van de woningsplitsing binnen dit beeldbepalend pand, wordt er bijgedragen aan de instandhouding van de cultuurhistorisch waardevolle bebouwing ter plaatse. Tevens is het een relatief groot pand met een vloeroppervlak van 231m².

Gelet op de grootte en de instandhouding van het beeldbepalende pand ter plaatse, zijn er ruimtelijk geen bezwaren om medewerking te verlenen aan het splitsen van dit hoofdgebouw en daarmee het toevoegen van één woning binnen dit gebouw.

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. Omdat er een functie wordt toegevoegd, namelijk één woning, neemt het aantal planologisch gehinderden toe. Er zal planologisch vastgelegd moeten worden dat in een straal van 50 meter vanaf het de planlocatie geen driftveroorzakende middelen worden gebruikt op gronden bestemd met "Agrarisch met waarden". Deze spuitbeperking dient te worden vastgesteld op basis van een overeenkomst met de eigenaren van de percelen waar mogelijk driftveroorzakende middelen gebruikt worden en planologisch te worden verankerd in de ruimtelijke onderbouwing. Om het woon- en leefklimaat ter plaatse van de woningen te garanderen,



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

BLOESEM VAN HET ZUIDEN

moet planologisch gewaarborgd worden dat binnen de 50 meter zone geen driftveroorzakende bestrijdingsmiddelen (gewasbeschermingsmiddelen) gebruikt mogen worden.

Beeldbepalende panden en objecten

Op het L-vormige hoofdgebouw op het perceel is het paraplu bestemmingsplan beeldbepalende panden en objecten Eijsden-Margraten van toepassing. Het hoofdgebouw heeft dan ook de dubbelbestemming "Waarde - Beeldbepalend". Artikel 3.2.2 onder b bepaalt dat er in het geval van bouwwerkzaamheden een advies ingewonnen dient te worden bij de Monumentencommissie.

Gemeentelijk Kwaliteitsmenu (GKM)

Omdat de planlocatie gelegen is gelegen buiten de rode contour, betekent dit dat op de beoogde ontwikkeling het GKM in basis van toepassing is. In het beleidsdocument Gemeentelijk Kwaliteitsmenu Eijsden - Margraten 2013 is het volgende beschreven: "In de praktijk zijn er grijze gebieden en overgangszones. Ontwikkelingen of activiteiten die niet een-op-een zijn te plaatsen in het GKM. Zo krijgen agrarische bedrijven soms een industrieel karakter en zijn woningen op sommige plaatsen meer of minder passend in het buitengebied. Daarom is er altijd behoefte aan een individuele afweging van elke ontwikkeling. Per ontwikkeling dient maatwerk te worden geleverd".

In dit geval wordt voorgesteld het GKM beleid niet strikt toe te passen op dit plan. Dit omdat er sprake is van het splitsen van een woning in de bestaande bebouwing (geen nieuwe woning, zoals module 7 van het GKM beschrijft) Daarom is er in dit geval sprake van maatwerk buiten het GKM beleid.

Mogelijkheid nachtrecreatief verblijf

Naast de splitsing van het hoofdgebouw in twee woningen, wil aanvrager inzicht krijgen in de haalbaarheid naar het verplaatsen van de tweede woontitel naar de schuur gelegen op het perceel. Het vrijkomende gedeelte wil aanvrager inzetten om ter plekke een nachtrecreatief verblijf te realiseren.

Indien de mergelschuur wordt omgevormd naar een reguliere woning, ontstaat er een situatie van wonen achter wonen. De schuur bevindt zich namelijk binnen het achtererfgebied op het perceel en is een functioneel ondergeschikt bijgebouw horende bij het hoofdgebouw op het perceel. De schuur is daarbij gesitueerd op circa 33 meter van de openbare weg, hetgeen een grote afstand is. De afstand van de schuur tot het hoofdgebouw bedraagt circa 5,30 meter en maakt onderdeel uit van de buitenruimte van het hoofdgebouw. Door het creëren van een woning binnen de mergelschuur zal de buitenruimte van het hoofdgebouw beperkt worden, hetgeen geen wenselijke situatie is. Wel dient te worden opgemerkt dat de schuur rechtstreeks toegankelijk kan worden gemaakt, zichtbaar is vanaf de openbare weg en het perceel voldoende ruimte biedt voor parkeren op eigen terrein.

Manifest Buitengewoon Buitengebied

De locatie Groot Welsden 94 is gelegen buiten de rode contour en daarmee in het buitengebied binnen de kern Groot Welsden. De gemeente Eijsden-Margraten streeft naar het behouden van de ruimtelijke en landschappelijke waarden in het buitengebied. Uitgangspunt is om geen woningen tot te voegen in het buitengebied, tenzij er bijvoorbeeld sprake is van een herbestemming van een cultuurhistorisch waardevol gebouw. Daarnaast is het toevoegen van woningen in schuren/stallen in het buitengebied in principe uitgesloten. Onder bepaalde voorwaarden kan er een uitzondering worden gemaakt. Hergebruik als woning van de mergelschuur op het perceel is mogelijk, indien er sprake is van een cultuurhistorisch waardevol gebouw. In dit geval is er geen sprake van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing.



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

BLOESEM VAN HET ZUIDEN

Gelet op het feit dat er geen sprake is van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing in combinatie met de beperking van de buitenruimte van het hoofgebouw, wordt geen medewerking verleend aan het veranderen van de schuur op het perceel in een woning. Daarmee is de realisatie van een nachtrecreatief verblijf ook uitgesloten.

Het legaliseren van de tweede woning op de locatie is enkel mogelijk via een omgevingsvergunning met planafwijking voorzien van een ruimtelijke onderbouwing (artikel 2.12 lid 1 onder a onder 3 Wabo) of een bestemmingsplan (ex artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening). 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 aanvraag omgevingsvergunning

Een aanvraag om omgevingsvergunning moet voorzien zijn van bijlagen. De bijlagen die ingediend moeten worden zijn afhankelijk van de vergunningsplichtige activiteit. Via de website van de gemeente kunt u raadplegen welke documenten u bij de aanvraag moet aanleveren. Vul in de zoekbalk "checklijsten indieningsvereisten Wabo" in en u treft aan de checklijsten met indieningsvereisten voor een aanvraag om omgevingsvergunning.

Leges

Voor het in behandeling nemen van uw aanvraag voor een principeverzoek bent u ingevolge de Legesverordening Eijdsen-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 Jurriën Leurs, of stuur een email naar de administratie van het team Veiligheid, Vergunningen, Toezicht en Handhaving via het emailadres vvth@eijdsen-margraten.nl onder vermelding van het zaaknummer 2021-021047.



Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van Eijsden-Margraten,

Namens dezen,

Thei Ruijters
Afdelingshoofd

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

BLOESEM VAN HET ZUIDEN