

Margraten 11-10-2021

Aan de gemeenteraad van Eijsden Margraten

Geachte raadsleden,

Gemeente Eijsden-Margraten		
Burg.	Nr.	Hoef.
Secr.	Afd.	Prijs
W I	Pers.	Berek.
W II	12 OKT. 2021	Kwal.
W III		
W IV	Kopie	Raad
W V	1-Babs college	
BVO	11-10-2021	

De Welsderhof is een beeldbepalende monumentale hoeve in Groot Welsden, waarvan het jongste gedeelte (nr. 70) recent al een deels andere invulling heeft gekregen. De agrarische activiteiten in één van de voormalige graanschuren bij de hoeve zijn verruild voor een ambachtelijke smederij. De oorspronkelijke agrarische hoeve, Groot Welsden 72, wordt nu omgevormd tot woon- en recreatiecomplex.

Wij begrijpen het verzoek om herbestemming van de leegstaande gebouwen om economische redenen, maar hebben reserves bij de omvang van de maximaal toegestane woon- en vakantie-eenheden gezien het historische karakter, de landelijke uitstraling en omgeving en bovenal de aanwezigheid van bedrijfsmatige activiteiten op het naastgelegen perceel Groot Welsden 70/70a. De bestemmingsplanwijziging betekent een toevoeging van 7 wooneenheden, waarvan 3 voor permanente bewoning en 4 voor vakantieverblijf binnen de vergunde afstand van vijftig meter voor milieubelastende bedrijvigheid.

Wij wijzen er op dat de vier recreatiewoningen zijn voorzien binnen 11 tot 25 meter van de smederij/werkplaats met milieuvergunning en tegenover de agrarische schuur/werkplaats behorend bij Groot Welsden 74.

De zorgen hebben vooral betrekking op de vakantieappartementen op korte afstand van de smederij. Daarbij zijn nieuwe gevelopeningen en balkons (aan de noordkant) tegenover de smederij voorzien. We willen voorkomen dat recreatiewoningen met balkons en terras zo dicht op het bedrijf met milieurechten tot burencan conflict kan leiden. De in het onderliggende schetsplan ingetekende balkons vormen bovendien een inbreuk op onze privacy, omdat zij als enige recreatie/verblijfsplek buiten van de vakantiehuizen op de eerste verdieping zicht bieden op een deel van ons aangrenzende perceel/tuin. Ook is er niet voorzien in een (geluidremmende) erfafscheiding.

De omvang van de bewoning leidt ook tot zorgen over de parkeeroplossing. Op papier voldoen de ingetekende parkeerplaatsen aan de parkeernorm. Dat is de papieren werkelijkheid, die in de praktijk niet erg realistisch lijkt. Gezien de beperkte manoeuvreerruimte op de binnenplaats en aanwezige terrassen van de diverse wooneenheden is het maar de vraag of de geschetste parkeerplaatsen ook in de praktijk worden benut. Als dat niet het geval is, zal dat leiden tot structureel op straat parkeren. Dat zou, met de nodige agrarische bedrijvigheid rondom, tot potentieel gevaarlijke verkeerssituaties kunnen leiden. Bovendien betekent de uitbreiding van 1 naar 8 woningen (waarvan 4 niet voor permanente bewoning) een forse vermenigvuldiging van verkeersbewegingen in een klein afgebakend gebied.

Z/21/151554 - 541180



Wij vragen u om deze bedenkingen mee te nemen in uw overwegingen bij het toekennen van maximale woon- en recreatie-eenheden.

Daarnaast constateren we onjuistheden in het ecologisch rapport. Er is, in tegenstelling tot hetgeen staat vermeld, geen uilenkast aanwezig op het perceel of in de schuren van Groot Welsden 70, noch uilenbroedplaatsen. De inspecteur, die ter plaatste is geweest en met _____ heeft gesproken, heeft zich daar van kunnen vergewissen.

Geleidebrief scanning :

Invullen door registrator					Invullen door scanner
Zaaknummer	Documentnr.	Aantal pagina's	Fysiek naar afdeling	Indien fysiek, routing	Akkoord voor scanning
151554	541180	2			LW