BEEKDAELEN

[redacted]

Betreft
eindadvies aanvraag vooroverleg

Datum
17 november 2020

Kenmerk
Z/20/143234
247527

Geachte [redacted]

Op 14 mei 2020 hebben wij uw aanvraag om vooroverleg ontvangen voor het wijzigen van de bestemming bedrijf naar wonen. De aanvraag betreft het perceel Hommerter Allee 92 in Amstenrade. Uw aanvraag is geregistreerd onder nummer VO-2020-066. Wij verzoeken u om dit nummer bij eventuele vragen of correspondentie te vermelden.

Over de voortgang van de behandeling van uw aanvraag delen wij u het volgende mede.

Beoordeling vooroverleg
In het bestemmingsplan 'Buitengebied Schinnen' heeft dit perceel de bestemming 'Bedrijf'. Hier zijn alle bedrijven van categorie 1 t/m 3.1 toegestaan, zoals opgenomen in de Staat van bedrijfsactiviteiten, als bijlage bij de regels. Daarnaast ligt op dit perceel de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2'. Op het perceel staan diverse bedrijfsgebouwen, groot en kleiner, binnen en buiten het bouwvlak. Het voorste gebouw, aan de Hommerter Allee, betreft een gemeentelijk monument. Het initiatief is in strijd met het bestemmingsplan; onder andere is het niet toegestaan om een (bedrijfs)woning toe te voegen (zie ook hierna).

Overwegingen:

1.1 Wonen

Het toevoegen van een (bedrijfs)woning is in strijd met het beleid zoals wij dat hanteren in de gemeente Beekdaelen en ook met dat van de regio en provincie. Bedrijfswoningen zijn zelden tot nooit aantoonbaar noodzakelijk en het toevoegen van een reguliere 'burgerwoning' is, vanuit afspraken met de regio alleen mogelijk onder zeer strenge voorwaarden. Aan de voorkant van het perceel ligt een oud gebouw dat door de voormalige gemeente Schinnen is aangemerkt als gemeentelijk monument. Op dit moment is het ingericht als (zelfstandige) kantoorruimte en hierin zou de nieuwe woning gevestigd moeten worden. In beginsel is de gemeente Beekdaelen bereid om mee te denken over de herbestemming van monumentale panden om hiermee de historische waarden te versterken of te herstellen, maar wel onder de voorwaarden dat er vanuit de omgeving geen activiteiten zijn die deze

Gemeente Beekdaelen

Postadres
Postbus 22000
[redacted] Nuth

E-mail
[redacted]@beekdaelen.nl

Telefoon
088 450 2000

Beekdaelen.nl

Bezoekadressen
[redacted]

Bank
Gemeente Beekdaelen
NL76BNGH0285175688

BIC-code
BNGHNL2G

De gemeente mag persoonsgegevens verwerken. Dit staat in artikel 6 van de Algemene Verordening Gegevensbescherming. De door u verstrekte gegevens zullen alleen worden gebruikt voor het doel waarvoor u ze heeft verstrekt. Wilt u uw persoonsgegevens inzien, verbeteren, aanvullen, verwijderen of afschermen? Stuur dan een brief, met uw verzoek, naar gemeente Beekdaelen t.a.v. het college van B&W. Meer info? Zie ***beekdaelen.nl/privacy.***

waarden weer zouden kunnen bedreigen, zoals milieubelastende activiteiten die een goed woon- en leefmilieu niet kunnen garanderen.

1.2 Milieu

Door de bestemming 'Bedrijf' op het perceel, met de mogelijkheid voor bedrijven uit categorie 1 t/m 3.1 om zich te vestigen, wordt de mogelijkheid voor het toevoegen van een woning geblokkeerd. Voor de meeste bedrijven van deze categorieën gelden namelijk één of meerdere richtafstanden m.b.t. milieutechnische aspecten, zoals geluid, geur, stof en externe veiligheid van 30 of zelfs 50 meter. De richtafstand dient gemeten te worden vanaf de grens van de bestemming die een milieubelastende functie toelaat tot de uiterste situering van de gevel van de woning. Er wordt dus niet gemeten vanaf het bedrijfspand, maar vanaf de grens van het bestemmingsvlak. Aangezien de toegangsweg naar de achterliggende bedrijfsgebouwen langs de nieuwe woning ligt, gelden die richtafstanden ook voor dat specifieke deel van het perceel, dus ook t/m categorie 3.1. Er is geen andere manier om de bedrijfsgebouwen te bereiken. Op de bijgeleverde schets wordt gesproken van circa 50 meter van de bedrijfsgebouwen tot de nieuwe woning, maar deze afstand is slechts zo'n 35 meter en de daadwerkelijke afstand tot het bestemmingsvlak is 0 meter.

1.3 Een goede ruimtelijke ordening

Bij initiatieven zoals het onderhavige, waarbij afgeweken wordt van het vigerende bestemmingsplan, dient er op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en de Wet ruimtelijke ordening sprake te zijn van een goede ruimtelijke ordening. Uit bovenstaande punten 1.1 t/m 1.3 moge blijken dat er voor het woon- en leefmilieu geen gelijkblijvende of verbeterde situatie ontstaat.

Conclusie van bovenstaande is dat wij geen medewerking verlenen aan uw verzoek.

Alternatief

Een mogelijk alternatief zou kunnen zijn dat er een combinatie wordt gevonden tussen het terugbrengen van de milieucategorieën in de bedrijfsgebouwen tot maximaal milieucategorie 1 of maximaal 2 (afhankelijk van de richtafstanden), zoals bepaald in de VNG-brochure Bedrijven en Milieuzonering (vergelijkbaar met aan huis gebonden bedrijven), en het creëren van een woning in het monumentale pand om het behoud hiervan zeker te stellen. De maximaal toelaatbare milieucategorie geldt dan vanzelfsprekend voor de gehele bedrijfsbestemming. Op die manier zou een kwalitatieve verbetering van het woon- en leefmilieu en kunnen ontstaan en kan de toevoeging van de woning (met financiële compensatie) wellicht verdedigd worden. Er zou dan sprake kunnen zijn van een kwalitatieve (ruimtelijke)

verbetering en behoud van een monumentaal pand. Gelet op de (overwegende) woonomgeving, het aangrenzende natuurgebiedje en agrarisch gebied zou dan sprake kunnen zijn van een win-win situatie. Wij zijn bereid om over dit alternatief met u verder te praten. U kunt dan met een medewerker Ruimtelijke ordening (team VTH) een afspraak maken.

Indienen van een aanvraag voor een omgevingsvergunning.
Op basis van de beoordeling van uw aanvraag om vooroverleg adviseren wij u om geen formele aanvraag voor een omgevingsvergunning in te dienen. Het ligt in de lijn der verwachting dat een dergelijke aanvraag door ons zal moeten worden afgewezen. Daar komt bij dat aan het in behandeling nemen van een formele aanvraag kosten zijn verbonden die te allen tijde, ook bij afwijzing, voor uw rekening zullen komen.

Het voorliggende advies vormt geen besluit in de zin van de Algemene wet bestuursrecht waardoor hiertegen geen bezwaar of beroep kan worden aangetekend. Een voor bezwaar en beroep vatbaar besluit kan alleen worden verkregen op basis van een formele vergunningaanvraag. Wij attenderen u erop dat u voor het in behandeling nemen van een formele vergunningaanvraag leges verschuldigd bent, ook wanneer de vergunning zou moeten worden geweigerd. Aan het voorliggende advies kunnen verder geen rechten worden ontleend omdat dit slechts een vooroverleg betreft. Dit advies geeft dan ook geen enkele garantie op daadwerkelijke verlening van een eventueel nog formeel aan te vragen vergunning.

Leges
Wij wijzen u er op dat u ingevolge de Legesverordening gemeente Beekdaelen 2020 leges verschuldigd bent ad € 600,-- voor het behandelen van een aanvraag tot vooroverleg.

Specificatie

Artikel	artikelcode	bedrag €
Principeverzoek	2.2.2.	600,--

Totaal te betalen		€ 600,--

Datum
3 november 2020

Kenmerk
Z/20/143234
247527

Gemeente Beekdaelen

Wij verzoeken u dit bedrag, gaarne binnen 30 dagen na verzending van deze brief, over te maken op rekeningnummer [redacted] (Bank Nederlandse Gemeenten) ten name van de Gemeente Beekdaelen, onder vermelding van het zaaknummer: VO-2020-066.

Binnen zes weken na dagtekening van dit besluit kunt u een bezwaarschrift tegen de hoogte van de berekende leges indienen bij:

De heffingsambtenaar van de gemeente Beekdaelen
Postbus 22000
[redacted] Nuth

Uw bezwaarschrift dient gedagtekend, gemotiveerd en ondertekend te zijn.
Vermeld in uw bezwaarschrift verder uw naam, adres en het zaaknummer.

Het indienen van een bezwaarschrift ontheft u niet van uw verplichting tot betalen.

Nadere informatie
Informatie over de behandeling van uw aanvraag is te verkrijgen bij het cluster Wabo van de gemeente Beekdaelen, telefoonnummer: 088 – 450 2000, mailadres: [redacted]@beekdaelen.nl.

Burgemeester en wethouders van Beekdaelen,

De secretaris,

[redacted]

Mevrouw [redacted]

[redacted]

De [redacted] ing. [redacted]

Datum
3 november 2020

Kenmerk
Z/20/143234
247527

Gemeente
Beekdaelen