gemeente
eijsden-margraten

Grijzegraaf 25
6245 KG EIJSDEN

Bezoekadres:
Amerikaplein 1
6269 DA Margraten
Servicepunt:
Breusterhof 8
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: 18 december 2019

Onderwerp: Reactie principeverzoek voor het bouwen van een nieuwe woning op het perceel Grijzegraaf 25 in Mesch/Eijsden.

Geachte

Op dinsdag 6 augustus 2019 is uw principeverzoek ontvangen voor het bouwen van een nieuwe woning op het perceel, kadastraal bekend als gemeente Eijsden, sectie K, nummers 393 en 394, en plaatselijk bekend als Grijzegraaf 25 in Eijsden, kenmerk Z-RO_PV-2019-001303. 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 bouwen van een nieuwe woning aan de Grijzegraaf 25, 6245 KG in Eijsden, mits dat het achterliggende perceel (kadastraal nummer 394) niet bij het plan betrokken wordt en dus onaangetast blijft. Procedureel kan medewerking worden verleend door 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).

U kunt nu overgaan tot het indienen van een formele aanvraag voor de realisatie van dit plan. Dit kan door het indienen van een aanvraag via het omgevingsloket online, www.omgevingsloket.nl. Of u kunt overgaan tot het opstellen van een bestemmingsplan conform de Wet ruimtelijke ordening met de bijbehorende onderzoeken.

Let op
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.

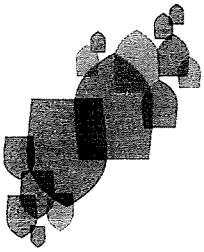
Het verlenen van principemedewerking is geen garantie dat eventueel (andere) benodigde vergunningen zonder meer kunnen worden verleend. Een aanvraag voor vergunning dient immers te voldoen aan de indieningsvereisten en wettelijke regelgeving zoals het

cittaslow

Behandeld door :
Bijlage(n) :
Documentnr. :

Uw brief van : -
Uw Kenmerk : -

Ons Kenmerk : 392787



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

BLOESEM VAN HET ZUIDEN

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 bodem- en geluidsrapport.

Ruimtelijke ordening

Bestemmingsplan

De percelen zijn gelegen binnen het bestemmingsplan "Mariadorp, Mesch en Withuis 2015" met de bestemmingen "Wonen" en "Agrarisch met waarden" en de dubbelbestemming "Waarde – Archeologie 4". Het plan is in strijd met dit bestemmingsplan vanwege de onderstaande strijdigheden:

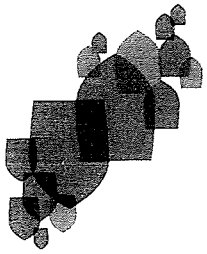
- De nieuwe woning krijgt een woonfunctie. De voor 'Agrarisch met waarden' aangewezen gronden zijn bestemd voor o.a. agrarisch gebruik (artikel 6.1) en mogen niet bebouwd worden (artikel 6.2.1);
- De woning is buiten het bouwvlak voorzien. Hoofdgebouwen mogen uitsluitend in het aangeduide bouwvlak worden gebouwd;
- Nieuwbouw van woningen alsmede het toevoegen van woningen in bestaande bebouwing is niet toegestaan (artikel 18.2.2 onder c);
- Er is een gebiedsaanduiding 'overige zone – buiten rode contour' aanwezig op het perceel. Ter plaatse van deze aanduiding gelden de regelingen zoals opgenomen in het Gemeentelijk Kwaliteitsmenu Eijsden-Margraten (GKM), zoals vastgesteld door de gemeenteraad op 17 december 2013. Deze regelingen houden in dat op deze gronden geen woningen gebouwd mogen worden, voordat is voorzien in een kwaliteitsverbetering zoals bedoeld in het GKM (artikel 27.2).

Dit betekent dat de omgevingsvergunning op grond van artikel 2.12 van de Wabo, in beginsel moet worden geweigerd, tenzij:
de aangevraagde activiteit in lijn is met de in het vigerende bestemmingsplan opgenomen regels inzake afwijking (artikel 2.12 lid 1 onder a onder 1 Wabo, oftewel de zogenaamde binnenplanse ontheffing), of een Algemene Maatregel van Bestuur (Besluit omgevingsrecht (Bor) ontheffing van het bestemmingsplan mogelijk maakt (artikel 2.12 lid 1 onder a onder 2 Wabo, oftewel de zogenaamde planologische 'kruimelgevallenregeling', of de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat (artikel 2.12 lid 1 onder a onder 3 Wabo).

Ten aanzien van uw principeplan hebben wij geconstateerd dat de afwijkingen niet vallen onder de reikwijdte van de zogenaamde binnenplanse ontheffing of de kruimelgevallenregeling. Hierdoor resteert de mogelijkheid medewerking te verlenen door een omgevingsvergunning met planafwijking voorzien van een ruimtelijke onderbouwing (artikel 2.12 lid 1 onder a onder 3 Wabo) aan te vragen of via een bestemmingsplan (ex artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening).

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.



In het ingediende principeverzoek wordt uitgegaan van behoud van de bestaande schuur, waarin een woning gerealiseerd wordt en waarbij bij elke variant een uitbouw en enkele accenten worden toegevoegd:

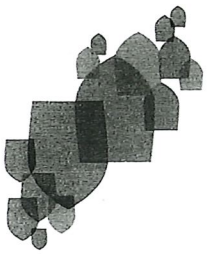
1. Bij variant 1 is aan de noordwestzijde een 1-laagse uitbouw voorzien die ondergeschikt is aan de schuur;
2. Bij variant 2 wordt een uitbouw gerealiseerd in het verlengde van de bestaande schuur. De uitbouw is ondergeschikt aan de schuur;
3. Bij variant 3 is aan de zuidwestzijde een uitbouw voorzien die deels doorloopt in de voortuin.

Stedenbouwkundig

Het perceel is gelegen tussen diverse percelen met woningen in de kern Mesch. Om die reden kan de realisatie van een woning gezien kan worden als opvulling van het 'lint' aan woningen aan de noordzijde van de Grijzegraaf. Door de verbouw van de schuur zal het gebouw qua uitstraling en vormgeving beter aansluiten op de gebouwen in de directe omgeving. In die zin leidt het plan dan ook tot een verbetering van de stedenbouwkundige situatie, alhoewel sloop van de bestaande schuur en volledige nieuwbouw in lijn met de naastgelegen woningen voor een grotere kwaliteitswinst zou zorgen. De schuur is ten opzichte van de woningen verder naar achteren gelegen en ligt daarom niet in lijn met de omliggende woningen, net zoals de architectonische uitstraling van de schuur die niet vergelijkbaar is met de architectonische kwaliteiten van de naastgelegen woningen.
De komst van de woning zal tevens leiden tot een verbetering van de rest van het perceel. Het aantal vierkante meters aan verharding zal afnemen ten behoeve van de tuin van de bewoners en ook het hekwerk om het perceel zal verdwijnen, waardoor de relatie tussen het dorp en het buitengebied verder zal verbeteren. Stedenbouwkundig zijn er dan ook geen gronden om de aanvraag te weigeren en wordt de aanvraag dan ook als voorstelbaar gezien. Wel adviseren we de aanvrager nadrukkelijk om zijn huidige plan te heroverwegen en totale nieuwbouw te realiseren in plaats van hergebruik van de huidige schuur.

Ruimtelijk

De te realiseren woning ligt binnen de bebouwde kom en komt tussen twee bestaande woningen in te liggen. Daarmee vormt het vooral een invulling van een 'gat' in een bebouwd gebied en geen uitbreiding. Bovendien is het voor de realisatie van de woning nodig dat de bestaande opstallen een functiewijziging krijgen, hetgeen als een vooruitgang gezien kan worden van de uitstraling en de functionaliteit van het bebouwd gebied. De omgeving van het betreffende perceel heeft grotendeels een woonfunctie, waardoor het plan prima aansluit op de omgeving. Gezien de aard en de omvang van het plan en het feit dat de woning komt te liggen in een woongebied zal de woning niet leiden tot aantasting van het woon- en leefklimaat.
Het perceel is gelegen aan de rand van het waardevolle buitengebied van Eijsden. Ter bescherming van het buitengebied zijn de waardevolle onderdelen van het buitengebied aangewezen als een beschermingszone, middels rode contouren. Bij het ingediende principeverzoek is ook de aanleg van een tuin achter de beoogde woning voorzien.
De ligging van deze beoogde tuin is verspreid over twee percelen, namelijk het perceel waarop de schuur is gelegen (kadastraal nummer 393) en het achterliggende perceel (kadastraal nummer 394) met de bestemming 'Agrarisch met waarden'. De aanleg van een tuin op het eerstgenoemde perceel sluit aan op de geldende bestemming en is daarmee voorstelbaar. Perceel 394 is gelegen buiten de rode contouren en daarmee binnen het beschermde gebied. Gebruik van gronden buiten dit gebied voor woondoeleinden is niet toegestaan. Om die reden is het gebruik van perceel 394 voor de aanleg van de tuin niet voorstelbaar. Ruimtelijk gezien is medewerking aan het plan dus voorstelbaar, maar alleen



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

BLOESEM VAN HET ZUIDEN

onder voorwaarde dat de beoogde tuin dus alleen op perceel 393 komt en dat perceel 394 ongewijzigd blijft. Daarom nogmaals de suggestie om de schuur te slopen en een woning te realiseren die meer in lijn ligt met de omliggende woningen, en daarmee ook centraler op het perceel zodat er achter de woning toch voldoende buitenruimte aanwezig blijft.

Met betrekking tot de drie varianten kan worden gesteld dat alle varianten van de uitbreiding/verbouwing van de schuur in beginsel bespreekbaar zijn, maar in de formele vergunningaanvraag nadere uitwerking behoeven. Let op: voor elke variant geldt: geen wijziging van gebruik van het achterliggende perceel (kadastraal nummer 394) met de bestemming 'Agrarisch met waarden'.

Volkshuisvesting
In het onderhavige geval wordt het aantal woningen ter plaatse uitgebreid met één woning. De structuurvisie Wonen Zuid Limburg schrijft voor dat elke woningtoevoeging in Zuid-Limburg gecompenseerd moet worden door elders een woning aan de woningvoorraad te onttrekken of een bijdrage te leveren aan een sloopfonds. De aanvrager kan geen titels onttrekken. Derhalve zal een compensatie per te bouwen woning geleverd moeten worden in het bovengenoemde sloopfonds van de provincie Limburg. De hoogte hiervan bedraagt 7% van de woz van de toe te voegen woningen. Gelet op voorgaande overwegingen past het plan binnen de kwantitatieve en kwalitatieve uitgangspunten van de lokale woonvisie.
Ook dient in acht te worden genomen dat de nieuwe woning levensloopbestendig gebouwd moet worden op grond van ons woonbeleid zoals vastgelegd in onze lokale woonvisie. Met deze kwaliteitseis streven wij een toekomstbestendige woningvoorraad na.

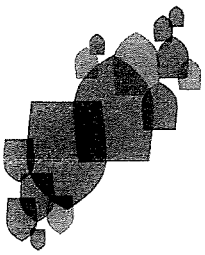
Wel wijzen we erop dat de bovenstaande afweging slechts een RO-afweging is en dat uw verzoek aan meer sectorale aspecten getoetst zal moeten worden. Onder andere de aanwezigheid van spuitcirkels op de naastgelegen weilanden en de huidige stikstofproblematiek zijn aspecten die getoetst dienen te worden.
Indien u overgaat tot een formele aanvraag, dan is het noodzakelijk dat bovengenoemde onderdelen worden onderbouwd en aangeleverd.

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.

Leges
Voor het in behandeling nemen van uw aanvraag voor een principeverzoek bent u ingevolge de "Legesverordening Eijsden-Margraten 2019" leges verschuldigd.

De verschuldigde leges bedragen:

Omschrijving	**Artikel**	**Bedrag in €**
Principeverzoek	*2019-2.2*	203,00
Totaal te betalen		**203,00**



Indien een aanvraag om een omgevingsvergunning wordt ingediend welke overeenkomt met het principeverzoek worden de leges voor het in behandeling nemen van het principeverzoek in mindering gebracht op de leges voor de behandeling van deze aanvraag.

Voor deze leges ontvangt u separaat een factuur.

Nadere informatie
Mocht u nog vragen hebben naar aanleiding van dit schrijven dan kunt u contact opnemen met het algemene telefoonnummer van de gemeente 043-4588488.

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

BLOESEM VAN HET ZUIDEN

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van Eijsden-Margraten,
Namens dezen,
i.o.

Hoofd Vergunningen, Toezicht en Handhaving+ a.i.