gemeente
eijsden-margraten

Aan de gemeenteraad

Raadsvoorstel

Onderwerp
Vaststelling bestemmingsplan Groot Welsden 94 Margraten.

Beslispunt(en)
Het bestemmingsplan 'Groot Welsden 94 Margraten' (Planidentificatienummer NL.IMRO.1903.BPBUI6269EW94-VG01) vast te stellen.

Toelichting

Aanleiding / motivering
Op 11 oktober 2021 heeft initiatiefnemer een principeverzoek ingediend voor het legaliseren van een tweede woning op de locatie Groot Welsden 94. Immers, het woonpand ter plaatse is gesplitst in twee woningen. Dat is in strijd met het bestemmingsplan, omdat maar één woning is toegestaan. Het betreft bestaande bebouwing. Er is dus geen sprake van het toevoegen van vierkante meters bebouwing.

Bij brief van 14 februari 2022 is principemedewerking verleend aan het legaliseren van de woningsplitsing. Daarbij zijn de volgende voorwaarden gesteld:
- De spuitcirkel wordt planologisch verankerd;
- Een advies wordt gevraagd aan de monumentencommissie en deze akkoord gaat met het plan (indien er bouwwerkzaamheden aan het hoofdgebouw worden uitgevoerd).

Op 12 augustus 2022 heeft initiatiefnemer een concept-bestemmingsplan ingediend. Dit plan is ambtelijk beoordeeld en na enkele verbeteringen is het ontwerp-bestemmingsplan ter inzage gelegd. Tijdens de ter inzage legging van 22 december 2022 tot en met 1 februari 2023 zijn geen zienswijzen ingediend.

Beeldbepalend pand
In de redengevende beschrijving behorende bij het paraplubestemmingsplan "Beeldbepalende panden en objecten Eijsden-Margraten" wordt de volgende historie van het pand geschetst:

> *"Op de kadastrale minuutkaart uit ca.1830 staat op deze plek al een U-vormige hoeve afgebeeld. Aan dit complex is nadien een en ander veranderd. Het woonhuis, aan de straatzijde is eind negentiende of begin twintigste eeuw herbouwd in een eclecticistische stijl. Ook de haakse stalvleugel is vergroot, in de eerste helft van de twintigste eeuw, waarbij een oudere vakwerkvleugel geïncorporeerd werd."*

De waardestelling is als volgt omschreven:

> *"Het object is cultuurhistorisch beeldbepalend vanwege zijn historisch-ruimtelijke samenhang, architectuurhistorische en bouwhistorische waarden en meer in het bijzonder omdat:*
> - *het object van betekenis is als onderdeel van de historische nederzettingsstructuur, waarvan de oorspronkelijke ruimtelijke structuur nog herkenbaar aanwezig is.*

- *het woonhuis van architectuurhistorische betekenis is in relatie tot de esthetische kwaliteit van het ontwerp.*
- *het woonhuis een hoge mate van architectonische gaafheid bezit. Het object wekt een oorspronkelijke indruk of heeft veranderingen ondergaan waarbij het oorspronkelijke beeld herkenbaar is gebleven.*
- *aan de uiterlijke kenmerken van het object te zien is dat het bouwwerk een oude(re) kern heeft en daarmee bouwhistorisch waardevolle onderdelen bevat.*
- *de schuur- en stalvleugels van belang zijn vanwege de typologische, functionele, bouwtechnische en architectuurhistorische kenmerken van het streekeigen bouwen*
- *het belang van het object vanwege het bijzondere materiaalgebruik, de bijzondere detaillering en bijzondere ornamenten."*

Het splitsen van het grote pand van één naar twee woningen draagt bij aan het voorkomen van leegstand van een beeldbepalend pand, hetgeen bijdraagt aan het behoud daarvan.

Relatie met Programmabegroting 2023-2026
In de Programmabegroting 2023-2026 is onder meer het volgende opgenomen:

> *"Wij streven naar een woningvoorraad met passende woningen voor onze inwoners in een leefomgeving die gezond, veilig en prettig is om in te wonen.*
> *(...)*
> *Passende woningen zoeken we niet alleen in nieuwbouw maar ook in de transformatie van cultuur-historische waardevolle panden en vrijkomend agrarisch vastgoed. Door op innovatieve en creatieve wijze betreffend vastgoed te herbestemmen worden deze panden behouden voor de toekomst.*
> *(...)*
> *De grote vraag naar woningen vraagt om een versnelling van nieuwbouw in de hele gemeente. Wij streven daarbij naar een gevarieerd aanbod in alle kernen dat aansluit bij de behoeften."*

Het splitsen van het grote pand van één naar twee woningen draagt bij aan de kwantitatieve woning-opgave. Er is geen nieuwbouw noodzakelijk. Daarnaast wordt leegstand van een beeldbepalend pand voorkomen, hetgeen bijdraagt aan het behoud daarvan. Het betreft een transformatie van een waardevol pand.

Relatie met Manifest Buitengewoon Buitengebied
Op 18 maart 2021 heeft de gemeenteraad het Manifest Buitengewoon Buitengebied vastgesteld. Daarin zijn richtinggevende uitspraken opgenomen over de toekomstige beleidskoers voor het buitengebied. Voor zover relevant zijn de volgende uitspraken in het Manifest opgenomen:

Thema landbouw en natuur
Bij hergebruik van vrijkomende agrarische bebouwing hanteren wij de volgende volgorde:
1. Hergebruik van de gebouwen t.b.v. een agrarische functie
2. Hergebruik ten behoeve van een andere functie, bijv. toerisme en recreatie, zorg en wonen, in de vanuit de cultuurhistorie als waardevol te bepalen gebouwen (bijv. monumenten/beeldbepalende panden/karakteristieke bebouwing) en sloop van de overtollige, landschap ontsierende gebouwen
3. Voor locaties die niet geschikt zijn voor hergebruik onderzoeken we de mogelijkheden tot sloop.

Thema Wonen
Wonen in het buitengebied staan wij in principe niet toe.
Wonen in ons buitengebied blijft in principe beperkt tot bestaande kernen, gehuchten, lintbebouwing en solitaire woningen (zowel bedrijfswoningen bij agrarische bebouwing als in het verleden toegestane burgerwoningen). Doorkijken/ onbebouwde gedeelten in de gehuchten en in de lintbebouwing dienen in principe in stand te blijven, omdat juist deze doorkijken zorgen voor ruimtelijke kwaliteit en het beeld bepalen van ons buitengebied.

Relevant is dat in casu reeds sprake is van een woonbestemming. Tevens wordt geen nieuwe bebouwing opgericht. Bestaande doorkijken en onbebouwde gedeelten worden dan ook niet aangetast. Hoewel het formeel geen vrijkomende agrarische bebouwing betreft, is wel sprake van een cultuurhistorisch beeldbepalend pand. Leegstand daarvan moet worden voorkomen. Hoewel de richtinggevende uitspraken niet één op één van toepassing zijn, doet het plan recht aan het doel en strekking van het Manifest Buitengewoon Buitengebied.

Motivering
Vanuit ruimtelijk en beleidsmatig oogpunt zijn er geen bezwaren tegen het splitsen van het pand. Een goede ruimtelijke ordening is gewaarborgd en de ontwikkeling past binnen de uitgangspunten van het bestuursakkoord (zie hiervoor).

Spuitvrije zone
Initiatiefnemer heeft een spuitvrije zone van 50 meter opgenomen in het bestemmingsplan. Daartoe heeft initiatiefnemer overeenstemming bereikt met de desbetreffende perceeleigenaren. In het bestemmingsplan wordt voor deze gronden een verbod opgenomen voor het toepassen van gewasbestrijdingsmiddelen.

Gemeentelijk Kwaliteitsmenu 2013
Op de locatie is het Gemeentelijk Kwaliteitsmenu 2013 (GKM) van toepassing. Het GKM is gebaseerd op het idee dat bebouwingsontwikkelingen in het buitengebied of het gebied buiten de rode contouren om de kernen, leiden tot verlies van omgevingskwaliteit en dat dit verlies op een kwalitatieve manier wordt gecompenseerd. De algemene doelstelling is dan ook het combineren van deze ruimtelijke ontwikkelingen met het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit in Limburg.

Het GKM onderscheidt acht modules (categorieën). Per module zijn specifieke voorwaarden en bijdragen opgenomen. Onderhavige ontwikkeling is niet onder te brengen in een van deze modules. Het GKM heeft daar ook rekening mee gehouden:

> *"In de praktijk zijn er grijze gebieden en overgangszones. Ontwikkelingen of activiteiten die niet 1 op 1 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 is sprake van het splitsen van een woning in de bestaande bebouwing. Met andere woorden: er is geen sprake van verlies van omgevingskwaliteit. Daarom zijn de modules van het GKM niet van toepassing.

Wonen achter wonen
Bij woningsplitsingen is regelmatig sprake van "wonen achter wonen". In beginsel kent "wonen achter wonen" op voorhand negatieve ruimtelijke effecten, maar er kunnen zich ook situaties voordoen waarin wel degelijk kan worden meegewerkt aan "wonen achter wonen". Daarbij komt dat elke casus andere omstandigheden kent. In onderhavige casus is relevant dat de bebouwing, vanaf de weg bezien, niet achter elkaar maar naast elkaar is gesitueerd. Van een klassieke "wonen achter wonen" situatie is dan ook geen sprake.

Aspecten die betrokken worden bij de beoordeling, mede volgend uit jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak, zijn de volgende: verrommeling, verdichting van bebouwing, aantasting van de stedenbouwkundige structuur, kavelstructuur, grootte van het perceel, gebrek aan sociale controle/toezicht, brandveiligheid, bereikbaarheid door hulpdiensten, ontsluiting, (on)mogelijkheden voor parkeren, privacy, intensivering van gebruik, oriëntatie van de bebouwing/voordeur, is sprake van buitenruimte, betreft het een leegstaand pand of 'rotte plek', betreft het cultuurhistorische bebouwing, is herbestemming wenselijk/noodzakelijk, draagt de splitsing bij aan oplossing van de woningproblematiek.

Toetsing aan deze aspecten leidt tot het standpunt dat de splitsing niet tot zodanige onwenselijke gevolgen zal leiden dat van medewerking moet worden afgezien. De tweede woning wordt verhuurd. Er is voldoende ruimte om te parkeren op eigen terrein. Het perceel is vrij groot, de woningen

bevinden zich niet achter maar naast elkaar, er is voldoende buitenruimte voor beide woningen, de stedenbouwkundige structuur wordt niet aangetast (het betreft bestaande bebouwing), van aantasting van privacy van omwonenden is geen sprake en de bereikbaarheid door hulpdiensten is prima. Ook andere aspecten vormen geen reden om medewerking te onthouden.

Beide woningen maken gebruik van dezelfde uitweg. In de toekomst is niet uitgesloten dat het perceel kadastraal wordt gesplitst en dat de tweede woning wordt verkocht aan derden. Het is dan aan de huidige eigenaren om goede afspraken te maken over de gezamenlijke ontsluiting van de percelen (bijvoorbeeld via een recht van overpad).

Gevolgen

Burgerparticipatie, toelichting en verantwoording
Gedurende de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan bestond de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen. Op grond van de participatieladder is dit een vorm van raadplegen.

Financiële en personele aspecten, incidenteel / structureel, begrotingspost
Behoudens de inkomsten uit leges, heeft het bestemmingsplan geen financiële gevolgen voor de gemeente. Met initiatiefnemer is een planschadeverhaalsovereenkomst gesloten.

Planning, uitvoering en evaluatie

21 maart 2023	Dialoogvergadering
28 maart 2023	Raadsvergadering
5 april 2023	Publicatie
6 april 2023	Start beroepstermijn
17 mei 2023	Einde beroepstermijn

Communicatie
Publicatie van het bestemmingsplan vindt plaats in het digitaal Gemeenteblad, het huis-aan-huis blad De Etalage en op de gemeentelijke website. Het bestemmingsplan zal te raadplegen zijn op de website www.ruimtelijkeplannen.nl.

Maatschappelijke effecten
Niet van toepassing.

Privacy
De te publiceren stukken zijn geanonimiseerd.

Risico's
Tegen een bestemmingsplan kan beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Het risico op planschade is door middel van een planschadeverhaalsovereenkomst afgewenteld op initiatiefnemer.

Het college van Eijsden-Margraten

De gemeentesecretaris,	De voorzitter,
Drs. M.A.G. Gerits	Drs. G.J.M. Cox

gemeente
eijsden-margraten

RAADSBESLUIT

De raad van de gemeente Eijsden-Margraten

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders;

gelet op de behandeling in de Dialoogvergadering Leefomgeving ;

Besluit:

Het bestemmingsplan 'Groot Welsden 94 Margraten' (Planidentificatienummer NL.IMRO.1903.BPBUI6269EW94-VG01) vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 28 maart 2023.

De griffier,	De voorzitter,
Mr. M. Verbeet	Mr. A. P. Krijnen