

INGEKOMEN 8 _ DEC 2018 906



Aelmans Ruimte, Omgeving & Milieu B.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 BNG:
NL46BNGH0285148680
BIC: BNGHNL2G

Eijsden-Margraten: 7 december 2018
Onderwerp: Reactie principeverzoek

Geachte heer Van de Venne,

Op dinsdag 26 juni 2018 is uw verzoek om principemedewerking ontvangen voor het herbestemmen van de grond en gebouwen van agrarische doeleinden naar reguliere woondoeleinden op het perceel Eindstraat 35, 6265AD Sint Geertruid, kenmerk Z-RO_PV-2018-002914. In deze brief ontvangt u mijn reactie op uw verzoek.

Reactie principeverzoek

Gelet op de interne en externe beoordelingen die zijn uitgevoerd onder andere op basis van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo) verleen ik hierbij in principe medewerking:

- aan J.J.C. Frambach, Eindstraat 35 te Sint Geertruid;
- voor het herbestemmen van de grond en gebouwen van agrarische doeleinden naar reguliere woondoeleinden;
- op het perceel kadastraal bekend gemeente Sint Geertruid Sectie B nummer: 1419;
- plaatselijk bekend Eindstraat 35 te 6265 AD Sint Geertruid.

Het principeplan is beoordeeld aan de hand van de volgende ingediende stukken:
1 *Principeverzoek, documentnummer 299708*

Voor een nadere toelichting van de overwegingen wil ik u verwijzen naar de bijlage bij deze brief.



Behandeld door : Alex Smeets
Bijlage(n) : Geen
Documentnr. : -

Uw brief van : -
Uw Kenmerk : -

Ons Kenmerk : Z-RO_PV-2018-002914 / 325826



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

BLOESEM VAN HET ZUIDEN

Voorwaarden

Voor het uitvoeren van het herbestemmen van de grond en gebouwen van agrarische doeleinden naar reguliere woondoeleinden gelden de volgende specifieke voorwaarden:

- Er dient een verkennend bodemonderzoek conform de NEN 5740 uitgevoerd te worden voor de gehele locatie en
- Een asbestonderzoek conform de NEN 5707.
- Verzoek om voorafgaand aan het onderzoek een onderzoeksstrategie ter goedkeuring aan ons te overleggen.

Het bestemmingsplan biedt – onder voorwaarden – in artikel 3.6.1 de mogelijkheid voor het wijzigen van de bestemming naar 'Wonen'. Dat artikel luidt:

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd deze bestemming te wijzigen in de bestemming 'Wonen' indien wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. Het aantal aanwezige woningen mag niet toenemen
- b. De agrarische functie is geheel komen te vervallen
- c. Vanuit milieuhygiënisch oogpunt een verantwoord woon- en leefklimaat wordt gegarandeerd
- d. Handhaving van de bestaande bedrijfsbebouwing is toegestaan voor zover het betreft karakteristieke en/of cultuurhistorisch waardevolle bebouwing, die noodzakelijk is voor de bestaande bebouwing of die ondersteunend is aan de instandhouding van de stedenbouwkundige structuur, dan wel bijdraagt aan een duidelijke ruimtelijke kwaliteitsverbetering. De initiatiefnemer dient, in het geval van een ruimtelijke kwaliteitsverbetering, aan te tonen welke gebouwen noodzakelijk zijn voor de nieuwe woonfunctie. De overige gebouwen dienen te worden gesloopt.
- e. De landschappelijke, cultuurhistorische en/of architectonische waarden van de bebouwing dienen behouden te blijven.
- f. Aangrenzende landschappelijke, natuurlijke en cultuurhistorische waarden en belangen, dan wel functies mogen niet onevenredig worden aangetast of in hun mogelijkheden beperkt.
- g. De effecten op de omgeving, zoals de belasting van het milieu en het aantal verkeersbewegingen, mogen per saldo niet toenemen.
- h. De bodem, blijkens bodemonderzoek vooraf, mag niet zodanig verontreinigd zijn, dat bezwaren bestaan tegen het voorgestane gebruik.

Voor wat betreft het gestelde onder d (bedrijfsbebouwing) geldt dat het oppervlak aan bijgebouwen bij een woonbestemming in principe moet worden teruggebracht naar het oppervlak dat passend is bij de bestemming 'Wonen', zijnde 100m².

Realisatie plan:

Als u aan alle voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid voldoet of kunt voldoen, dan kunt nu overgaan tot het indienen van een wijzigingsplan.

Voor het opstellen van een wijzigingsplan adviseer ik u om een op de materie gespecialiseerd bureau in te schakelen. De kosten voor het opstellen van dat wijzigingsplan komen voor uw rekening en kunnen sterk verschillen per bureau.

Verdere procedure

Na het indienen van het wijzigingsplan en alle noodzakelijke bijlagen (bodemonderzoek) zal het verzoek worden vergeleken met het principeverzoek. Indien geen wezenlijke verschillen aanwezig zijn zal de procedure tot verlening maximaal 26 weken duren.

Uw plan is in strijd met de regels van het geldende bestemmingsplan. Uw



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

BLOESEM VAN HET ZUIDEN

omgevingsaanvraag dient derhalve op grond van artikel 2.10 lid 2 van de Wabo tevens aangemerkt als een aanvraag voor de activiteit het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan (artikel 2.1 lid 1 onder c Wabo). Dit betekent dat er conform de vigerende legesverordening van de gemeente Eijsden-Margraten, extra legeskosten verschuldigd zijn van minimaal 1.635 euro voor de behandeling van deze activiteit.

Uw aanvraag zal tijdens de procedure ter beoordeling worden voorgelegd aan de Dorpsbouwmeester / monumentencommissie.

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. Dientengevolge 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 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

Nadere informatie

Mocht u nog vragen hebben naar aanleiding van dit schrijven dan kunt u contact opnemen met Alex Smeets op telefoonnummer 043-4588488.

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van Eijsden-Margraten,
Namens dezen,

Martin Kremers
Afdelingshoofd Fysieke Leefomgeving

Leges

Voor het in behandeling nemen van uw aanvraag voor een principeverzoek bent u ingevolge de "Legesverordening Eijsden-Margraten 2018" leges verschuldigd.

De verschuldigde leges bedragen:

Omschrijving	Artikel	Bedrag in €
schetsplan/principeverzoek/conceptaanvraag	2018-2.2	200,00
D		
Totaal te betalen		200,00

Voor deze leges ontvangt u separaat een factuur.



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

BLOESEM VAN HET ZUIDEN

Bijlage nadere toelichting principe-uitspraak

Bestemmingsplan

Het perceel is gelegen in het bestemmingsplan 'Sint Geertruid' en heeft daarin de bestemming 'Agrarisch-Bedrijf'. Het bestemmingsplan kent een wijzigingsbevoegdheid, waarmee de bestemming kan worden gewijzigd in 'Wonen'.

Bodemonderzoek

Het perceel is voor het grootste deel gelegen in de zone 'bebouwing overige kernen' en deels (achterste deel betonplaat) is gelegen in de zone 'overig buitengebied'. Volgens de beslisboom geldt dat op een NEN5725 onderzoek uitgevoerd dient te worden. Indien uit dit onderzoek blijkt dat sprake is van een verdachte locatie, dient het onderzoek aangevuld te worden met een NEN5740 onderzoek (verkennd onderzoek). Daarbij is mogelijk sprake van asbest houdende dakbedekking. Er dient dan ook een onderzoek plaats te vinden naar asbest in de bodem conform NEN5707. Aangezien sprake is van een inrichting is ook het Activiteitenbesluit milieubeheer van toepassing.

Activiteitenbesluit milieubeheer

Het agrarisch bedrijf valt onder de werkingssfeer van het Activiteitenbesluit milieubeheer. Volgens de beschikbare informatie is op 17 januari 2018 een melding ingediend ten behoeve van de sanering van een bovengrondse opslag van Diesel, inhoud 1 m3. De sanering heeft volgens het saneringscertificaat plaatsgevonden conform BRL-K902. Conform artikel 2.11 van het besluit dient na beëindiging van de inrichting een onderzoek naar de bodemgesteldheid plaats te vinden. In dit geval in het bijzonder op de locatie waar de dieseltank en andere bodembedreigende activiteiten hebben plaatsgevonden (tankplaats, opslag gevaarlijke stoffen, werkplaats etc.). Deze onderzoeken dienen te voldoen aan NEN5740.

Omdat de locatie voor een groot deel onderzocht moet worden conform NEN5740 vragen wij om een verkennd onderzoek (conform NEN5740) voor de gehele locatie, waarbij in het bijzonder aandacht moet zijn voor de locaties waar bodembedreigende activiteiten hebben plaatsgevonden.

Een historisch onderzoek voorafgaand aan dit onderzoek alleen heeft geen meerwaarde.

Bovendien dient er een asbest onderzoek conform NEN5707 meegenomen te worden. Voornoemde is conform uw eigen voorstel. Wij stemmen hiermee in, maar verzoeken u om voorafgaand aan het onderzoek een onderzoeksstrategie ter goedkeuring aan ons te overleggen.

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 de overeenkomst wordt ondertekend door 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, worden verzonden