

 **KOPIE**

De heer B.A.D.A. Beusmans  
Vroelen 27A  
6255 NC NOORBEEK

Eijsden-Margraten: 7 april 2015

Onderwerp: Procedure Schey ong. en Vroelen 27-27A

Geachte heer Beusmans,

Naar aanleiding van het collegebesluit van d.d. 3 maart 2015 en de naar u verzonden brief van d.d. 16 maart 2015, kenmerk Z/15/INTERN/019499/11663, met betrekking tot de bestemmingsplanprocedure voor de locaties Schey ong. en Vroelen 27-27A delen wij u ten aanzien van deze ruimtelijke procedure het navolgende mee.

#### **Bestemmingsplanprocedure**

Na diverse overleggen met u, de familie Souren en de gemeente is voorgesteld om de stal met de zoogkoeien op de locatie Schey ong. af te breken en ter plaatse één wooneenheid(burgerwoning) toe te voegen. Op de locatie Vroelen 27A wordt er een uitbreiding gerealiseerd van de agrarische bouwkaavel. Deze bestemmingsplanwijzigingen kunnen worden gerealiseerd middels het opstellen van één nieuw bestemmingsplan voor beide locaties.

Op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) kan er een bestemmingsplanprocedure worden opgestart voor het wijzigingen van de bestemming Vroelen 27A en de bestemming Schey ong. te Noorbeek. De gemeenteraad is het bevoegde orgaan om dit bestemmingsplan vast te stellen.

Voor de volledigheid wordt onderstaand een toelichting gegeven op de ruimtelijke situatie van de beide locaties en de procedure in het algemeen.

#### **Aandachtspunten ruimtelijke procedure**

##### *Locatie Vroelen 27-27A*

De locatie Vroelen 27-27A is gelegen in het bestemmingsplan Buitengebied Margraten 2009, incl. 1<sup>ste</sup> herziening, met de bestemming Agrarisch-Bedrijf(A-B). Tevens zijn de dubbelbestemmingen Waarde-Landschapselement, Waterstaat-Erosie, Waarde-Archeologie en de gebiedsaanduidingen milieuzonebodembeschermingsgebied, milieuzone-stiltegebied en overige hoogstamboomgaarden van toepassing.

Planologisch zijn de nummers 27 en 27A aan elkaar gekoppeld. Dit is tevens ook zo geregeld in de milieuvergunning. De uitbreiding van de agrarische bouwkaavel zal

Behandeld door : Dhr. J.H.E. Rutten  
Bijlage(n) : 2  
Documentnr. :



Ons kenmerk : Z/15/INTERN/020844/13384

gedeeltelijk plaatsvinden op de huidige bestemming A-B, door het uitbreiden van het bouwvlak, en gedeeltelijk door het wijzigen van de bestemming Agrarisch met waarden naar A-B en aldaar ook het opnemen van een bouwvlak. De uitbreiding zal worden doorgevoerd voor de locatie Vroelen 27A. Uitgangspunt is de door uw adviseur voorgestelde maatvoering zoals per mail aangeleverd 15 januari 2015 (zie bijlage 1).

#### *Locatie Schey ong.*

De locatie Schey ong. is gelegen in het bestemmingsplan Buitengebied Margraten 2009, incl. 1<sup>ste</sup> herziening, met de bestemming Gemengd Vrijkomede Agrarische bebouwing. Tevens zijn de dubbelbestemmingen Waarde-Archeologie, Waarde-Landschapselement, Waarde-Ecologie en de gebiedsaanduidingen Bodembeschermingsgebied en Stiltegebied van toepassing.

Op het perceel Schey ong. zal een woonbestemming worden opgenomen. Ter plaatse kan er één grondgebonden wooneenheid worden gerealiseerd. Uitgangspunt is de door uw adviseur voorgestelde maatvoering zoals per mail aangeleverd 10 oktober 2014 (zie bijlage 2).

#### *Milieuhygiënische splitsing bedrijven*

De bedrijfslocatie Vroelen 27-27A is zoals aangegeven gekoppeld (27 en 27A), om de uitbreiding te kunnen realiseren dienen milieutechnisch beide locaties van elkaar te worden losgekoppeld. Er zal in de praktijk sprake moeten zijn van twee inrichtingen. De koppeling van de percelen Vroelen 27 en 27A moet worden opgeheven.

Daarbij wordt ervan uitgegaan dat de uitbreiding van de veestapel plaats vindt in de geplande nieuwbouwstal aan de achterzijde van het perceel op de locatie Vroelen 27A. Getoetst aan de verordening geurhinder veehouderijen moet er voor de locatie Vroelen 27A worden voldaan aan de minimaal in acht te nemen afstand van 50 meter ten opzichte van woningen van derden.

Volledigheidshalve wordt er opgemerkt dat het huidige aantal van twee bedrijfswoningen (Vroelen 27 en 27A) gehandhaafd blijft. De splitsing van de locaties leidt niet tot het toevoegen van een bedrijfswoning.

Op de vigerende verbeelding is er een koppeling van de locaties voor in totaal twee bedrijfswoningen, de bestemmingsplanwijziging leidt in de nieuwe planologische situatie tot één bedrijfswoning op de locatie Vroelen 27 en één bedrijfswoning op de locatie Vroelen 27A. Het planologische koppelingsteken tussen beide locatie wordt derhalve opgeheven.

De milieutechnische splitsing dient te worden doorvertaald in het planologische regime. Hierbij kan worden aangesloten op de door Aelmans ingediende motivatie van 21 november 2014.

#### *Spuitsirkel*

Op de locatie Schey ong. wordt zoals aangegeven de bestaande stal afgebroken en een burgerwoning gerealiseerd. De woningbouwlocatie is gelegen naast vigerende bestemmingen alwaar het is toegestaan om fruitteelt te exploiteren. In het kader van het aantonen van een goed woon- en leefklimaat ten behoeve van de woonfunctie dient er een spuitvrijzone van 50 meter te worden opgenomen. Deze spuitvrijzone dient planologisch te worden verankerd in het nieuwe bestemmingsplan.

#### *Bodem*

Voor de locatie van de nieuwe stal (Vroelen 27A) is een vooronderzoek volgens de NEN 5725 noodzakelijk. Wanneer blijkt dat sprake is van een verdachte locatie, dan dient aanvullend een verkennend bodemonderzoek te worden uitgevoerd volgens NEN 5740.

Voor de locatie van de te realiseren woning (Schey ong.) dient er een verkennend bodemonderzoek te worden uitgevoerd volgens NEN 5740.

#### *Duurzaamheid*

Voor het plan betekent dit dat aandacht dient te worden besteed aan zongericht bouwen. Bij het realiseren van lichtopeningen dient er zoveel mogelijke rekening te worden gehouden met de zonnestand. Bij de situering van de daklijnen dient zoveel mogelijk rekening te worden gehouden met het plaatsen van zonnecollectoren. Dit dient uit het plan te blijken. Verder dient rekening te worden gehouden met het Bouwbesluit. In het kader van duurzaamheid willen wij u wijzen op de folder 'duurzaam bouwen in Eijsden-Margraten', welke u op onze website kunt vinden.

#### *Watertoets*

In de waterparagraaf zal moeten worden aangegeven hoe het hemelwater en het vuilwater wordt aangeboden passend binnen het gemeentelijke beleid. Voor beide locaties dient de daarvoor geldende watertoets te worden doorlopen.

#### *Wet geluidhinder*

Locatie Vroelen 27A: Deze wet is niet van toepassing omdat het niet handelt om een geluidgevoelig object in de zin van de Wet geluidhinder.

Locatie Schey ong.: Deze wet is van toepassing, de locatie ligt binnen de zone van een bestaande weg, als gevolg waarvan onderzocht moeten worden in hoeverre de voorkeursgrenswaarden uit de wet in acht worden genomen.

#### *Wet luchtkwaliteit*

Locatie Vroelen 27A: Deze wet is van toepassing en zal in het kader van de Wabo aan de orde komen.

Locatie Schey ong.: Deze wet is van toepassing, er zal in het kader van het oprichten van de woning een verslechtering van de luchtkwaliteit plaatsvinden, deze verslechtering zal echter zodanig marginaal zijn, dat zeker sprake zal zijn van 'niet in betekende mate' als bedoeld in het gelijknamige besluit. Er hoeft dus geen onderzoek plaats te vinden voor de woning.

#### *Cultureel erfgoed (archeologie)*

De percelen zijn niet gelegen in een beschermd dorpsgezicht en hebben in het bestemmingsplan geen cultuurhistorische waarden.

Beide locaties zijn wel gelegen binnen de dubbelbestemming Waarde-Archeologie. Op de archeologische verwachtingskaart liggen beide percelen binnen verwachtingswaarde categorie 4, 'gebieden met een hoge trefkans'. Conform artikel 16 van de Erfgoedverordening gemeente Eijsden-Margraten 2013 dient hiermee rekening te worden gehouden bij de ruimtelijke onderbouwing, alsmede bij toekomstige bouwplannen.

#### *Gemeentelijk kwaliteitsmenu*

Voor beide locaties zijn de regels van het Gemeentelijke Kwaliteitsmenu (GKM – bouwen in het buitengebied) van toepassing. Respectievelijk module 4. 'Agrarische uitbreiding en nieuwvestiging' en module 7. 'Nieuwe (solitaire) woningbouw'.

Alvorens het ontwerpbestemmingsplan ter inzage kan worden gelegd dient de Gemeentelijke Kwaliteitscommissie positief te adviseren over de plannen. Conform de daarvoor geldende regels wordt het plan derhalve aan deze commissie voorgelegd.

#### *Economische uitvoerbaarheid*

Het betreft een aangewezen bouwplan ex artikel 6.2.1 onder a van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Dat brengt met zich mee dat de raad op grond van artikel 6.12 Wro tegelijkertijd met het vaststellen van het bestemmingsplan een besluit zal moeten nemen

inzake het al dan niet vaststellen van een exploitatieplan. Hiervoor in de plaats kan voor het (verplichte) kostenverhaal met u een anterieure realisatieovereenkomst op grond van artikel 6.24 Wro worden gesloten.

Eveneens dient er in het kader van vrijwaring van planschade op grond van artikel 6.1 van de Wro een planschadeovereenkomst te worden afgesloten.

#### *Vooroverleg met bevoegde instanties*

Volledigheidshalve wijzen wij u erop dat het plan in het kader van het vooroverleg op grond van artikel 3.1.1 Bro wordt voorgelegd aan de wettelijk bevoegde instanties

#### **Uitvoering en planning**

Als wij het concept-ontwerpbestemmingsplan en de eventueel benodigde onderzoeken hebben ontvangen, zal dit ambtelijk worden getoetst. Het plan wordt dan aan de Gemeentelijke Kwaliteitscommissie voorgelegd. Na accordering door de commissie, brengt het college het plan in procedure, te beginnen met een ter inzage legging voor een periode van zes weken. Hierbij wordt het plan ook de diverse instanties voorgelegd.

Na deze termijn en het behandelen van eventuele zienswijzen tegen het plan, zal het plan aan de gemeenteraad ter vaststelling worden aangeboden.

Als de raad besluit tot vaststelling wordt het plan wederom ter inzage gelegd voor een periode van zes weken, met de mogelijkheid voor het instellen van beroep c.q. indienen van een verzoek tot voorlopige voorziening bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Afhankelijk van ingediend(e) beroep(en) en/of aanvraag voor voorlopige voorziening treedt het plan inwerking en wordt het onherroepelijk. U kunt dan de aanvragen omgevingsvergunning indienen voor het realiseren van de geplande ontwikkelingen.

#### **Leges**

Op grond van de leges verordening worden kosten in rekening gebracht voor het in behandeling nemen van de aanvraag voor het vaststellen van een bestemmingsplan. Tevens worden er kosten in rekening gebracht voor de advisering van de Gemeentelijke Kwaliteitscommissie.

Ten aanzien van de bestemmingsplanprocedure en voor eventuele overige vragen naar aanleiding van bovenstaande, kunt u contact opnemen met dhr. J.H.E. Rutten, 043 458 8488. Wij hebben een kopie van deze brief verstuurd naar uw adviseur, dhr. H. Steins van Aelmans.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,

Burgemeester en wethouders van Eijsden-Margraten,  
Namens dezen,

A handwritten signature in blue ink, consisting of several overlapping, stylized strokes that form the initials 'M.J.E.A.' followed by a flourish.

M.J.E.A. Starren-Stevens  
Adjunct Hoofd Strategie, Beleid & Projecten



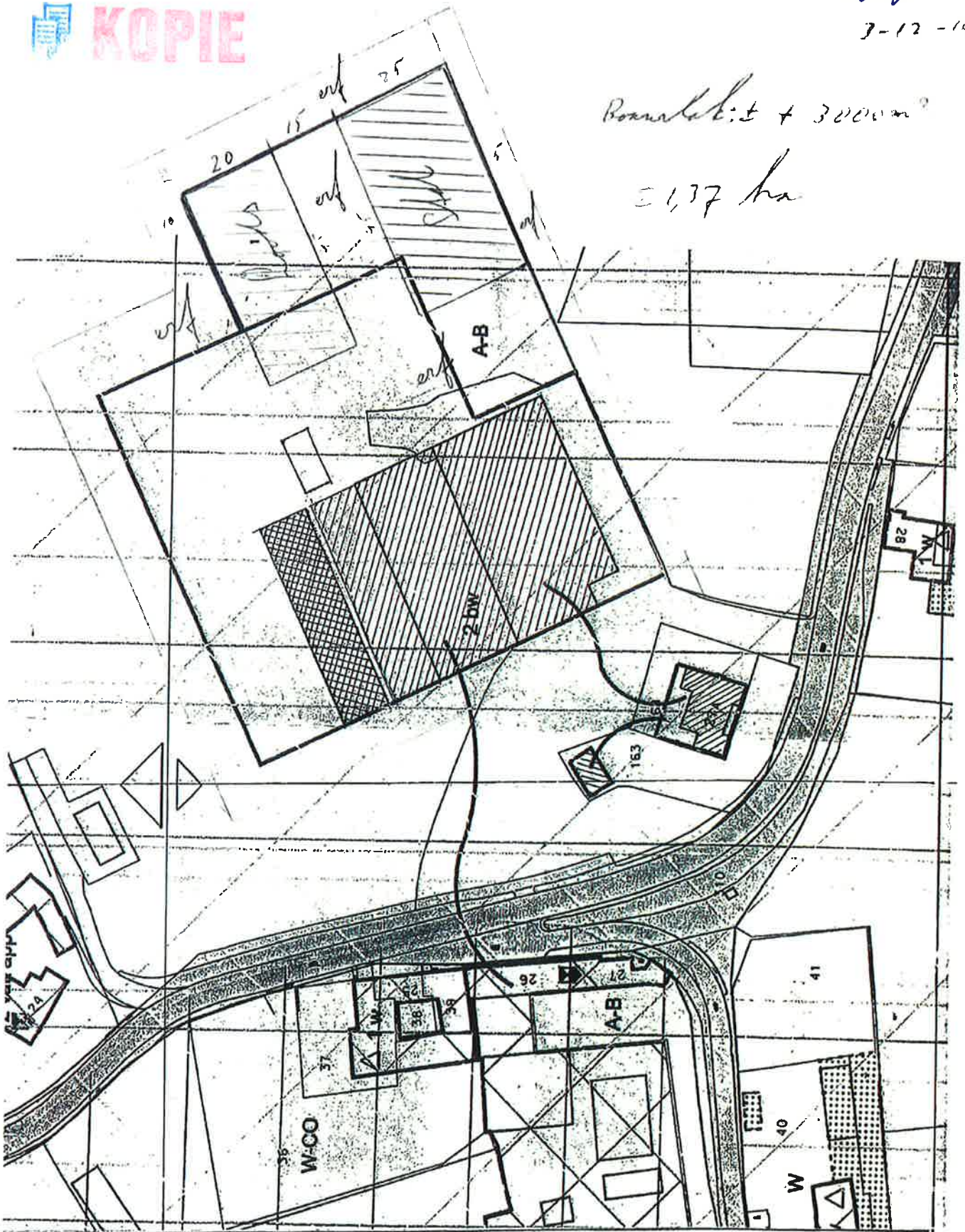
 **KOPIE**

Bijlage 1.

3-12-14

Bonaaliteit + 3000 m<sup>2</sup>

= 1,37 ha



**situatie** gemeente Margraten sectie X nr. 194 schaal 1:1000.

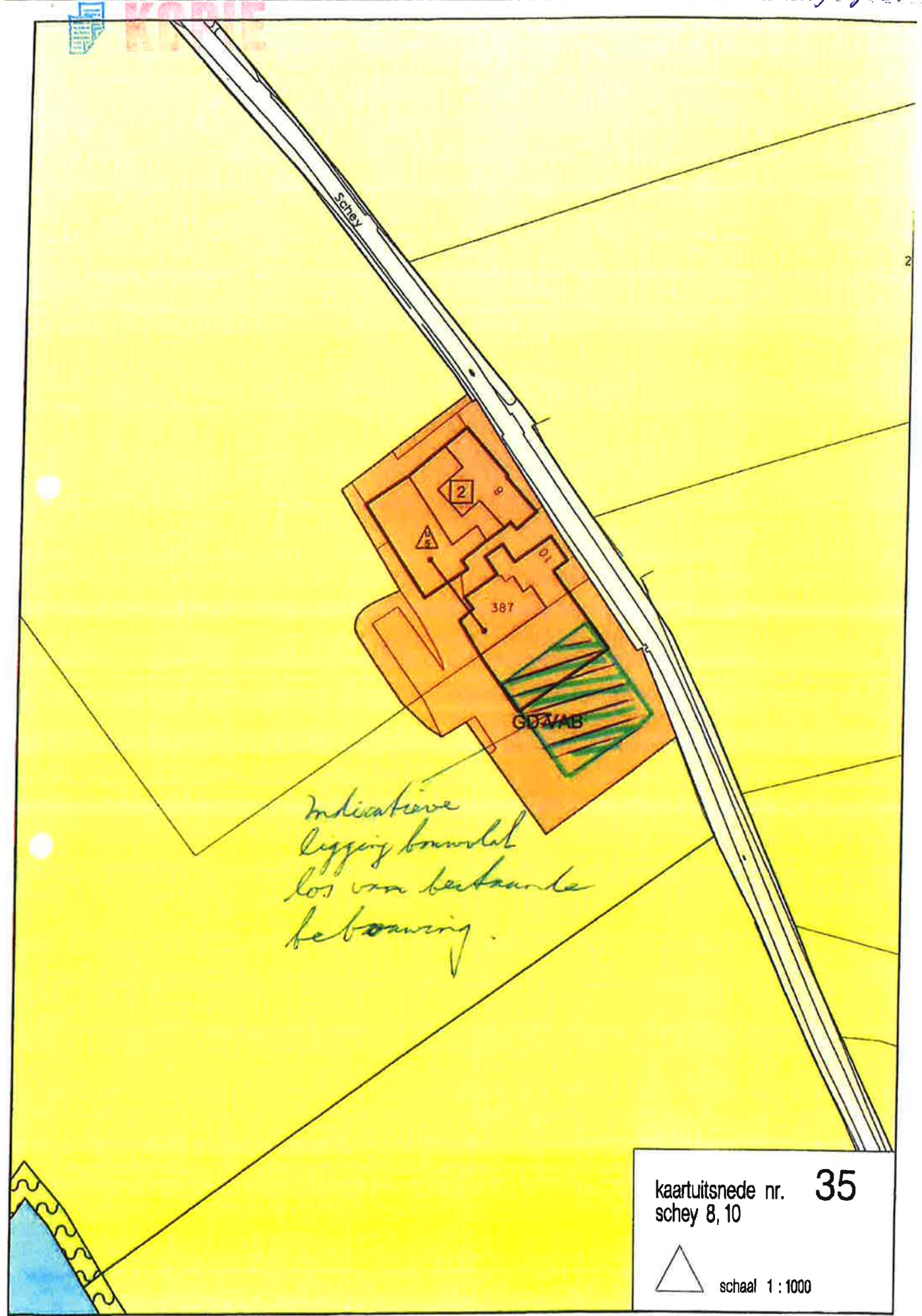
 betreft uitbreiding met sleufsilo.

leiding milieuneutrale wijziging van de inrichting van Maatschap Beusmans-Heitzer  
d..... 6. mei... 2011. getekend: .....





KOPIE



kaartuitsnede nr. 35  
schey 8, 10

 schaal 1 : 1000

