



Van: 
Verzonden: dinsdag 13 juni 2023 10:31
Aan: 
Onderwerp: RE: Principeverzoek bouwen woning Sint Antoniusbank MGT02 F 76

Hallo ,



Naar aanleiding van de door jou toegezonden (aanvullende) informatie hebben we de casus beoordeeld en getoetst aan het vigerend provinciaal ruimtelijk beleid. We concluderen dat de vier reeds aanwezige woningen door een juridische maas in de wet op een landschappelijk kwetsbare locatie gerealiseerd konden worden. Feitelijk aan een veredeld wandelpad. Deze planologische fout mag niet verder worden doorgezet. Het doorzicht naar het open gebied en het hellingbos is weliswaar aangetast door de woningbouw maar is wel nog aanwezig. Deze kwaliteit moet naar onze mening behouden blijven en beschermd worden. Door de bouw van een woning zou deze kwaliteit onherstelbaar worden aangetast en het verlies van het doorzicht en openheid is op geen enkele wijze te compenseren.



Om die reden zijn wij van mening dat het bouwen van een woning op de voorgestelde locatie strijdig is met provinciaal beleid.

In de verwachting je hiermee voldoende te hebben geïnformeerd. Mocht je hierover nog vragen hebben neem dan gerust contact op.

Met vriendelijke groet,



Provincie Limburg - Cluster Ruimte
+31 6 
@prvlimburg.nl

Van: eijdsden-margraten.nl>
Verzonden: dinsdag 30 mei 2023 14:45
Aan: @prvlimburg.nl>
Onderwerp: RE: Principeverzoek bouwen woning Sint Antoniusbank MGT02 F 76

Hoi 

Ik heb in het archief kunnen achterhalen hoe de reeds bestaande woningen ter plaatse zijn vergund (16A, B, C en D). Ik denk dat dit belangrijke informatie is voor jullie om mee te nemen bij de afweging.

Deze bouwaanvragen voor de woningen zijn in 1992/93 geweigerd, omdat volgens de gemeente de Putsteeg niet voldeed aan de Bouwverordening (de Putsteeg zou geen volwaardige weg zijn). De woningen pasten wel binnen het bestemmingsplan destijds (Uitbreidingsplan aanwijzende de bestemmingen in Hoofdzaak, met de bestemming Hotel- en Landhuisbouw). De weigeringen zijn echter vernietigd door de Raad van State, waardoor de vier bouwaanvragen zijn verleend.

In het bestemmingsplan Witte Vlekken 1994 heeft de voormalige gemeente Margraten getracht om de gronden van de vier verleende woningen te herbestemmen in agrarisch gebied met landschappelijke en natuurlijke waarden. De provincie heeft hier echter goedkeuring aan onthouden. In het goedkeuringsbesluit Bestemmingsplan Witte Vlekken 1994 is het volgende aan de gemeenteraad medegedeeld over het plangedeelte Putsteeg te Bemelen:

“In afwachting van de uitspraak van de Raad van State terzake de ingediende beroepschriften tegen de weigering van de gevraagde bouwvergunningen aan de Putsteeg, is door u – ter bescherming van de aanwezige waarden – aan de Putsteeg en het daarvan oostelijk gelegen gebied de bestemming “agrarisch gebied met landschappelijke en natuurlijke waarden” gegeven. Bebouwing van het gebied, een zacht glooiend weidelandschap dat uitloopt in het natuurgebied de Mettenberg, zou een forse inbreuk op voornoemde waarden betekenen. Tegen de door u vastgestelde bestemming “agrarisch gebied met landschappelijke en natuurlijke waarden” zijn bedenkingen ingebracht bij Gedeputeerde Staten.

Gedeputeerde Staten onderschrijven geheel uw besluit; zij zijn echter uitgegaan van het feit dat thans vier bouwvergunningen (drie van rechtswege) zijn verleend en dat de woningen reeds in aanbouw zijn. Zij hebben, met gegrondverklaring van de ingebrachte bedenkingen, uit realiteitszin goedkeuring onthouden aan de door u vastgestelde bestemming “agrarisch gebied met landschappelijke en natuurlijke waarden”. Vanwege de grote waarde van het gebied en met het oog op behoud van het nog resterende waardevol doorzicht naar het achtergelegen natuurgebied achten Gedeputeerde Staten verdere uitbreiding van de lintbebouwing ter plaatse onaanvaardbaar. Verdere woonbebouwing aan de Putsteeg zal ten koste gaan van het landschappelijk karakter van de Putsteeg. Verbreding en verdere verharding van de Putsteeg of aantasting van de tot de Putsteeg behorende landschapselementen zijn voor Gedeputeerde Staten onaanvaardbaar.

Wij vinden het reëel dat Gedeputeerde Staten aan de lokaties, waarvoor reeds bouwvergunning is verleend, goedkeuring hebben onthouden. Deze lokaties dienen te zijner tijd een positieve bestemming te krijgen.”

In het bestemmingsplan Witte Vlekken 1997 (herziening) zijn uiteindelijk de verleende woningen bestemd met woondoeleinden. De huidige kavel van het verzoek is in 1994 herbestemd in agrarisch gebied, omdat voor deze locatie (nog) geen bouwvergunning was vergund. De (landschappelijke) standpunten in het verleden waren heel duidelijk. De gemeente wilde deze woningen op deze locatie eigenlijk niet toestaan, maar door een samenloop van omstandigheden zijn deze woningen er toch gekomen. In 1994 werd al onderschreven dat verdere uitbreiding van de lintbebouwing ter plaatse onaanvaardbaar is. Dit standpunt is denk ik nog steeds actueel.

Groeten,



Van: @prvlimburg.nl>
Verzonden: donderdag 25 mei 2023 13:11
Aan: @eijdsden-margraten.nl>
Onderwerp: RE: Principeverzoek bouwen woning Sint Antoniusbank MGT02 F 76



Mocht jullie advies beschikbaar zijn in week 23 mag je me dat zeker toesturen. Wij beoordelen dit plan weliswaar primair vanuit de provinciale belangen maar het kennen van het gemeentelijk standpunt geeft een bredere en meer integrale kijk op de zaak. Ben inderdaad ook wel benieuwd wat in het verleden de overwegingen zijn geweest om op deze plek überhaupt woningen te realiseren en waarom die 5^e bouwkavel niet positief is bestemd.

Wordt vervolgd.

Met vriendelijke groet,

[Redacted]
[Redacted]

Provincie Limburg - Cluster Ruimte
+31 6 [Redacted]
[Redacted]@prvlimburg.nl

Van: [Redacted]@eijdsden-margraten.nl>
Verzonden: donderdag 25 mei 2023 11:29
Aan: [Redacted]@prvlimburg.nl>
Onderwerp: RE: Principeverzoek bouwen woning Sint Antoniusbank MGT02 F 76

Dag [Redacted],

Nee, dat levert geen probleem op in de afhandeling! Het principeverzoek is pas recent ingediend, dus dit heeft geen haast.

Het gemeentelijk ambtelijk advies is inderdaad negatief, maar dit is een ‘minder harde nee’ dan bv. de besproken casus in Moerslag. Ik denk dat als wij zeggen dat bouwen buiten de bestaande bebouwing/linten niet per definitie nee is, dit een mogelijke locatie is waar je onderbouwd kan motiveren dat het bouwen van één woning wel mogelijk is.

Als je echter eerst een uitgewerkt advies van ons verlangd, kan dit worden aangeleverd. Ik ga in ieder geval nog uitzoeken wat in het verleden de afwegingen zijn geweest om niet 5 maar 4 woningen te realiseren en dit vergelijken met de huidige kaders.

Groeten,
[Redacted]

Van: [Redacted]@prvlimburg.nl>
Verzonden: donderdag 25 mei 2023 09:14
Aan: [Redacted]@eijdsden-margraten.nl>
Onderwerp: RE: Principeverzoek bouwen woning Sint Antoniusbank MGT02 F 76

Goedemorgen [Redacted],

Ook dit is weer een interessante casus omdat, zoals je zelf ook aangeeft, de locatie en (landschappelijke) kernkwaliteiten weer net iets anders zijn. Ik ga deze casus, na eerst een bezoek aan de locatie te hebben gebracht, intern bespreken. Omdat ik volgende week een week verlof heb zal onze beoordeling pas op z’n vroegst aan het eind van week 23 zijn en mogelijk pas in week 24. Hopelijk levert dat geen problemen op in de planning van de afhandeling.

Begrijp ik overigens uit jouw mail dat het gemeentelijk ambtelijk advies in beginsel negatief is?

Met vriendelijke groet,
[Redacted]
[Redacted]

Provincie Limburg - Cluster Ruimte
+31 6 [Redacted]
[Redacted]@prvlimburg.nl

Van: [Redacted]@eijdsden-margraten.nl>
Verzonden: woensdag 24 mei 2023 15:28
Aan: [Redacted]@prvlimburg.nl>
Onderwerp: Principeverzoek bouwen woning Sint Antoniusbank MGT02 F 76

Goedemiddag [Redacted]

Vanmiddag in het rayonoverleg hebben we het gehad over het bouwen in kernen buiten de contouren en het behoud van open structuren en linten. Er is zojuist een nieuw principeverzoek binnengekomen voor een vergelijkbare locatie. Om zeker te zijn dat we op één lijn zitten en de Omgevingsvisie/-verordening correct implementeren, zou ik je dit verzoek willen voorleggen.

Het plan is het bouwen van een vrijstaande woning op het perceel MGT02 F 76, gelegen aan de Sint Antoniusbank in Bemelen. De kadastrale splitsing van het perceel duidt op een ‘projectplan’ in het verleden. Het perceel heeft echter geen woonbestemming. In de straat zijn vier vergelijkbare kavels gerealiseerd, waar vier vrijstaande woningen zijn gebouwd. Voor het perceel MGT02 F 76 geldt: gelegen buiten de GKM-contour, aangemerkt als ‘Buitengebied’ op basis van de Omgevingsverordening Limburg en een uiteinde van een bebouwingslint.

Op basis van de besproken aspecten in het rayonoverleg zou deze locatie negatief worden beoordeeld. Toch is de situatie ter plaatse niet geheel vergelijkbaar: geen sprake van cultuurhistorische bebouwing/clustering, open structuur/doorkijk blijft (deels) gehandhaafd en geen ‘Groenblauwe mantel’ maar ‘Buitengebied’. Vandaar dat ik voor de zekerheid even e-mail of wij voor wat betreft dit verzoek ook op één lijn zitten voor een negatief advies.

Ik heb een uitsnede en bijlagen van het verzoek bijgevoegd.

Met vriendelijke groet,
[Redacted]
Beleidsmedewerker Ruimtelijke Ordening
Afdeling Fysieke Leefomgeving



Tel. 14 043 of +31 43 458 8488
Amerikaplein 1, 6269 DA Margraten
Postbus 10, 6269 ZG Margraten

Volg ons ook via: [Redacted] [Redacted]

Naar de gemeente? Maak een afspraak via www.eijsden-margraten.nl of bel [043 458 8488](tel:0434588488). Wij werken uitsluitend op afspraak.

Ontvang actueel nieuws uit Eijsden-Margraten via onze wekelijkse digitale nieuwsbrief. [Aanmelden gaat makkelijk en snel](#)

[Klik hier](#) voor de e-mail disclaimer

Dit e-mailbericht en de informatie verzonden met dit e-mailbericht is vertrouwelijk en uitsluitend bestemd voor de geadresseerde(n). Dit bericht kan informatie bevatten waarop intellectuele eigendomsrechten rusten of die vertrouwelijk is of om andere redenen rechtens beschermd is. Kennisname en gebruik van deze informatie door anderen dan de geadresseerde (n) is verboden. Indien u deze email abusievelijk hebt ontvangen, brengt u ons dan op de hoogte waarbij u gevraagd zal worden het originele bericht te vernietigen.