



INGEKOMEN 23 MEI 2019

Aan: Serrarens de Boer Brans Advocaten en
Mediators
t.a.v. mw. mr. E.H.M. Brans
Alexander Battalaan 65
6221 CC MAASTRICHT

VERZONDEN 21 MEI 2019

Uw kenmerk:
Ons kenmerk: 520798

Contact: Klant Contact Centrum (KCC)
Telefoon: 14 043

Datum: 21 mei 2019
Onderwerp: Principeverzoek Exploitatie 4 toeristische verblijfsplaatsen en
aanpassing bp, Op de Locht 52
Bijlagen: -

Geachte mevrouw Brans,

Per brief d.d. 31-10-2018 heeft u namens de heer Meijer een principeverzoek ingediend ten behoeve van de realisatie van 4 vakantiewoningen op het adres Op de Locht 52 te Bunde. Met deze brief informeren wij u over het vervolg.

Principebesluit

Burgemeester en wethouders hebben op 21 mei 2019 besloten in principe medewerking te verlenen aan het verzoek om 3 vakantieappartementen te realiseren met behoud van de bedrijfswoning OF het realiseren van uitsluitend 4 vakantieappartementen op het adres Op de Locht 52 te Bunde. Hieraan worden in ieder geval de volgende voorwaarden gesteld:

- Een akoestisch onderzoek moet aantonen dat de vakantiewoningen gerealiseerd kunnen worden.
- Aangetoond moet worden dat parkeren volledig op eigen terrein plaats kan vinden.
- Er wordt een planschadeovereenkomst gesloten.
- Er wordt een privaatrechtelijke overeenkomst gesloten waarin een boeteclausule staat opgenomen welke het gebruik voor permanente bewoning dient te voorkomen.
- Bij de nadere uitwerking van de plannen moet voldaan worden aan de Structuurvisie.
- Aanvrager dient zelf (en op eigen kosten) zorg te dragen voor het bestemmingsplan of de ruimtelijke onderbouwing met bijbehorende onderzoeken.
- In het kader van een te voeren planologische procedure zal de haalbaarheid van het initiatief moeten worden aangetoond. Hierbij valt te denken aan geluid, milieuhinder etc.
- De principetoestemming kent een geldigheidsduur van een half jaar. Indien binnen deze termijn geen vervolg aan het verzoek wordt gegeven, vervalt de

Gemeente Meerssen

Bezoekadres:
Bestuurscentrum
Markt 50
6231 LS Meerssen

Telefoon 14 043
Fax 043-3648100

Postadres:
Postbus 90
6230 AB Meerssen

Info@meerssen.nl
www.meerssen.nl

KVK-nummer:
50443089



principetoestemming.

- De bedrijfswoning mag echt uitsluitend als zodanig gebruikt worden. Dat houdt in: een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein noodzakelijk is.
- Er geldt dat er OF een ruimtelijke procedure gevolgd kan worden voor 3 vakantieappartementen en behoud van bedrijfswoning, OF voor 4 vakantieappartementen. Beide mogelijkheden tegelijk is geen optie.

Beoordeling verzoek

Aanvraag

Op het adres Op de Locht 52 is een manege gelegen. De heer Meijer is voornemens om bij deze manege, in de bestaande bebouwing, vier toeristische verblijfplaatsen c.q. vakantiewoningen te gaan exploiteren. Deze ontwikkeling is bedrijfseconomisch noodzakelijk om de eeuwenoude carré boerderij ook in de toekomst te kunnen blijven onderhouden. Het initiatief is gericht op een sterke binding tussen de beoogde vakantiewoningen en de reeds bestaande manege. Op de manege worden reeds vaak paardrijlessen gegeven en meegedaan aan paardenkampen voor schoolgaande jeugd.

Op 21 maart 2019 hebben u en de heer Meijer het plan nader toegelicht. Uit dit gesprek bleek dat de heer Meijer graag de mogelijkheid voor de bedrijfswoning ter plaatse behoudt. Daarom is ervoor gekozen om het aantal gewenste vakantiewoningen terug te brengen naar 3, met daarnaast behoud van de bedrijfswoning.

Omdat het wellicht onhaalbaar zal blijken om de bedrijfswoning ook daadwerkelijk als zodanig te gebruiken, is de mogelijkheid voor 4 vakantieappartementen ook meegenomen in de beoordeling, maar dan zonder behoud van de bedrijfswoning, zodat in dat geval niet opnieuw een principeverzoek gedaan zal moeten worden.

Bestemmingsplan Buitengebied

De locatie is gelegen binnen de kaders van het bestemmingsplan Buitengebied. Hierin heeft het perceel de bestemming "Sport - Manege". De voor "Sport - Manege" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- het bedrijfsmatig exploiteren van een manege;
- een kantine, ondergeschikt aan de exploitatie van een manege;
- één bedrijfswoning, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning'; zoals reeds vermeld, is deze aanduiding abusievelijk niet op deze locatie opgenomen

Vakantiewoningen zijn binnen deze bestemming niet toegestaan, hiervoor is ook geen binnenplanse afwijkmogelijkheid opgenomen.

Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL 2014)

Op de Locht 52 behoort in het POL tot het buitengebied. Er worden geen bijzondere landschappelijke of natuurlijke waarden aan dit gebied toegekend. Met het initiatief wordt geen nieuwe bebouwing toegevoegd. De functiewijziging is niet in strijd met het POL.

Structuurvisie Buitengebied Meerssen (31-05-2012)

In de Structuurvisie Buitengebied Meerssen is de locatie gelegen in het gebied dat is aangeduid als Lochterveld. Voor het toevoegen van vakantieappartementen ter plaatse, is de module 'agrarische omschakeling, uitbreiding en verbreding' van toepassing. Om het voor agrariërs (dit is ook van toepassing op maneges) aantrekkelijker en financieel draaglijk te houden, worden initiatieven die betrekking hebben



op verbrede landbouw gesteund. Hierbij kan onder andere aan recreatieve functies gedacht worden. Deze niet-agrarische activiteiten moeten qua aard en omvang bij de specifieke kwaliteit en schaal van de omgeving passen en plaatsvinden bij een functionerend agrarisch bedrijf (waaronder manege). Daarbij dienen deze niet-agrarische activiteiten ondergeschikt te zijn aan de hoofdfunctie. De activiteiten vinden in beginsel plaats in de bestaande bouwmassa.

Voor het gebied Lochterveld geldt voor 'maximaal 6 vakantieappartementen' een 'ja, mits' principe. Dat betekent dat deze functie is toegestaan, mits er kwaliteitsmaatregelen getroffen wordt. Wat dit precies moet zijn, is maatwerk en komt bij verdere planvorming aan de orde.

Ruimtelijk-planologisch

Het initiatief betreft uitsluitend een functiewijziging van de bestaande bebouwing. Er wordt geen nieuwe bebouwing toegevoegd. In de ruimtelijke structuur zullen dan ook geen veranderingen plaatsvinden. Het verzoek voldoet aan de beleidskaders van de Structuurvisie Buitengebied. Door de sterke binding van de vakantiewoningen met de bestaande manege, is er sprake van een uniek concept binnen de gemeente en wordt er een specifieke doelgroep aangesproken.

Verkeer en parkeren

De verkeersaantrekkende werking is relatief beperkt wanneer dit vergeleken wordt met de verkeersaantrekkende werking van de reeds bestaande manege. Op het eigen terrein is voldoende plaats voor parkeergelegenheden voor de toevoeging van de vakantiewoningen.

Milieu / haalbaarheid

Een manege valt op grond van de VNG publicatie Bedrijven en Milieuzonering in milieucategorie 3.1. Dat betekent in het geval van maneges dat er tot woningen een richtafstand geldt van 50 meter voor geur en 30 meter voor stof en geluid. Omdat het richtafstanden betreft, kan hier gemotiveerd van afgeweken worden. Aangezien het concept van de vakantiewoningen gericht is op paarden, zou te motiveren zijn dat er afgeweken kan worden van de richtafstanden. Aanvrager zal dit wel moeten onderbouwen. Wettelijk gezien zijn vakantiewoningen geen geluidgevoelig object, maar de gemeente Meerssen stelt vakantiewoningen in deze zin wél gelijk aan reguliere woningen. Daarom zal een geluidsonderzoek uitgevoerd moeten worden.

Nachtregister

Op basis van de verplichting tot het doen van een gebruiksmelding wordt de verzoeker gehouden een nachtregister bij te houden. Dit is een handhavingsinstrument om te toetsen of de vakantiewoningen ook gebruikt worden voor het doel waarvoor deze dienen, namelijk verblijfsrecreatie. Tevens zal een bepaling worden opgenomen dat de maximale aaneengesloten verblijfsduur 12 weken bedraagt om de voorzienbaarheid op permanente bewoning te voorkomen.

Ingeval van een calamiteit kan tevens middels raadpleging van het nachtregister worden vastgesteld wie aanwezig is.

Daarnaast wordt een privaatrechtelijke overeenkomst gesloten met daarin een boeteclausule, welke het gebruik voor permanente bewoning dient te voorkomen.

Haalbaarheid

In het kader van een te voeren planologische procedure zal de haalbaarheid van het initiatief moeten worden aangetoond. Hierbij valt te denken aan geluid, milieuhinder etc.

Bedrijfswoning



U heeft geconstateerd dat abusievelijk de aanduiding *bedrijfswoning* ontbreekt op het adres. Middels voorliggend verzoek vraagt u dit te corrigeren. Van belang is, dat na deze correctie, de woning ook daadwerkelijk als *bedrijfswoning* gebruikt zal worden. Dat wil zeggen: een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein noodzakelijk is.

Mocht het zo blijken te zijn dat de aanvrager bij nader inzien de bedrijfswoning niet als zodanig wil gebruiken, dan is het ook toegestaan de bedrijfswoning als vierde vakantieappartement te gebruiken. Let wel, hierin moet middels de ruimtelijke procedure (bestemmingsplan of uitgebreide procedure omgevingsvergunning, zie "vervolg") een definitieve keuze gemaakt worden, het zijn geen uitwisselbare functies.

Status principebesluit

Opgemerkt wordt dat een principebesluit geen besluit in de zin van de Algemene wet bestuursrecht is. Hiertegen staan dan ook geen rechtsmiddelen open. Het college behoudt zich het recht voor om gaandeweg de procedure aanvullende op- en aanmerkingen te maken. Dit kan onder andere leiden tot nadere onderzoeksverplichtingen.

Vervolg

Aan het verzoek kan medewerking verleend worden via een herziening van het bestemmingsplan of via een uitgebreide procedure voor een omgevingsvergunning (via artikel 2.12, eerste lid, onder a, sub 3 van de Wabo ("projectafwijkingsbesluit")). Aanvrager is zelf vrij in de keuze voor de procedure.

De principe-toestemming kent een geldigheidsduur van een half jaar. Indien binnen deze termijn geen vervolg aan het verzoek wordt gegeven, vervalt de principetoestemming.

Vragen

Indien u na het lezen van deze brief nog vragen heeft, dan kunt u contact opnemen met ondergetekende. Wij vernemen graag vooraf van u, welke procedure u wenst te doorlopen, zodat wij een en ander met elkaar af kunnen stemmen.

Hoogachtend,

Namens het college van Burgemeester en Wethouders,

IME Kuijpers
Medewerker ruimtelijke ordening

Deze brief is automatisch gegenereerd en derhalve niet ondertekend.