



De heer R.E.J. Huntjens
Gasthuis 1
6268 NN BEMELN

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: 21 juni 2019
Onderwerp: Reactie principeverzoek

Geachte heer Huntjens,

Op maandag 19 december 2016 is uw verzoek om principemedewerking ontvangen voor het uitbreiden van Boerderijcamping 't Gasthooes van 20 naar 25 kampeerplaatsen op het perceel Gasthuis 1, 6268 NN Bemelen, kenmerk Z-RO_PV-2016-003692. In deze brief ontvang u mijn reactie op uw verzoek.

Reactie principeverzoek

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

- aan de heer R.E.J. Huntjens, Gasthuis 1, 6268 NN te Bemelen;
- voor het uitbreiden van Boerderijcamping 't Gasthooes van 20 naar 25 kampeerplaatsen;
- op het perceel kadastraal bekend als gemeente Margraten, Sectie E, nummer: 207;
- plaatselijk bekend als Gasthuis 1, 6268 NN te Bemelen.

Het principeplan is beoordeeld aan de hand van de volgende ingediende stukken:

1. Aanvraag principeverzoek, documentnummer 364481;
2. Gasthuis 1 extra tekening, documentnummer 209849.

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

Voorwaarden

Voor het uitvoeren van het uitbreiden van Boerderijcamping 't Gasthooes naar 25 kampeerplaatsen gelden de volgende specifieke voorwaarden:

- Ingevuld formulier ten behoeve van de noodzakelijk melding van het initiatief bij de Themagroep Vrijtijdseconomie. Dit zal tijdens de vervolprocedure worden afgehandeld.
- Voor het planologisch kunnen verankeren van de spuitbepierking op de agrarische gronden gelegen binnen een richtafstand van 50 meter tot het plan, zijn

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

Uw brief van : -
Uw Kenmerk : -

Ons Kenmerk : Z-RO_PV-2016-003692 / 359891





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

BLOESEM VAN HET ZUIDEN

verklaringen van geen bezwaar noodzakelijk van zowel de eigenaren als eventuele gebruikers van die betreffende agrarische gronden. Deze verklaringen moeten gelijk met de aanvraag omgevingsvergunning dan wel het (postzegel) bestemmingsplan worden ingediend. **Zonder deze verklaringen wordt uw initiatief niet in procedure gebracht!**

- Bij de in te dienen stukken zal een kaart aanwezig moeten zijn waarop de spuitbeperking duidelijk is aangegeven.
- Voor behoud van het talud en een correcte inpassing van de parkeergelegenheid is een inpassingsplan noodzakelijk.
- Er dient een planschadeovereenkomst afgesloten te worden tussen de gemeente en de initiatiefnemer.

Realisatie plan:

U heeft nu de keuze uit twee mogelijkheden voor de realisatie van dit plan.

1. U kunt nu overgaan tot het indienen van een formele aanvraag omgevingsvergunning voorzien van een ruimtelijke onderbouwing.
2. U kunt nu overgaan tot het indienen van een (postzegel) bestemmingsplan.

Indien u kiest voor de optie onder 1, dan zijn hiervoor de volgende vergunning(en) en bijlagen noodzakelijk:

- Aanvraag omgevingsvergunning met de vergunningsbladen (via website www.omgevingsloket.nl):
- De activiteit 'Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingplan (artikel 2.1 lid 1 onder c van de Wabo)'
 - o Een ruimtelijke onderbouwing (inclusief een kaart met de spuitbeperking, de verklaringen van geen bezwaar van de eigenaren en/of gebruikers van de agrarische gronden en een inpassingsplan)

X

Voor de indieningsvereisten van een aanvraag omgevingsvergunning verwijs ik u naar de indieningsvereisten zoals vermeld in de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor) te raadplegen via www.overheid.nl en de bijgevoegde checklist (kenmerk 364660).

Indien u kiest voor de optie onder 2, dan dient u een (postzegel)bestemmingsplan in te dienen (inclusief een plankaart met de spuitbeperking, de verklaringen van geen bezwaar van de eigenaren en/of gebruikers van de agrarische gronden en een inpassingsplan).

Extra bijlagen:

- Melding Activiteitenbesluit (via website www.aimonline.nl)

Belangrijk

Zowel voor het indienen van een aanvraag omgevingsvergunning voorzien van een ruimtelijke onderbouwing als voor het indienen van een (postzegel) bestemmingsplan als voor het opstellen van het noodzakelijke inpassingsplan, adviseer ik u om een op de materie gespecialiseerd bureau in te schakelen. De kosten voor het inschakelen van een bureau en het produceren van de noodzakelijke stukken komen voor uw rekening.

Verdere procedure

Na het indienen van de noodzakelijke stukken en bijlagen zal de aanvraag worden vergeleken met het principeverzoek. De procedure met de ruimtelijke onderbouwing is een bevoegdheid van het college, de procedure met het (postzegel) bestemmingsplan is een bevoegdheid van de gemeenteraad.



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

BLOESEM VAN HET ZUIDEN

De aanvraag zal worden getoetst op ontvankelijkheid. Eventueel ontbrekende gegevens worden vervolgens aan u opgevraagd. De checklist met indieningsvereisten is bijgevoegd.

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 Eijssden-Margraten,
Namens dezen,
b.a.

Martin Kremers
Afdelingshoofd Fysieke Leefomgeving



Leges

Voor het in behandeling nemen van uw aanvraag voor een principeverzoek bent u ingevolge de "Legesverordening Eijsden-Margraten 2016" leges verschuldigd.

De verschuldigde leges bedragen:

Omschrijving	Artikel	Bedrag in €
Principeverzoek	2015-2.2	196,00
Totaal te betalen		196,00

Indien een aanvraag om een omgevingsvergunning wordt ingediend welke overeenkomt met het principeverzoek worden de legeskosten voor het in behandeling nemen van het principeverzoek in mindering gebracht op de legeskosten voor de behandeling van deze aanvraag.

Voor deze leges ontvangt u separaat een factuur.

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

BLOESEM VAN HET ZUIDEN



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

BLOESEM VAN HET ZUIDEN

Bijlage nadere toelichting principe-uitspraak

Ruimtelijke ordening

Locatie

De locatie Gasthuis 1 Bemelen bestaat uit diverse percelen waarbij de activiteit kamperen bij de boer is gelegen op het perceel kadastraal bekend als Margraten, sectie E, nummer 207. Op dat perceel (totale grootte 11.764 m²) is een gedeelte (ca. 5.780 m²) aangeduid voor maximaal 20 kampeerplaatsen.

Het plan

Het plan is om binnen de bestaande aanduiding het aantal kampeerplaatsen te vergroten naar 25 kampeerplaatsen.

Bestemmingsplan

Het perceel is gelegen binnen het bestemmingsplan 'Buitengebied Margraten 2009 inclusief eerste herziening 2010' en heeft daarin de bestemming 'agrarisch bedrijf' en de aanduiding 'maximaal aantal kampeerplaatsen 20'.

Het plan voor het realiseren van 25 kampeerplaatsen is derhalve in strijd met het bestemmingsplan (artikel 4.2.2).

Dit betekent dat de omgevingsvergunning op grond van artikel 2.12 van de Wabo, in beginsel moet worden geweigerd, tenzij:

- de aangevraagde activiteit in lijn is met de in het vigerende bestemmingsplan opgenomen regels inzake afwijking (artikel 2.12 lid 1 onder a onder 1 Wabo), of
- een Algemene Maatregel van Bestuur (Besluit omgevingsrecht (Bor)), ontheffing van het bestemmingsplan mogelijk maakt (artikel 2.12 lid 1 onder a onder 2 Wabo), of
- de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat (artikel 2.12 lid 1 onder a onder 3 Wabo).

Toetsing

Het bestemmingsplan biedt geen mogelijkheden voor het uitbreiden van het aantal kampeerplaatsen. Het toepassen van een kruimelgeval is mogelijk, echter alleen indien de gronden waarop de noodzakelijke spuitbeperking moet worden verankerd, in eigendom is van de aanvrager, hetgeen niet het geval is.

Resteert daarom alleen de mogelijkheid voor het wijzigen van het bestemmingsplan hetzij via een omgevingsvergunning voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing, dan wel het indienen van een (postzegel)bestemmingsplan.

Ruimtelijke afweging

Algemeen

Bij afwijkingen van de geldende bestemmingsplanregeling wordt bekeken of maatwerk kan worden geleverd. Dit betekent dat het initiatief onder meer wordt beoordeeld op haar stedenbouwkundige en planologische inpassing en aanvaardbaarheid in relatie tot de locatie en zijn omgeving.

Ruimtelijk

Het huidige kampeerterrein is groot genoeg om nu reeds te worden ingericht/gebruikt voor 25 kampeerplaatsen. De uitbreiding vindt plaats binnen dat terrein en heeft ruimtelijk gezien dan ook geen impact op de omgeving. Omdat een gedeelte van de bestaande



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

BLOESEM VAN HET ZUIDEN

parkeerplaats zal worden gebruikt voor de kampeerplaatsen, wordt de parkeerplaats iets opgeschoven, maar is nog steeds gelegen binnen de bestemming 'agrarisches bedrijf'.

Parkeerplaats / groen

De huidige parkeerplaats ligt achter het talud en is voor een groot deel aan het zicht onttrokken. Ook bij de verplaatsing van de parkeergelegenheid geldt dat het doel is dat de parkeergelegenheid door de aanwezigheid van het talud en aangebrachte begroeiing aan het zicht wordt onttrokken. Daarbij worden de volgende voorwaarden gehanteerd:

- De parkeergelegenheid niet is gelegen op gronden van de gemeente
- De haag, die is ingetekend, rondom wordt verbreed tot 2,5 meter op de plek van de parkeergelegenheid.
- De strook tussen de kampeerplekken en het talud minimaal 4 meter breed is en aangeplant met inheems struweel.
- Om bovenstaande te garanderen is een inpassingsplan noodzakelijk.

Spuitbeperking

Gelet op de ligging van het terrein, gelegen binnen de richtafstand van 50m tot agrarische percelen waar op grond van het bestemmingsplan het gebruik van driftveroorzakende chemische bestrijdingsmiddelen is toegestaan, is het planologisch verankeren van een spuitvrije zone in het kader van het kunnen garanderen van een goed woon- en leefklimaat noodzakelijk.

De betreffende spuitbeperking is gelegen binnen een aantal agrarische percelen die niet in uw eigendom zijn. U dient daarom aannemelijk te maken dat het planologisch verankeren van de spuitbeperking niet op bezwaar zal stuiten van de eigenaar en/of gebruiker van de betreffende gronden. Indien de eigenaar en/of gebruiker géén toestemming worden verleend aan het plan. Indien de eigenaar en/of gebruiker gedurende de procedure bezwaar maakt tegen het planologisch verankeren van de spuitbeperking kan dat van invloed zijn op de vergunningverlening/bestemmingsplanprocedure. In het ergste geval kan dat betekenen dat vergunning moet worden geweigerd of dat het bestemmingsplan niet kan worden vastgesteld of onherroepelijk wordt.

De gemeente moet de overtuiging hebben dat het plan uitvoerbaar is. Daarom zijn de verklaringen van geen bezwaar door zowel de eigenaren als eventuele gebruikers van de betreffende gronden noodzakelijk voor het succesvol doorlopen van de procedure.

Bodem

Het uitbreiden met vijf kampeerplaatsen binnen de bestaande bestemming levert qua bodem geen problemen op. De bestemming blijft immers gelijk.

Melding Activiteitenbesluit (via website www.aimonline.nl)

De activiteiten die u binnen de locatie gaat uitvoeren zijn getoetst aan het Besluit Omgevingsrecht. Hieruit blijkt dat sprake is van een "inrichting". Bij oprichten of het wijzigen van een inrichting dient een melding ingevolge het Activiteitenbesluit te worden ingediend bij de gemeente.

Het indienen van een dergelijke melding kan alleen digitaal gebeuren via de site www.aimonline.nl. Hierbij dienen de vermelde bijlagen worden bijgevoegd.

Tevens kunnen via deze site de van toepassing zijnde voorschriften worden gegenereerd.



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

BLOESEM VAN HET ZUIDEN

Aangezien tevens een aanvraag omgevingsvergunning noodzakelijk is dient de melding gelijktijdig met de aanvraag omgevingsvergunning te worden ingediend. Zonder melding mag de aanvraag niet in behandeling worden genomen.

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.

Legeskosten

Voor het vervolgtraject zijn legeskosten verschuldigd conform de Legesverordening gemeente Eijdsden-Margraten 2019.

Deze legeskosten zijn per activiteit verdeeld en bestaan onder andere uit:

- In geval van optie 1 (vergunning voorzien van een ruimtelijke onderbouwing), voor de activiteit "in strijd met het bestemmingsplan" bedragen de kosten € 1.659,50 (artikel 2.12 lid 1, onder a onder 3);
- In geval van optie 2 (postzegel-bestemmingsplan), bedragen de kosten € 2.762,85 (artikel 2.12 lid 1, onder a onder 3);

De genoemde lijst met legeskosten is niet limitatief aangezien de definitieve legeskosten bepaald worden voor het in behandeling nemen van de aanvraag omgevingsvergunning. Voor de behandeling van een melding zijn geen legeskosten verschuldigd.

Indien de aanvraag omgevingsvergunning overeenkomt met het principeverzoek zullen de legeskosten hiervan, zijnde € 203,00, in mindering worden gebracht op de te innen leges voor de omgevingsvergunning.

Indien een aanvraag omgevingsvergunning digitaal en ontvankelijk wordt ingediend bedraagt de vermindering op de leges 10% op de activiteit bouwen en handelen in strijd.

De legesverordening en andere gemeentelijke verordeningen kunt u inzien via de site www.overheid.nl. Klik op 'lokale wet- en regelgeving', geef uw postcode in en de omschrijving 'leges'. De tarieventabel waar de legeskosten zijn gespecificeerd vindt u door op een link in de verordening te klikken.