

A.J.K. Hesselt van Dinter
Dorpsstraat 130
6252 NG ECKELRADE

Bezoekadres:

Amerikaplein 1
6269 DA Margraten

Servicepunt:

Breusterhof 8
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 mei 2020

Onderwerp: Reactie principeverzoek voor het toevoegen van een bestaande schuur aan de woonbestemming op het perceel Dorpsstraat 126 in Eckelrade

Geachte heer/mevrouw Hesselt van Dinter,

Op 25 oktober 2019 is uw principeverzoek ontvangen voor het toevoegen van een bestaande schuur aan een woning op het perceel, kadastraal bekend als gemeente Margraten, sectie N, nummer 381, en plaatselijk bekend als Dorpsstraat 126 in Eckelrade, kenmerk Z-RO_PV-2019-001780. In deze brief ontvangt u de reactie op uw verzoek.

Conclusie en procedure

Gelet op de interne beoordelingen die zijn uitgevoerd, onder andere op basis van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo), verlenen wij hierbij in principe medewerking voor het toevoegen van een bestaande schuur aan de woonbestemming aan de Dorpsstraat 126, 6252 NG in Eckelrade. Procedureel kan medewerking worden verleend door een omgevingsvergunning met planafwijking voorzien van een ruimtelijke onderbouwing (artikel 2.12 lid 1 onder a onder 3 Wabo).

Let op

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. Als gevolg hiervan 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 (andere) 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.

Onderstaand vindt u de inhoudelijke afwegingen omtrent uw ingediende verzoek. Voor de goede orde, niet alle onderdelen zijn uitputtend getoetst.

Behandeld door : J.W.R. Niessen

Bijlage(n) :

Documentnr. :

Uw brief van : -

Uw Kenmerk : -

Ons Kenmerk : 448524





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

BLOESEM VAN HET ZUIDEN

Houdt u er rekening mee dat bij het indienen van een formele vergunningaanvraag nog meer gegevens kunnen worden gevraagd om een complete beoordeling te kunnen maken. Denk aan bijvoorbeeld een bodem- en geluidsrapport.

Ruimtelijke ordening

Bestemmingsplan

Het perceel is deels gelegen binnen het bestemmingsplan "Eckelrade" en deels binnen het bestemmingsplan "Buitengebied Margraten 2009". Het plan heeft betrekking op het laatstgenoemde bestemmingsplan en heeft de enkelbestemming "Agrarisch met Waarden" en de dubbelbestemmingen "Waarde - Landschapselement" en "Waterstaat – Erosie". Het plan is in strijd met dit bestemmingsplan, omdat de schuur gelegen is op de bestemming Agrarisch met Waarden. Volgens het bestemmingsplan is wonen binnen deze bestemming niet toegestaan (artikel 6.1.1). De onderhavige locatie is gelegen buiten de bebouwde kom, derhalve is een procedure middels een kruimelgeval niet mogelijk.

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, oftewel de zogenaamde binnenplanse ontheffing), 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, oftewel de zogenaamde planologische 'kruimelgevallenregeling', 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).

Ten aanzien van uw principeplan hebben wij geconstateerd dat de afwijkingen niet vallen onder de reikwijdte van de zogenaamde binnenplanse ontheffing en zoals vermeld ook niet onder de kruimelgevallenregeling. Hierdoor resteert de mogelijkheid medewerking te verlenen door een omgevingsvergunning met planafwijking voorzien van een ruimtelijke onderbouwing (artikel 2.12 lid 1 onder a onder 3 Wabo) aan te vragen.

Ruimtelijke afweging

Bij afwijkingen van het geldende bestemmingsplan wordt gekeken of maatwerk geboden kan worden. Dit betekent dat het initiatief onder meer wordt beoordeeld op de stedenbouwkundige inpassing en aanvaardbaarheid in relatie tot de omgeving.

Stedenbouwkundig

Het initiatief vindt plaats in een bestaand pand en leidt niet tot nauwelijks tot stedenbouwkundige veranderingen. Stedenbouwkundig leidt het initiatief dan ook niet tot onaanvaardbare situaties.

Ruimtelijk

Het gebouw is sinds de beëindiging van de agrarische bedrijfsactiviteiten in gebruik als bijgebouw voor de woning. De aanvrager wil dat nu doorzetten. Het feitelijke gebruik blijft daarmee ongewijzigd, waarmee de bestaande situatie gehandhaafd blijft. Zover bekend heeft dit in het verleden niet tot klachten geleid over de aantasting van het woon- en leefklimaat. Het deel van het perceel waarop de betreffende schuur staat, vormt onderdeel van een perceel in Eckelrade waarop een woonbestemming rust, maar heeft een agrarische bestemming.



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

BLOESEM VAN HET ZUIDEN

Door een gebruik, gerelateerd aan de woonbestemming, toe te staan, krijgt het perceel één gebruik: iets dat planologisch als wenselijk gezien kan worden. Ruimtelijk gezien kan de aanvraag dan ook als wenselijk worden gezien.

Overige beleidsonderdelen

Spuitsirkels

Met betrekking tot een eventuele spuitsirkel gaan we er van uit dat het aantal gehinderde ter plaatse niet toeneemt, en dat er geen vaste verblijfsfunctie wordt ingericht (daar waar de afwijking plaatsvindt). Indien de voorgestelde planinvulling bovenstaande wel mogelijk maakt (dus meer gehinderde en/of verblijfsfunctie), dan dient dit nader te worden onderbouwd en dan ook planologisch te worden geborgd in de omgevingsvergunning.

Overig

Zoals door u wordt gevraagd/gesuggereerd in het verzoek komt er geen actualisatie meer van het huidige bestemmingsplan Buitengebied. In het kader van de nieuwe Omgevingswet wordt er in de toekomst gewerkt aan een Omgevingsplan.

Indien u nu e.e.a. planologische wenst te regelen dient u hiervoor zelf een procedure te starten.

Eveneens wordt volledigheidshalve nog vermeld dat de huidige opgenomen planologische situatie conform de destijds doorlopen bestemmingsplanprocedure is gegaan en dat wij als gemeente geen notie hadden/hebben van een kennelijke omissie of verschrijving bij het destijds bestemmen van onderhavig perceel.

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 er een planschadeovereenkomst wordt gesloten met 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, aan u ter ondertekening worden toegezonden.

Leges

Voor het in behandeling nemen van uw aanvraag voor een principeverzoek bent u ingevolge de "Legesverordening Eijdsen-Margraten 2019" leges verschuldigd.

De verschuldigde leges bedragen:

Omschrijving	Artikel	Bedrag in €
Principeverzoek	2019-2.2	203,00
Totaal te betalen		203,00

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

Voor deze leges ontvangt u separaat een factuur.



Nadere informatie

Mocht u nog vragen hebben naar aanleiding van dit schrijven dan kunt u contact opnemen met het algemene telefoonnummer van de gemeente 043-4588488.

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van Eijsden-Margraten,
Namens dezen,
i.o.

Marc Peeters
Hoofd Vergunningen, Toezicht en Handhaving+ a.i.

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

BLOESEM VAN HET ZUIDEN