



28 DEC. 2020

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:

Onderwerp:

Reactie principeverzoek voor het opsplitsen van een woning.

Geachte 

Op 9 juni 2020 is uw principeverzoek voor het opsplitsen van een woning op het perceel kadastraal bekend als Margraten, sectie W, nummer 448, plaatselijk bekend als Mheerelindje 2a in Noorbeek (kenmerk Z-RO_PV-2020-002831). 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 opsplitsen van een woning op het adres Mheerelindje 2a in Noorbeek.

Gelet op de ligging buiten de bebouwde kom, is het plan alleen mogelijk middels een uitgebreide procedure, hetzij door het indienen van een aanvraag omgevingsvergunning voorzien van een ruimtelijke onderbouwing, hetzij door het indienen van een (postzegel)bestemmingsplan.

Vervolg

U kunt nu overgaan tot het indienen van een aanvraag omgevingsvergunning voorzien van een ruimtelijke onderbouwing of het indienen van een (postzegel)bestemmingsplan. Een aanvraag omgevingsvergunning kunt u indienen via het omgevingsloket online, www.omgevingsloket.nl. Een (postzegel)bestemmingsplan kunt u sturen naar de gemeente.

Voor het opstellen van de benodigde stukken adviseer ik u een op de materie gespecialiseerd bureau in te schakelen.

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



Behandeld door : 
Bijlage(n) :
Documentnr. :

Uw brief van : -
Uw Kenmerk : -

Ons Kenmerk : 489389

Z/20/121585 - 489389





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

BLOESEM VAN HET ZUIDEN

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. 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.

Ruimtelijke ordening

Informatie: Aanvrager wil een bestaande woning opsplitsen, met dien verstande dat het appartement met huisnummer 2a (thans vakantiewoning) wordt omgevormd tot twee appartementen voor permanente bewoning.

Bestemmingsplan

Het perceel (506m²) is gelegen in het bestemmingsplan "Buitengebied Margraten 2009, inclusief eerste herziening 2010" en heeft daarin gedeeltelijk (ca. 215m²) de bestemming 'Wonen' (artikel 24) en gedeeltelijk (ca. 290m²) de bestemming 'Recreatie-Verblijfsrecreatie'.

De gronden bedoeld voor de nieuwe woning zijn gelegen zowel op gronden met de bestemming 'wonen' als de bestemming 'Recreatie-verblijfsrecreatie'.
- artikel 20.5.1 (verboden gebruik) aanhef en onder f bepaalt dat "Onder gebruiken en/of het laten gebruiken in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden en bouwwerken voor en/of als (...) permanente bewoning, anders dan in bedrijfswoningen;"

Strijdigheid

Mheerelindje 2a is niet de bedrijfswoning, waardoor permanente bewoning valt onder strijdig gebruik zoals gesteld in artikel 20.5.1 aanhef en onder f.

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).

Ruimtelijke afweging

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

Mheerelindje 2a Noorbeek betreft een vakantiewoning die in eigendom is van dezelfde mensen die, sinds 2016, ook het naastliggende recreatiebedrijf Camping Grensheuvel



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

BLOESEM VAN HET ZUIDEN

exploiteren. Dat recreatiebedrijf ligt op de bestemming 'Recreatie-Verblijfsrecreatie', de vakantiewoning ligt binnen de bestemming 'Wonen'. Uit de archiefstukken valt niet meer te achterhalen waarom dit zo is.

Ruimtelijk gezien is het omvormen van een vakantiewoning naar een woning voor permanente bewoning in het algemeen een verbetering. Daarom luidt het advies 'medewerking'.

Bij het omvormen tot woning zal een goed woon- en leefklimaat moeten worden gegarandeerd. Uw cliënten hebben zich bereid verklaard om het aantal standplaatsen bij het recreatiebedrijf met één te verminderen, ten behoeve van de extra woning die wordt gerealiseerd. In de ruimtelijke onderbouwing c.q. het bestemmingsplan zal dit aspect uitdrukkelijk naar voren moeten komen.

Conclusie

Aan het plan kan medewerking worden verleend.

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, ter ondertekening worden toegezonden.

Leges

Voor het in behandeling nemen van uw aanvraag voor een principeverzoek bent u ingevolge de "Legesverordening Eijsden-Margraten 2020" leges verschuldigd.

De verschuldigde leges bedragen:

Omschrijving	Artikel	Bedrag in €
Principeverzoek (eenvoudig)	2020-2.2	250,00
Totaal te betalen		250,00

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,

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



Hoofd Vergunningen, Toezicht en Handhaving+ a.i.

BLOESEM VAN HET ZUIDEN