



Ruimtelijke Onderbouwing

Rijksweg 114 te Margraten

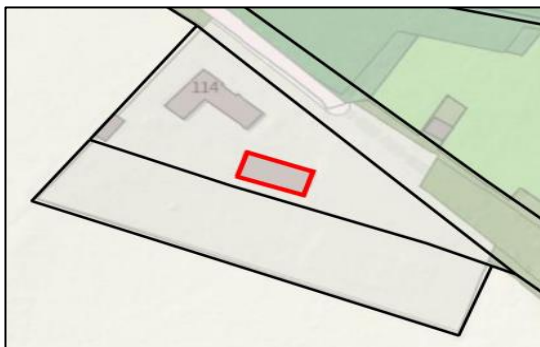
Gemeente Eijsden-Margraten

Ruimtelijke onderbouwing Rijksweg 114 Margraten

Datum 28 mei 2020
Documentnummer M201183.002.R1/ASE
Relatie de heer A. Kamm
Onderwerp Ruimtelijke onderbouwing Rijksweg 114 te Margraten

1. Inleiding

Onlangs hebben de heer Kamm en mevrouw Kamm (hierna: de initiatiefnemers) de locatie Rijksweg 114 te Margraten, kadastraal bekend als gemeente Margraten – sectie K – nummers 63, 64 en 99, aangekocht. Ter plaatse van het kadastrale perceel 63 is een burgerwoning aanwezig en daarnaast is op het achterterrein een bijgebouw gesitueerd met een oppervlak van circa 83 m². Initiatiefnemers zijn voornemens om in een gedeelte van het bijgebouw een kapsalon te realiseren. Van het totale oppervlak van het bijgebouw zal een ruimte van circa 62 m² worden gebruikt ten behoeve van de kapsalon. Deze kapsalon wordt gerund door mevrouw Kamm waarbij geen aanvullend personeel zal worden ingezet. De salon zal 5 dagen per week circa 6 uur per dag geopend zijn. De salon is gespecialiseerd in kleurbehandelingen. Dit zijn zeer uitgebreide behandelingen waardoor een gemiddeld klantenbezoek van maximaal 6 personen per dag aan de orde is. Er zal geen sprake zijn van een 'knipsalon'.



Uitsnede luchtfoto en topografische achtergrond met
aanduiding bijgebouw waarin de kapsalon wordt beoogd
(rood)

Ter plekke van onderhavige locatie geldt het bestemmingsplan 'Buitengebied Margraten 2009' op basis waarvan onderhavige locatie is bestemd tot 'Wonen', inclusief bijbehorend bouwvlak en bouwaanduiding 'bijgebouwen'. De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen,

met inbegrip van mantelzorg, aan-huis-gebonden-beroepen en agrarische activiteiten van ondergeschikte betekenis. Het ter plaatse van onderhavige locatie exploiteren van een kapsalon is op basis van het geldend planologisch-juridisch kader niet rechtstreeks toegestaan. Wel is relevant dat in artikel 24.6.1 van de planregels een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid is opgenomen op basis waarvan kan worden afgeweken van de gebruiksregels ten behoeve van consumentverzorgende of kleinschalige bedrijfjes.

Ten behoeve van deze ontwikkeling hebben initiatiefnemers op 29 november 2019 een principeverzoek bij de gemeente Eijsden-Margraten ingediend met het verzoek om medewerking te verlenen aan onderhavige ontwikkeling. Naar aanleiding van dit principeverzoek heeft de gemeente Eijsden-Margraten op 13 december 2019 principemedewerking verleent aan onderhavig initiatief. Het principestandpunt van de gemeente Eijsden-Margraten is bijgevoegd als **bijlage 1**.

Gelet op het feit dat in artikel 24.6.1 van de planregels van het bestemmingsplan 'Buitengebied Margraten 2009' een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid is opgenomen ten behoeve van het uitoefenen van consumentverzorgende en kleinschalige bedrijfjes, heeft initiatiefnemer op 17 februari 2020 een omgevingsvergunning, inclusief locatiespecifieke onderbouwing spuitzone, ingediend bij de gemeente Eijsden-Margraten voor het vestigen van een kapsalon in een bestaand bijgebouw op de locatie Rijksweg 114 te Margraten. Naar aanleiding van deze aanvraag omgevingsvergunning heeft de gemeente verzocht om aanvullende gegevens. Dit is verwoord in de brief van 16 april 2020 (uw kenmerk: Z-HZ_WABO-2020-001095/444436), bijgevoegd als **bijlage 2**. De gemeente Eijsden-Margraten benadrukt dat onderhavige ontwikkeling voldoet aan de binnenplanse afwijkingsbevoegdheid in artikel 24.6.1 van de planregels, maar desondanks een uitgebreide voorbereidingsprocedure moet worden doorlopen. Dit omdat aan de zuidzijde van onderhavige locatie agrarische gronden aanwezig zijn waar op basis van het geldend planologisch-juridisch kader fruitteelt mag plaatsvinden. Indien op onderhavige agrarische gronden een fruitboomgaard wordt opgericht, worden gewasbeschermingsmiddelen toegepast waarvoor een spuitzone moet worden aangehouden.

Aangezien de uitgebreide voorbereidingsprocedure moet worden doorlopen, is voorliggende beknopte ruimtelijke onderbouwing opgesteld met als doel om aan te tonen dat ter plaatse van de kapsalon een goed verblijfklimaat kan worden gegarandeerd.

2. Binnenplanse afwijkingsbevoegdheid

Vooropgesteld moet worden dat in artikel 24.6.1 van de planregels van het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Margraten 2009' een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid is opgenomen ten behoeve van het uitoefenen van consumentverzorgende en kleinschalige bedrijfjes, waaronder een kapsalon. Onderhavige ontwikkeling, het realiseren van een kapsalon in een bestaand bijgebouw bij de woning, zou in beginsel met behulp van de binnenplanse afwijkingsbevoegdheid in artikel 24.6.1 van de planregels, mogelijk kunnen worden gemaakt. Onderstaande toetsing toont namelijk aan dat onderhavig initiatief voldoet aan de voorwaarden die in artikel 24.6.1 van de planregels zijn opgenomen.

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 24.5, ten behoeve van het uitoefenen van consumentverzorgende en kleinschalige ambachtelijke bedrijven, mits:

- er geen afbreuk wordt gedaan aan het karakter van de buurt;*

De locatie Rijksweg 114 te Margraten is gelegen aan de oostzijde van de kern Margraten en bedrijventerrein 'Aan de Fremme'. In de directe omgeving van onderhavig plangebied is enkel op circa 60 meter een agrarisch bedrijf gelegen. Daarnaast kan worden gewezen op het feit dat onderhavige locatie wordt omgeven door agrarische gronden. Derhalve kan worden geconcludeerd dat het realiseren van een kapsalon in een bestaand bijgebouw geen ruimtelijke effecten tot gevolg heeft en het karakter van de buurt niet schaadt.

- het woonmilieu niet onevenredig wordt geschaad, dit betekent dat categorie 1 en maximaal 2 (VNG brochure "Bedrijven en milieuzonering") in beginsel toelaatbaar zijn;*

Het ter plaatse van onderhavige locatie realiseren van een kapsalon behoort op basis van de VNG-handreiking 'Bedrijven en Milieuzonering (versie 2009)' tot het exploiteren van 'kappersbedrijven en schoonheidsinstituten' (SBI-2008:9602). Deze activiteiten worden geschaard onder milieucategorie 1. Derhalve wordt aan deze voorwaarde voldaan.

- er geen extra verkeersmaatregelen of parkeervoorzieningen noodzakelijk worden, dan wel indien extra parkeervoorzieningen noodzakelijk zijn, deze op eigen terrein gerealiseerd kunnen worden;*

Onderhavige locatie is gelegen aan de 'Rijksweg', zijnde de provinciale weg N278 welke de verbindingsweg vormt tussen Vaals en Maastricht. De woning en de kapsalon zijn bereikbaar via een geasfalteerde weg welke een zuidelijke aftakking van de Rijksweg vormt. Dit is een doodlopende weg aangezien deze enkel toegang geeft tot de locatie Rijksweg 114. Derhalve wordt geconcludeerd dat de bereikbaarheid van onderhavige locatie uitstekend is. Gelet op het feit dat de werkzaamheden zonder personeel worden uitgevoerd en maximaal 6 klanten per dag worden behandeld, zal de verkeersaantrekkende werking gering zijn.

Wat betreft het aspect parkeren kan worden gewezen op het feit dat onderhavige ontwikkeling tot gevolg heeft dat de parkeerbehoefte ter plaatse toeneemt. De CROW-publicatie 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' voorziet niet direct in parkeerkencijfers voor een kapsalon. Aangezien onderhavige ontwikkeling vergelijkbaar is met de parkeerbehoefte voor een tandartsenpraktijk wordt aangesloten bij de parkeerkencijfers voor een tandartsenpraktijk. Onderhavige locatie is gelegen in 'niet stedelijk gebied' en 'rest bebouwde kom'. Daarbij zijn minimaal 2,3 en maximaal 2,8 parkeerplaatsen per behandelkamer benodigd. In relatie tot onderhavig initiatief, het realiseren van een kapsalon, geldt derhalve als uitgangspunt dat op eigen terrein minimaal 2 en maximaal 3 parkeerplaatsen aanwezig dienen te zijn. Aan de noordzijde van het kadastrale perceel 63 is voldoende ruimte aanwezig om twee auto's te stallen. Geconcludeerd moet worden dat de parkeerbehoefte op eigen terrein kan worden opgevangen waardoor zich parkeerproblemen in de openbare ruimte ten gevolge van onderhavige ontwikkeling niet voordoen.

- *er geen zelfstandige vorm van detailhandel (uitgezonderd beperkte verkoop, inherent aan de betreffende activiteit) ontstaat,*

Ter plekke van onderhavige locatie wordt een kapsalon beoogd. Inherent aan deze activiteit zullen op beperkte schaal haarverzorgingsproducten worden verkocht aan klanten die onderhavig kapsalon bezoeken. Dit betreft echter geen zelfstandige vorm van detailhandel waardoor aan deze voorwaarde wordt voldaan.

met dien verstande dat:

- a. ten hoogste 30% van de totale vloeroppervlakte mag worden gebruikt voor het bedrijf, uitgezonderd ter plaatse van beschermde monumenten, karakteristieke bebouwing en bebouwing waarvan handhaving noodzakelijk is voor of ondersteunend is aan handhaving van de stedenbouwkundige structuur, waar het bouwvlak geheel mag worden gebruikt voor het bedrijf onder de voorwaarde dat de woonfunctie voor ten minste 50% van de totale vloeroppervlakte gehandhaafd blijft.*

Van de totale oppervlakte van onderhavig bijgebouw (83 m²) zal een ruimte van circa 62 m² worden gebruikt ten behoeve van de kapsalon. Gelet op het oppervlak van deze ruimte en het feit dat het hoofdgebouw een oppervlak heeft van in totaal circa 222 m² (twee bouwlagen van 111 m²), wordt aan deze voorwaarde voldaan.

Met inachtneming van bovenstaande toetsing staat voorop dat wordt voldaan aan de gestelde voorwaarden in artikel 24.6.1 van de planregels. Derhalve wordt geconcludeerd dat onderhavig initiatief past binnen het karakter van de omgeving ter plaatse en het woonmilieu niet onevenredig wordt geschaad.

3. Spuitcirkels

Daarnaast vraagt de gemeente Eijsden-Margraten aandacht voor het aspect spuitcirkels. Dit omdat aan de zuidzijde van onderhavige locatie een agrarisch perceel aanwezig is waar theoretisch gezien, op basis van het geldende bestemmingsplan Buitengebied Margraten 2009, een fruitboomgaard kan worden gerealiseerd. Indien deze situatie zich voordoet, wordt een fruitboomgaard opgericht waar naar alle waarschijnlijkheid gewasbeschermingsmiddelen worden toegepast. Contact met chemische gewasbeschermingsmiddelen is echter slecht voor de gezondheid van de mens. Dit contact kan plaatsvinden via opname door de huid dan wel inademing. Teneinde te voorkomen dat een dergelijk contact kan plaatsvinden, is het wenselijk om een zekere afstand in acht te nemen tussen boomgaarden en woonpercelen.

Op basis van jurisprudentie wordt in de praktijk een risicozone voor woon- en verblijfsgebieden aangehouden van 50 meter vanaf de perceelsgrens. Volgens vaste jurisprudentie kan van de afstand van 50 meter worden afgeweken, mits dit voldoende gemotiveerd en onderbouwd wordt.

In de bestaande situatie bevinden zich binnen 50 meter van de perceelsgrens van de woning geen fruitboomgaarden of percelen met boomteelt. Echter, omdat het geldende planologische regime het rechtstreeks mogelijk maakt om dergelijke teelten aan te planten, dient alsnog een locatiespecifiek onderzoek te worden verricht waarmee wordt aangetoond dat sprake is van een acceptabel

verblijfsklimaat in de te realiseren kapsalon.

Ter plekke van onderhavige locatie is een locatiespecifiek onderzoek uitgevoerd naar driftblootstelling door Aelmans ROM B.V., bijgevoegd als **bijlage 3**.

In onderhavig onderzoek wordt aangegeven dat de gemeente Eijsden-Margraten de 'Notitie Spuitcirkels' als uitgangspunt hanteert bij de toetsing van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. In deze notitie komt naar voren dat de afstand tussen een agrarisch perceel waar fruitaanplant is toegestaan en een gevoelige functie kan worden teruggebracht tot 40 meter zonder afschermende voorzieningen, zonder dat sprake is van een overschrijding van het dermale blootstellingsniveau.

De afstand tussen onderhavig bijgebouw en het nabijgelegen agrarisch perceel varieert aan de oost-, zuid-, en westzijde. In onderstaande figuur wordt dit inzichtelijk gemaakt.



Uitsnede luchtfoto met aanduiding afstanden tussen agrarische percelen van derden en het bijgebouw waarin de kapsalon wordt beoogd.

Oostzijde

De afstand van het agrarisch perceel aan de oostzijde tot onderhavig bijgebouw bedraagt 40 meter waardoor aan deze zijde geen afschermende voorzieningen nodig zijn.

Westzijde

De feitelijk aanwezige afstand tussen het bijgebouw en de perceelsgrens aan de westzijde bedraagt 26 meter. Op basis van de Notitie spuitcirkels kan de afstand worden teruggebracht tot 20 meter, indien een bladhoudende windhaag wordt gerealiseerd in de perceelsgrens, met een hoogte van ten minste drie meter. Ter plekke is reeds een beukenhaag (*fagus sylvatica*) aanwezig. Initiatiefnemer is voornemens om de groenblijvende haag door te laten groeien tot minimaal 3 meter en deze in stand te houden.

Zuidzijde

De afstand van het agrarisch perceel aan de zuidzijde tot onderhavig bijgebouw bedraagt 18 meter. Met inachtneming van de Notitie spuitcirkels kan de afstand worden teruggebracht tot 10 meter,

indien sprake is van een dubbele windhaag met een hoogte van ten minste drie meter, op een afstand van 4 meter van elkaar. Aan deze zijde is reeds een beukenhaag (*fagus sylvatica*) aanwezig. Deze groenblijvende haag zal doorgroeien tot minimaal 3 meter en in stand worden gehouden. De initiatiefnemer zal tevens een tweede beukenhaag aanplanten op een afstand van 4 meter uit de bestaande haag.

Met inachtneming van bovenstaande maatregelen wordt geconcludeerd dat voor het verblijf in de kapsalon een goed verblijfsklimaat kan worden gegarandeerd.

4. Conclusie

Initiatiefnemer heeft de wens om in het bestaande bijgebouw op de locatie Rijksweg 114 te Margraten een kapsalon te realiseren. Vanwege de ligging nabij spuitzones heeft gemeente Eijsden-Margraten kenbaar gemaakt medewerking te willen verlenen aan onderhavig initiatief door toepassing van de procedure voor het afwijken van het bestemmingsplan ex artikel 2.1, eerste lid, onder c van de Wabo. Middels voorliggende beknopte ruimtelijke onderbouwing is aangetoond dat onderhavige ontwikkeling in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening en in de kapsalon een goed verblijfsklimaat wordt gegarandeerd.

Aelmans Ruimte, Omgeving & Milieu B.V.

mr. P.H.J. Soogele