

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: 13 december 2019
Onderwerp: Reactie principeverzoek voor het wijzigen van het gebruik van een garage naar kapsalon op het adres Rijksweg 114 in Margraten

Geachte heer/mevrouw Kamm,

Op 29 november 2019 is uw principeverzoek ontvangen voor het wijzigen van het gebruik van een garage naar een kapsalon op het perceel, kadastraal bekend als gemeente Margraten, sectie K, nummer 63, en plaatselijk bekend als Rijksweg 114 in Margraten, kenmerk Z-RO_PV-2019-002273. 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 wijzigen van het gebruik van een garage naar een kapsalon aan de Rijksweg 114, 6269 AD in Margraten. 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) of een bestemmingsplan (ex artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening).

U kunt nu overgaan tot het indienen van een formele aanvraag voor de realisatie van dit plan. Dit kan door het indienen van een aanvraag via het omgevingsloket online, www.omgevingsloket.nl. Of u kunt overgaan tot het opstellen van een bestemmingsplan conform de Wet ruimtelijke ordening met de bijbehorende onderzoeken.

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

Behandeld door : J.W.R. Niessen
Bijlage(n) :
Documentnr. :



Uw brief van : -
Uw Kenmerk : -

Ons Kenmerk : 392189



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. 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 gelegen binnen het bestemmingsplan "Buitengebied Margraten 2009, inclusief eerste herziening 2010" met de enkelbestemming "Wonen" en de dubbelbestemming "Waarde – Landschapselement". Het plan is in strijd met dit bestemmingsplan, omdat een kapsalon onder consumentverzorgende beroepen valt. Het bestemmingsplan laat dit niet rechtstreeks toe (artikel 24.1.1).

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 of 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 of via een bestemmingsplan (ex artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening).

Ruimtelijke afweging

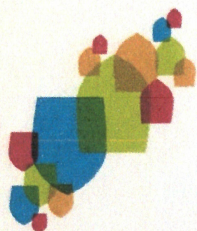
Bij afwijkingen van het geldende bestemmingsplan wordt gekeken of maatwerk geboden kan worden. Dit betekent dat het initiatief onder meer wordt beoordeeld op de stedenbouwkundige inpassing en aanvaardbaarheid in relatie tot de omgeving.

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 onaantvaardbare situaties.

Ruimtelijk

Het beoogde plan is gelegen in het buitengebied van Margraten. Gezien de aard, de omvang en de ligging van het beoogde plan is het vrijwel uitgesloten dat deze invulling leidt tot een aantasting van het woon- en leefklimaat en de belangen van derden. Ruimtelijk gezien is er dan ook geen grond om het initiatief te weigeren.



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

BLOESEM VAN HET ZUIDEN

Wel wijzen we erop dat de bovenstaande afweging slechts een RO-afweging is en dat uw verzoek aan meer sectorale aspecten getoetst zal moeten worden. Onder andere de aanwezigheid van spuitcirkels op de naastgelegen weilanden, de bereikbaarheid en het gebruik via de huidige, onverharde weg en het parkeren zijn aspecten die getoetst dienen te worden. Indien u overgaat tot de formele procedure, dan is het noodzakelijk dat bovengenoemde onderdelen worden onderbouwd en aangeleverd.

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 Eijsden-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.



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

BLOESEM VAN HET ZUIDEN

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 Eijdsen-Margraten,
Namens dezen,
i.o.

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