



GESCAND IN BEEK

Aan: Boumans & Partners Advocaten
t.a.v. mr. Ing. R.P.H. Sangers
Prins Mauritslaan 19
6191 EC Onbekend

Uw kenmerk:
Ons kenmerk: WABO_PV-2021-0091

Contactpersoon : D. Gidding
Doorkiesnummer: 14 043

Datum : 31 maart 2021

VERZONDEN 31 MRT 2021

Betreft : principeverzoek omgevingsvergunning
Bijlagen : geen

Geachte heer Sangers,

Namens de vennootschap onder firma Jean Peters vof hebt u bij brief van 1 februari 2021 een nieuw principeverzoek ingediend, betreffende de locatie Langs de Gewannen ongenummerd te Ulestraten. Het principeverzoek betreft het transformeren van een leeg staande agrarische loods naar een bedrijfsgebouw ten behoeve van het tinten van ruiten van voertuigen en het geven van cursussen.

Het verzoek is geregistreerd onder nummer WABO_PV-2020-0718 en wordt behandeld door de heer D. Gidding. In reactie op uw verzoek delen wij u het volgende mee.

Bestemmingsplan:

Het bouwplan is gesitueerd binnen de enkelbestemming 'Agrarisch' van het bestemmingsplan 'Buitengebied'. Het bouwplan voldoet niet aan de regels van het ter plaatse geldende bestemmingsplan, omdat het beoogde gebruik geen agrarische activiteiten betreft. Verder kent de locatie geen bouwvlak, wat betekent dat hier niet mag worden gebouwd.

Eerder overleg

Het nu ingediende schetsplan vloeit voort uit eerder overleg en de correspondentie dienaangaande. Tegen deze achtergrond hebben wij per e-mail van 17 december 2020 een aantal criteria meegegeven, waaraan een nieuw principeplan moet voldoen. Deze criteria zijn:

1. Het plan is qua bouwvolume te fors en moet worden 'ingedikt';
2. Gelet op de ligging (grens van bebouwd en onbebouwd gebied) zal de verschijningsvorm moeten worden aangepast, zodat de nieuwbouw past in de omgeving.
3. De nieuwbouw moet worden opgeschoven, zodat deze gelijk komt te liggen met de voorgevel van het naastgelegen garagebedrijf.

Gemeente Meerssen

Bezoekadres:
Bestuurscentrum
Markt 50
6231 LS Meerssen

Telefoon 14 043
Fax 043-3648100

Postadres:
Postbus 90
6230 AB Meerssen

info@meerssen.nl
www.meerssen.nl

KVK-nummer:
50443089



4. Voorwaarden hierbij zijn:

Dat ten faveure van de nieuwbouw een deel van het bouwvlak moet worden ingeleverd; dit is op de bijgevoegde luchtfoto met een gele cirkel aangeduid.

De bestaande schuur achter de loods (middels gele cirkel op de bijgevoegde luchtfoto aangeduid) moet verdwijnen.

Toelichting bij principeverzoek

In de begeleidende brief van 1 februari 2021 wordt op de hiervoor genoemde voorwaarden ingegaan. Daarbij gaat het – in het kort – om het volgende.

Ad 1. Bouwvolume en ad 2. verschijningsvorm

In de toelichting is vermeld dat de bestaande schuur een bouwvolume kent van 1000 m³ en een oppervlakte van 251 m². Het vorige schetsplan kende een bouwvolume van 1810 m³ en een oppervlakte van 307 m².

Het nieuwe schetsplan omvat een bouwvolume van 1300 m³ en een oppervlakte van 274,35 m².

Wij zien dat met het nieuwe schetsplan het bouwvolume flink is teruggebracht. Uit de schetstekeningen, opgenomen in de bijlage bij het principeverzoek onder de nummers S004.1 tot en met S004.8, volgt dat de nieuwe bouwmassa past in de omgeving, die wordt gekenmerkt door de overgang van bebouwd gebied naar onbebouwd gebied.

Ad 3. Opschuiven gebouw in zuidoostelijke richting

In de toelichting staat dat de nieuwe bebouwing in zuidoostelijke richting is opgeschoven. Dit is echter niet in die zin opgeschoven dat de voorgevel van de nieuwe bebouwing gelijk komt te liggen met de naast gelegen garage. De reden hiervoor is dat het verloop van de perceelsgrens, zoals op de schets met nummer S004 is weergegeven, dit niet mogelijk maakt. Het perceel loopt naar de kant van de weg 'Langs de Gewannen' enigszins taps toe en versmalt daardoor tot een breedte van circa 8 meter.

Hierdoor past de nieuwe bebouwing niet op het perceel en resteert verder geen ruimte aan de zijkant voor het passeren van voertuigen.

Het nieuwe schetsplan laat zien dat de nieuwe bebouwing qua situering opschuift richting de weg 'Langs de Gewannen' en daarmee een homogener beeld vormt in relatie tot de bestaande bebouwing van het garagebedrijf, gelegen aan het adres Langs de Gewannen 8. Verder komt door de verschuiving en het indikken van de bouwmassa de achtergevel van de nieuwbouw nagenoeg gelijk te liggen met de achterste perceelsgrens van het garagebedrijf. Ook dit komt ten goede aan een homogener beeld, wat betreft het bebouwde gebied.

Ad 4.1 inleveren bouwvlak

In de toelichting wordt aangegeven dat de eigenaar van het naast gelegen garagebedrijf instemt met het inleveren van een deel van het bouwvlak van het garagebedrijf. Het in te leveren deel van het bouwvlak zal eenzelfde oppervlakte hebben als de oppervlakte van de nieuwbouw.

Hiermee wordt tegemoet gekomen aan het desbetreffende criterium met betrekking tot het beperken van mogelijk nieuw te realiseren bebouwing.

De eigenaar van het garagebedrijf heeft dienaangaande nog aangegeven dat hij het desbetreffende deel van het perceel, waar het bouwvlak zal komen te vervallen, graag wenst te kunnen blijven gebruiken voor het stallen van voertuigen.

Ten aanzien hiervan merken wij op dat wij hiermee kunnen instemmen.



Ad 4.2 bestaande schuur achter loods verwijderen

In de toelichting is vermeld dat de bestaande schuur achter de loods niet in eigendom toebehoort aan initiatiefnemer en dat de eigenaar niet bereid is om mee te werken aan het amoveren daarvan.

Wij begrijpen dat hiermee het slopen van de bestaande schuur niet tot de mogelijkheden behoort. Dit beschouwen wij niet als een breekpunt voor het nieuwe plan.

Beoordeling

Gelet op het voorgaande beschouwen wij het nieuwe schetsplan als positief.

Verdere procedure

Ten behoeve van het daadwerkelijk realiseren moet, zoals u ook hebt aangegeven, het bestemmingsplan worden aangepast. Wij geven u dienaangaande mee dat in het bestemmingsplan moet worden ingegaan op de ruimtelijk relevante effecten. Ten behoeve hiervan moet duidelijk en concreet worden omschreven wat de activiteiten zullen zijn. In het verzoek is aangegeven dat het hoofdzakelijk gaat om het tinten van ruiten en het geven van cursussen. Wat dat betreft moet worden vermeld wat de cursussen inhouden. Ten aanzien van de activiteiten is namelijk onder meer van belang hoeveel bezoekers en hoeveel verkeersbewegingen dit meebrengt.

Ook moet rekening worden gehouden met het van toepassing zijnde beleid, onder meer de Structuurvisie Buitengebied.

Wij zien een concept van het ontwerpbestemmingsplan graag tegemoet.

Geen toestemming

Wij wijzen u erop dat het op grond van artikel 2.1 respectievelijk 2.3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht verboden is vergunningplichtige activiteiten uit te voeren zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning. Het uitvoeren van activiteiten zonder omgevingsvergunning zal leiden tot een onmiddellijke stillegging van de vergunningplichtige werkzaamheden.

Verder maken wij u erop attent dat de onderhavige principetoestemming geldt voor de duur van een jaar. Tevens kan het zo zijn dat door wetswijzigingen en wijzigingen in beleid de beoordeling anders kan uitvallen.

Informatie:

Voor nadere informatie kunt u contact opnemen met de heer D. Gidding, doorgaans werkzaam op de dinsdag en donderdag, telefonisch bereikbaar via 14 043 mailadres: dag.gidding@meerssen.nl.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,

Namens het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Meerssen,
Medewerker ruimtelijke ordening,


D. Gidding.



