

Vakantiewoningen Meschermolen Eijsden
Mevrouw Y. Lippertz
Meschermolen 1
6245 KD Eijsden

Bezoekadres:
Amerikaplein 1
6269 DA Margraten

Servicepunt:
Breusterhof 2
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:

17 MAART 2015

Onderwerp: Ontwerpbeschikking aanvraag omgevingsvergunning

Geachte mevrouw Lippertz,

Op dinsdag 14 mei 2013 is uw aanvraag om omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van zes vakantieappartementen, het legaliseren van de wasgelegenheid, wellnessruimte en installatieruimte in de bestaande stal en het gebruik als horecagelegenheid in de bestaande schuur op het perceel Meschermolen 1, 6245 KD Eijsden, kenmerk Z-HZ_WABO-2013-000593. Middels deze brief stuur ik u de ontwerpbeschikking op uw aanvraag om omgevingsvergunning.

Ontwerpbesluit

Gelet op artikel 2.1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) ben ik voornemens de omgevingsvergunning te verlenen:

- aan Vakantiewoningen Meschermolen Eijsden, Meschermolen 1 te Eijsden;
- voor het bouwen van zes vakantieappartementen, het legaliseren van de wasgelegenheid, wellnessruimte en installatieruimte in de bestaande stal en het gebruik als horecagelegenheid in de bestaande schuur;
- op het perceel kadastraal bekend gemeente Eijsden, sectie K, nummer: 30;
- plaatselijk bekend Meschermolen 1, 6245KD Eijsden.

De ontwerpbeschikking omgevingsvergunning bestaat uit de volgende activiteiten:

- Het bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1 lid 1 onder a Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo))
- Het slopen, verstoren, verplaatsen of in enig opzicht wijzigen van een beschermd monument of het herstellen, gebruiken of laten gebruiken van een beschermd monument op een wijze waardoor het wordt ontsierd of in gevaar gebracht (artikel 2.1 lid 1 onder f Wabo)
- Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingplan (artikel 2.1 lid 1 onder c Wabo)
- Het in gebruik nemen of gebruiken van een bouwwerk met het oog op brandveiligheid (artikel 2.1 lid 1 onder d Wabo)

Behandeld door : M.H.E. Hendriks
Bijlage(n) :
Documentnr. : -

Uw brief van :
Uw Kenmerk :

Ons Kenmerk

14SQ00183



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

BLOESEM VAN HET ZUIDEN

De ontwerpbeschikking omgevingsvergunning wordt ter inzage gelegd onder de bepaling dat de hieronder genoemde vergunningbladen en de volgende gewaarmerkte en genummerde stukken deel uitmaken van de ontwerpbeschikking omgevingsvergunning:

- Vergunningblad: Het bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1 lid 1 onder a Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo))
 - Vergunningblad: Het slopen, verstoren, verplaatsen of in enig opzicht wijzigen van een beschermd monument of het herstellen, gebruiken of laten gebruiken van een beschermd monument op een wijze waardoor het wordt ontsierd of in gevaar gebracht (artikel 2.1 lid 1 onder f Wabo)
 - Vergunningblad: Het in gebruik nemen of gebruiken van een bouwwerk met het oog op brandveiligheid (artikel 2.1 lid 1 onder d Wabo)
 - Vergunningblad: Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingplan (artikel 2.1 lid 1 onder c Wabo)
1. Aanvraagformulier;
 2. Plattegronden brandveilig gebruik, d.d. 12 augustus 2013 (versie 23 februari 2006);
 3. Tekening situatie bestaande toestand, blad SIT.BT, d.d. 30 oktober 2013 (versie 25 oktober 2013);
 4. Tekening situatie nieuwe toestand, blad SIT.NT, d.d. 30 oktober 2013 (versie 25 oktober 2013);
 5. Tekening plattegrond bestaande toestand, blad OG.01, d.d. 30 oktober 2013 (versie 25 oktober 2013);
 6. Tekening gevels bestaande toestand, blad OG.02, d.d. 30 oktober 2013 (versie 25 oktober 2013);
 7. Tekening plattegrond nieuwe toestand, blad OG.03, d.d. 30 oktober 2013 (versie 25 oktober 2013);
 8. Tekening gevels nieuwe toestand, blad OG.04, d.d. 12 november 2013 (versie 7 november 2013);
 9. Tekening detailplattegrond nieuwe toestand, blad OG.05, d.d. 30 oktober 2013 (versie 25 oktober 2013);
 10. Tekening details, blad OG.07, d.d. 12 november 2013 (versie 7 november 2013);
 11. Tekening details, blad OG.07A, d.d. 12 november 2013 (versie 7 november 2013);
 12. Tekening keuken/ eetgelegenheid nieuwe toestand, blad OG.08, d.d. 30 oktober 2013 (versie 25 oktober 2013);
 13. Tekening bouwbesluit, blad BB.01, d.d. 12 november 2013 (versie 7 november 2013);
 14. Tekening ontruimingsplattegrond, blad AB.01, d.d. 30 oktober 2013 (versie 25 oktober 2013);
 15. Inrichtingstekening keuken, no. 2013.043-Inr1, d.d. 12 augustus 2013 (versie 27 juni 2013);
 16. Uitsnede plattegrond, achterbouw, d.d. 12 augustus 2013;
 17. Tekening installatie, d.d. 12 augustus 2013;
 18. EPC- berekening, no. A2343-V1, d.d. 12 augustus 2013;
 19. Ruimtelijke onderbouwing, no. EM01.Mm1.vl, d.d. 21 november 2014.

Procedure

Dit besluit is voorbereid volgens de procedure van paragraaf 3.3 van de Wabo.

Ontvankelijkheid

De aanvraag is na ontvangst aan de hand van de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor) en het gemeentelijk omgevingsbeleidsplan getoetst op ontvankelijkheid. Daarbij is gebleken dat een aantal gegevens ontbrak. Bij brief van 18 juni 2013 bent u in de gelegenheid gesteld om aanvullende gegevens aan te leveren. De ontbrekende gegevens



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

BLOESEM VAN HET ZUIDEN

zijn op 23 augustus 2013 aangeleverd, waarna de aanvraag verder in behandeling is genomen. De beslistermijn op de aanvraag is opgeschort met de termijn die door u is gebruikt voor het indienen van de gevraagde gegevens.

Wet milieubeheer (Wm)

Er is sprake van een inrichting die valt onder de werkingssfeer van het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (Barim). Voor onderhavige activiteit dient ingevolge het bepaalde krachtens artikel 8.41 Wm een melding worden gedaan. Deze melding is 4 september 2013 ingediend.

Gelet op het bovenstaande wordt voldaan aan de bepalingen in Wm en is artikel 8.41a niet van toepassing waardoor de aanvraag om omgevingsvergunning verder kan worden behandeld.

Beoordeling

De aanvraag voor het bouwen is beoordeeld aan de hand van het gestelde in artikel 2.10, voor de strijdigheid met het bestemmingsplan aan artikel 2.12, voor het wijzigen van monument aan artikel 2.15 en voor het brandveilig gebruiken aan artikel 2.13 van de Wabo. Daarnaast is de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht (Bor) en de Mor. Uw aanvraag voldoet aan de van toepassing zijnde voorschriften en daarom wordt de gevraagde omgevingsvergunning verleend.

Wet dwangsom en ingebrekestelling

Gezien het feit dat tijdens de behandeling van voorliggende aanvraag, het verzoek werd ingediend voor het gebruiken van de locatie voor zware horeca, is op 2 november 2013 door u aangegeven af te zien van de mogelijkheid tot toepassing van de Wet dwangsom en ingebrekestelling. Door deze aanpassing was het namelijk niet meer mogelijk om binnen de termijn van orde (26 weken), een beslissing op de aanvraag te nemen.

Principeverzoek

Op 30 januari 2014 is door u een verzoek ingediend om een principe-uitspraak op het voornemen om op de locatie horeca, anders dan ondergeschikt en ten behoeve van het toegelaten gebruik, te vestigen.

Op 5 mei 2014 is door uw gemachtigde aangegeven dat, vanwege de zwaardere eisen met betrekking tot de nieuwe horecafunctie, u wilt afzien van dit voornemen. Hetgeen betekent dat u de locatie alleen wil gebruiken voor horeca ondergeschikt en ten behoeve van het toegelaten gebruik.

Nog in te dienen gegevens en bescheiden

De gegevens en bescheiden genoemd onder de voorschriften van het vergunningblad "Het bouwen van een bouwwerk", moeten binnen de in het voorschrift gestelde termijn worden aangeleverd.

Ter inzage

De ontwerpbesikking met bijbehorende stukken ligt met ingang van donderdag 26 maart 2015 gedurende een periode van zes weken ter inzage. Tijdens deze periode kunnen zienswijzen worden ingediend.

De ontwerpbesikking en de bijbehorende stukken zijn digitaal te raadplegen via www.ruimtelijkeplannen.nl met planid: NL.IMRO.1903.BPBUI01020-ON01.



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

BLOESEM VAN HET ZUIDEN

Zienswijze

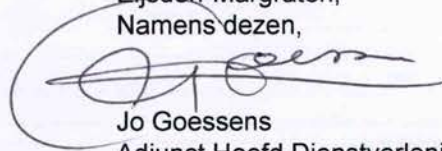
Tijdens deze termijn van zes weken na publicatiedatum kunnen door belanghebbenden schriftelijk of mondeling zienswijzen worden ingediend. De schriftelijke zienswijze kunt u richten aan het college van burgemeester en wethouders. Een zienswijze kan niet worden ingediend langs elektronische weg (e-mail, sms, etc.), behalve per telefax op nr. 043 - 458 8400.

Nadere informatie

Voor meer informatie over deze brief kunt u contact opnemen met de heer M.H.E. Hendriks, telefoonnummer 043-4588488.

Met vriendelijke groet,

Burgemeester en wethouders van
Eijdsen-Margraten,
Namens dezen,



Jo Goessens
Adjunct Hoofd Dienstverlening

Burgerlijk wetboek

In het Burgerlijk Wetboek (boek 5, titel 4) staan rechten en plichten van burgers vermeld. Wij willen u erop wijzen dat er rechten van derden worden genoemd, die er mogelijk voor zorgen dat u geen gebruik kunt maken van uw omgevingsvergunning.

Afschrift

Ter kennisname is een afschrift van deze brief verstuurd naar uw gemachtigde.

- AMA Group Associated Architects BV
De heer J.J.R. Graven
Fort Willemweg 13
6219 PA MAASTRICHT

Drank- en horeca vergunning

Het is verboden zonder daartoe strekkende vergunning van de burgemeester uw horeca-activiteiten uit te oefenen. Ik verzoek u binnen 2 weken na verzenddatum van deze brief de benodigde aanvraag drank- en horeca vergunning volledig in te dienen. Wanneer deze aanvraag niet binnen de genoemde termijn is ingediend, zal handhavend worden opgetreden.



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

BLOESEM VAN HET ZUIDEN

Vergunningblad: Het bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1 lid 1 onder a Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo))

Betreft: Het bouwen van zes vakantieappartementen, het legaliseren van de wasgelegenheid, wellnessruimte en installatieruimte in de bestaande stal en het gebruik als horecagelegenheid in de bestaande schuur op het perceel
Meschermolen 1, 6245 KD Eijsden, kenmerk Z-HZ_WABO-2013-000593

Overwegingen en toetsingen

Inleiding

De omgevingsvergunning moet worden geweigerd indien de activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder a van de Wabo niet voldoet aan de in artikel 2.10 Wabo gestelde toetsingsaspecten. Een toetsing aan deze aspecten heeft plaatsgevonden.

Toetsing

Bouwbesluit 2012

Conform het Omgevingsbeleidsplan heeft een aannemelijkheidstoets Bouwbesluit 2012 plaatsgevonden. Hieruit kan worden geconcludeerd dat aannemelijk is dat de activiteit voldoet aan de voorschriften die zijn gesteld bij of krachtens het Bouwbesluit 2012. Gelet hierop kan de omgevingsvergunning op deze grond worden verleend.

Bouwverordening

De activiteit voldoet aan de gemeentelijke bouwverordening.
Gelet hierop kan de omgevingsvergunning op deze grond worden verleend.

Bestemmingsplan

De aanvraag is in strijd met het vigerende bestemmingsplan. Hetgeen betekent dat de activiteit als genoemd in artikel 2.1 lid 1 onder c van de Wabo van toepassing is (zie bijgevoegd vergunningblad 'Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan').

Welstand

Op 7 november 2013 is het plan akkoord bevonden door de Monumentencommissie.
Gelet hierop kan de omgevingsvergunning op deze grond worden verleend.

Tunnelveiligheid

Dit aspect is niet van toepassing.

Conclusie

Vanuit het toetsingskader dat betrekking heeft op het bouwen van een bouwwerk zijn er ten aanzien van deze activiteit geen redenen om de omgevingsvergunning te weigeren.

In deze beschikking zijn de volgende voorschriften opgenomen.

Voorschriften

Algemeen

1. Het bouwen moet plaatsvinden in overeenstemming met de bepalingen van het Bouwbesluit en van de gemeentelijke bouwverordening en de krachtens die regelingen gestelde nadere regels.
2. De verleende vergunning inclusief de tekeningen en andere bijlagen moeten altijd op



.banholt

.bemelen

.cadier en keer

.eckelrade

.eijssen

.gronsveld

.margraten

.mariadorp

.mesch

.mheer

.noorbeek

.oost maarland

.rijckholt

.scheulder

.st. geertruid

BLOESEM VAN HET ZUIDEN

de bouwlocatie aanwezig zijn. Indien een controlerend ambtenaar daar om vraagt, moeten deze gegevens ter inzage worden gegeven.

3. Indien binnen 26 weken na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning niet met de bouw wordt begonnen, kan het bevoegd gezag de vergunning intrekken.
4. Indien de bouwwerkzaamheden langer dan 26 weken stilliggen, kan het bevoegd gezag de vergunning intrekken.

Meldingsplicht

5. De volgende werkzaamheden moeten aan het cluster VVTH (Veiligheid, Vergunningen, Toezicht en Handhaving) worden gemeld:

Werkzaamheid	Hoe	Wanneer
Aanvang van het werk	mondeling of schriftelijk	uiterlijk 2 dagen voor de start van het werk
Einde van de werkzaamheden	mondeling of schriftelijk	uiterlijk op de dag van beëindiging van het werk

In te dienen gegevens en bescheiden

6. Gegevens en bescheiden die nog niet bij de aanvraag zijn overgelegd moeten uiterlijk 3 weken vóór aanvang van de werkzaamheden ter goedkeuring bij het cluster VVTH (Veiligheid, Vergunningen, Toezicht en Handhaving) worden ingediend. Het gaat hierbij om:
 - a. de statische berekeningen- en tekeningen van alle constructieve onderdelen;
 - b. attesten van de afwerkingsmaterialen (bij toepassing anders dan steenachtige materialen).

Hemelwater

7. De afvoer van hemelwater van gebouwen moet zodanig zijn dat er geen verontreiniging van water, bodem of lucht optreedt.
8. De afvoer van DWA aansluiten op controleput (0225) in Meschermolen.



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

BLOESEM VAN HET ZUIDEN

Vergunningblad: Het slopen, verstoren, verplaatsen of in enig opzicht wijzigen van een beschermd monument of het herstellen, gebruiken of laten gebruiken van een beschermd monument op een wijze waardoor het wordt ontsierd of in gevaar gebracht (artikel 2.1 lid 1 onder f van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo))

Betreft: Het bouwen van zes vakantieappartementen, het legaliseren van de wasgelegenheid, wellnessruimte en installatieruimte in de bestaande stal en het gebruik als horecagelegenheid in de bestaande schuur op het perceel
Meschermolen 1, 6245 KD Eijsden, kenmerk Z-HZ_WABO-2013-000593

Overwegingen en toetsingen

Inleiding

De omgevingsvergunning moet worden geweigerd indien de activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder f van de Wabo niet voldoet aan de in artikel 2.15 Wabo gestelde toetsingsaspecten. Een toetsing aan deze aspecten heeft plaatsgevonden.

Toetsing

Het uiterlijk en plaatsing van het bouwwerk is, zowel op zichzelf als in verband met de omgeving of te verwachten ontwikkeling daarvan getoetst aan de criteria omschreven in de welstandsnota van de gemeente Eijsden-Margraten.

De beoordeling heeft plaatsgevonden op grond van de bepalingen van de Monumentenwet 1988 waarbij acht is geslagen op de monumentale waarden van het gebouw te weten:

- schoonheid;
- ruimtelijke en/of structurele samenhang;
- wetenschappelijke waarde;
- ecologische waarde en;
- cultuurhistorische waarde.

De Monumentencommissie heeft het plan op 7 november 2013 beoordeeld en akkoord bevonden.

Conclusie

Vanuit het toetsingskader dat betrekking heeft op het slopen, verstoren, verplaatsen of in enig opzicht wijzigen, dan wel herstellen, gebruiken of laten gebruiken van een rijksmonument op een wijze waardoor het monument wordt ontsierd, zijn er ten aanzien van de aangevraagde activiteit geen redenen om de omgevingsvergunning te weigeren.

In deze beschikking zijn geen voorschriften opgenomen.

Voorschriften

Geen.



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

BLOESEM VAN HET ZUIDEN

Vergunningblad: Het in gebruik nemen of gebruiken van een bouwwerk inzake brandveiligheid (artikel 2.1 lid 1 onder d van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo))

Betreft: Het bouwen van zes vakantieappartementen, het legaliseren van de wasgelegenheid, wellnessruimte en installatieruimte in de bestaande stal en het gebruik als horecagelegenheid in de bestaande schuur op het perceel **Meschermolen 1, 6245 KD Eijsden**, kenmerk Z-HZ_WABO-2013-000593

Overwegingen en toetsingen

Inleiding

De omgevingsvergunning moet op grond van artikel 2.13 van de Wabo worden geweigerd indien de brandveiligheid met het oog op het voorziene gebruik van het bouwwerk niet voldoende verzekerd is. Een toetsing aan deze aspecten heeft plaatsgevonden.

Toetsing

Mede gelet op de aanvraag en het advies van de Veiligheidsregio Zuid-Limburg (hierna: brandweer), wordt de brandveiligheid met het oog op het voorziene gebruik van het bouwwerk voldoende verzekerd geacht (artikel 2.13 Wabo).

Conclusie

Vanuit het toetsingskader dat betrekking heeft op het brandveilig gebruik van een bouwwerk of ander object zijn er ten aanzien van de aangevraagde activiteit geen redenen om de omgevingsvergunning te weigeren.

Hierbij baseert het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Eijsden-Margraten zich op het volgende:

- het betreft het in gebruik nemen of gebruiken van een bouwwerk waarin bedrijfsmatig of in het kader van verzorging nachtverblijf zal worden verschaft aan meer dan 5 personen;
- dat met inachtneming van de onderstaande voorschriften, het gebruik voldoet aan de eisen beschreven in het Bouwbesluit;
- dat het pand in gebruik is of in gebruik zal worden genomen overeenkomstig de gewaarmerkte plattegrondtekeningen;
- dat de bouwkundige samenstelling en de indeling van het pand is zoals is aangegeven op de gewaarmerkte plattegrondtekening(en);
- dat, bij normaal gebruik van de inrichting, er maximaal 11 personen tegelijkertijd in het pand aanwezig mogen zijn;

Voorschriften

1. De 6 vakantiewoningen mogen als logiesfunctie gebruikt worden.
2. Het bouwwerk is voorzien van een brandmeldinstallatie met volledige bewaking.
3. De rookmelders in de 6 vakantiewoningen zijn gekoppeld op de brandmeldcentrale in het hoofdgebouw.
4. De brandmeldinstallatie heeft een doormelding naar de alarmcentrale van de brandweer.
5. Het bouwwerk is voorzien van een ontruimingsalarminstallatie type B.



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

BLOESEM VAN HET ZUIDEN

Vergunningblad: Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingplan (artikel 2.1 lid 1 onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo))

Betreft: Het bouwen van zes vakantieappartementen, het legaliseren van de wasgelegenheid, wellnessruimte en installatieruimte in de bestaande stal en het gebruik als horecagelegenheid in de bestaande schuur op het perceel
Meschermolen 1, 6245 KD Eijdsen, kenmerk Z-HZ_WABO-2013-000593

Overwegingen en toetsingen

Inleiding

De omgevingsvergunning moet worden geweigerd indien de activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c van de Wabo niet voldoet aan de in artikel 2.12 Wabo gestelde toetsingsaspecten. Een toetsing aan deze aspecten heeft plaatsgevonden.

Bestemmingsplan

Het perceel is gelegen binnen het bestemmingsplan "Buitengebied" van de voormalige gemeente Eijdsen met de bestemming "Agrarisch – Bedrijf" en de dubbelbestemmingen "Waarde – Beekdal", "Waarde – Recreatieve ontsluitingsstructuur", "Waarde – Ecologie", "Waarde – Archeologie" en "Waarde – Landschapselement".

Het plan is in strijd met dit bestemmingsplan, omdat ingevolge artikel 4.1.1 van de regels van het bestemmingsplan de voor 'agrarisch – bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor agrarische bedrijven met een geheel of in hoofdzaak grondgebonden agrarische bedrijfsvoering en bestaande agrarische bedrijven met de daarbij behorende voorzieningen. Ingevolge artikel 38.1.1 en 38.2.1 van de regels van het bestemmingsplan is het verboden de in het plan begrepen gronden en opstallen te gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met de in het plan aan de grond gegeven bestemming.

Een andere strijdigheid met het bestemmingsplan is dat op de tot 'agrarisch bedrijf' aangewezen gronden uitsluitend gebouwen geen woningen zijnde mogen worden gebouwd ten behoeve van het in artikel 4.1.1. toegestane gebruik. Bovendien mogen ingevolge artikel 4.2.1 van de regels van het bestemmingsplan gebouwen uitsluitend in het bouwvlak worden gebouwd. Het bouwplan is deels buiten het bouwvlak geprojecteerd.

Het bouwen van zes vakantieappartementen en de realisatie van de wasgelegenheid, wellnessruimte en installatieruimte in de bestaande stal is dan ook niet toegestaan.

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).



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

BLOESEM VAN HET ZUIDEN

Toetsing

In het bestemmingsplan is geen binnenplanse afwijkmogelijkheid opgenomen om de realisatie van de zes vakantieappartementen, de wasgelegenheid, wellnessruimte en installatieruimte mogelijk te maken.

Er is bij de bestemming "Agrarisch Bedrijf" een ontheffing ten behoeve van het exploiteren van vakantieappartementen maar in onderhavig geval kan niet aan de voorwaarden worden voldaan die daarvoor gelden.

Het betreft in deze geen activiteiten die ondergeschikt zijn aan de agrarische bedrijfsactiviteiten. Bovendien worden de activiteiten niet binnen de bestaande bebouwing uitgevoerd. Daarnaast mogen ten hoogste 5 vakantieappartementen per agrarisch bedrijf worden gerealiseerd.

Medewerking aan het bouwplan kan derhalve enkel worden verleend middels het bepaalde in artikel 2.12 lid 1 onder a, sub 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

Ruimtelijke afweging

Bij afwijkingen van de geldende bestemmingsplanregeling wordt bekeken of maatwerk geleverd kan worden in het kader van de tendens ruimtelijke ontwikkelingen meer gebiedsgericht te benaderen. 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.

Ingevolge artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 kan de omgevingsvergunning slechts worden verleend indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

Uit de aanvraag blijkt dat het plan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en derhalve is een goede ruimtelijke onderbouwing overlegd.

Conclusie

Gelet op bovenstaande wordt medewerking verleend aan de omgevingsvergunning voor bouwen van zes vakantieappartementen, het legaliseren van de wasgelegenheid, wellnessruimte en installatieruimte in de bestaande stal en het gebruik als horecagelegenheid in de bestaande schuur op het perceel Meschermolen 1 te Eijsden, kadastraal bekend gemeente Eijsden, sectie K, nr. 30, middels artikel 2.12 lid 1, sub a, onder 3 van de Wabo.

Vanuit het toetsingskader dat betrekking heeft op het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, regels gesteld door Rijk of Provincie of een voorbereidingsbesluit, zijn er ten aanzien van deze activiteit geen redenen om de omgevingsvergunning te weigeren.

In deze beschikking zijn volgende voorschriften opgenomen.

Voorschriften

Specifiek

1. Ter plaatse zijn alleen horeca-activiteiten toegestaan ten behoeve van en ondergeschikt aan het toegelaten gebruik.