



De heer G.A.J. Spronck
Prins Hendrikstraat 27A
6245 ED EIJSDEN

17 FEB. 2014

Eijsden-Margraten:

Onderwerp: besluit aanvraag omgevingsvergunning

Bezoekadres:

Amerikaplein 1

6269 DA Margraten

Servicepunt:

Breusterhof 2

6245 EL Eijsden

Postadres:

Postbus 10

6269 ZG Margraten

tel: 14043

of: 0031 43 458 8488

fax: 043 458 8400

info@eijsden-margraten.nl

www.eijsden-margraten.nl

IBAN BNG:

NL46BNGH0285148680

BIC: BNGHNL2G

Geachte heer Spronck,

Op 24 mei 2011 is uw aanvraag om omgevingsvergunning ontvangen voor het uitbreiden van kantoorruimte en het aanleggen van een parkeerplaats op het perceel Withuis 16A, 6245 KB Eijsden, kenmerk 20110118. In deze brief besluit ik op uw aanvraag om omgevingsvergunning.

Besluit

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

- aan de heer G.A.J. Spronck, Prins Hendrikstraat 27A, 6245 ED Eijsden;
- voor het uitbreiden van kantoorruimte en het aanleggen van een parkeerplaats;
- op het perceel kadastraal bekend gemeente Eijsden, sectie L, nr. 392, 393, 385 en 353;
- plaatselijk bekend als Withuis 16A, 6245 KB Eijsden.

De omgevingsvergunning wordt verleend voor de volgende activiteiten:

1. het bouwen van een bouwwerk (Wabo art 2.1 lid 1 onder a)
2. het uitvoeren van een werk (Wabo art 2.1 lid 1 onder b)
3. het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan (Wabo art 2.1 lid 1 onder c)
4. 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 (Wabo art 2.1 lid 1 onder f)



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

BLOESEM VAN HET ZUIDEN

De omgevingsvergunning wordt verleend onder de bepaling dat de volgende gewaarmerkte en genummerde stukken deel uitmaken van de vergunning:

1. vergunningblad 1 (het bouwen van een bouwwerk)
2. vergunningblad 2 (het uitvoeren van een werk)
3. vergunningblad 3 (het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan)
4. vergunningblad 4 (monument)
5. aanvraag d.d. 24 mei 2011
6. bestaande toestand blad 1, d.d. 17.2.1993 (ingekomen 14 november 2013)
7. tekening plattegronden en situatie 20735 Ba.01, wijziging 31.10.2013 (ingekomen 14 november 2013)
8. tekening gevels 20735 Ba.02, wijziging 1.5.2013 (ingekomen 1 mei 2013)
9. tekening doorsnede A-A en achtergevel bestaand 20735 Ba.03, wijziging 1.5.2013 (ingekomen 1 mei 2013)
10. tekening details 20735 Ba.04, wijziging 31.10.2013 (ingekomen 14 mei 2013)
11. tekening Bouwbesluit/Brandveiligheid 20735 Ba.05, wijziging 1-5-2013 (ingekomen 1 mei 2013)
12. ruimtelijke onderbouwing uitbreiding Withuis 16A, Tonnaer 1-10-2013 (ingekomen 14 november 2013)
13. verkennend bodemonderzoek Withuis 16a 07/02304/V/E/HW 12 juni 2008
14. samenvatting melding watertoets Waterschap Roer en Overmaas, code 20120307-58-4335 (d.d. 7 maart 2012)
15. nota van zienswijzen (kenmerk 13IN005047)

Als aparte bijlagen worden onderstaande ondertekende overeenkomsten bijgevoegd.

- a. garantie-overeenkomst tegenprestatie landschappelijk schetsplan parkeerplaats Withuis 16A (kenmerk 12U0004334);
- b. planschadeovereenkomst (ondertekend d.d. 14-4-2012).

Deze stukken worden meegestuurd met het besluit.

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 10 augustus 2011 bent u in de gelegenheid gesteld om aanvullende gegevens aan te leveren. De ontbrekende gegevens zijn op 3 oktober 2011, 7 februari 2012 en 16 april 2012 aangeleverd, waarna de aanvraag verder in behandeling is genomen. De beslistermijn op de aanvraag is



.banholt

.bemelen

.cadier en keer

.eckelrade

.eijssden

.gronsveld

.margraten

.mariadorp

.mesch

.mheer

.noorbeek

.oost-maarland

.rijckholt

.scheulder

.st. geertruid

BLOESEM VAN HET ZUIDEN

opgeschort met de termijn die door u is gebruikt voor het indienen van de gevraagde gegevens.

Beoordeling

De aanvraag voor activiteit 1 is beoordeeld aan de hand van het gestelde in artikel 2.10, voor activiteit 2 aan artikel 2.11 en 2.12, voor activiteit 3 aan artikel 2.12 en voor activiteit 4 aan artikel 2.15 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.

Ter inzage legging 5 juli 2012

Met ingang van 5 juli 2012 heeft de aanvraag en het ontwerpbesluit met bijbehorende stukken 6 weken ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn is een vijftal zienswijzen ingediend. De zienswijzen richten zich vooral op de omvang en de situering van de uitbreiding van het kantoorpand ten opzichte van de belendende percelen.

Verklaring van geen bedenkingen

Na de ter inzage legging is gebleken dat (op dat moment) op grond van Wabo artikel 2.27 en artikel 6.5 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) een verklaring van geen bedenkingen van de Gemeenteraad was vereist.

Om deze omissie te corrigeren is op 23 oktober 2012 aan de Gemeenteraad een voorstel voorgelegd ten aanzien van de verklaring van geen bedenkingen. Tijdens deze vergadering is besloten om het voorstel aan te houden in verband met enkele vragen van raadsleden omtrent de ingediende tekeningen.

Op 18 december 2012 is het voorstel ten aanzien van de verklaring van geen bedenkingen opnieuw voorgelegd aan de Gemeenteraad. De Gemeenteraad heeft hierop besloten om een ontwerp-verklaring van geen bedenkingen af te geven voor het uitbreiden van kantoorruimte en het aanleggen van een parkeerplaats bij het Withuis 16A. Deze ontwerp-verklaring is samen met het ontwerp van de omgevingsvergunning ter inzage gelegd (vanaf 17 januari 2013).

Ter inzage legging 17 januari 2013

Met ingang van 17 januari 2013 heeft de aanvraag en het ontwerpbesluit met bijbehorende stukken gedurende een periode van 6 weken ter inzage gelegen. Het ontwerpbesluit is gepubliceerd op de internetsite www.ruimtelijkeplannen.nl en de ter inzagelegging is eveneens gepubliceerd in de Staatscourant. Tijdens deze termijn is een 7-tal zienswijzen ingediend.

Behandeling zienswijzen

Voor de behandeling van de zienswijzen wordt verwezen naar bijlage 15 bij dit besluit (13IN005047). Naar aanleiding van de zienswijzen is het besluit gewijzigd ten opzichte van het ontwerpbesluit. De bijlagen 6 tot en met 11 zijn aangepast en tevens zijn de voorschriften aangepast.



.banholt

.bemelen

.cadier en keer

.eckelrade

.eijssden

.gronsveld

.margraten

.mariadorp

.mesch

.mheer

.noorbeek

.oost-maarland

.rijckholt

.scheulder

.st. geertruid

BLOESEM VAN HET ZUIDEN

Nog in te dienen gegevens en bescheiden

De gegevens en bescheiden genoemd onder de voorschriften van de vergunningbladen, moeten binnen de in de voorschriften gestelde termijn worden aangeleverd.

Verplichting verklaring van geen bedenkingen van de Gemeenteraad vervallen

De verplichting voor de verklaring van geen bedenkingen van de Gemeenteraad is komen te vervallen voor zowel kantoren binnen als buiten de provinciale contour. Het vervallen van deze verplichting is het gevolg van het raadsbesluit d.d. 26 maart 2013 en de hierbij behorende "Lijst verklaring van geen bedenkingen 2013".

Inwerkingtreding

De beschikking treedt in beginsel in werking na afloop van de beroepstermijn (zie hieronder bij "beroep").

Aangezien er hier sprake is van sterke bodemverontreiniging treedt de omgevingsvergunning in dit geval echter pas in werking wanneer de provincie akkoord is gegaan met het saneringsplan en dit besluit in werking is getreden (Wabo artikel 6.2c). Er moet voldaan zijn aan alle vereisten in de Awb en de Wabo voordat de beschikking in werking treedt.

Beroep

Op grond van artikel 7:1 juncto artikel 8:1 van de Awb heeft u of iedere andere belanghebbende de mogelijkheid om binnen 6 weken een beroepschrift tegen dit besluit in te dienen bij de Rechtbank Limburg, Sector Bestuursrecht, Postbus 950, 6040 AZ Roermond. Deze beroepstermijn vangt aan de dag na de dag waarop het besluit ter inzage is gelegd.

U kunt, gelijktijdig met of na het indienen van een beroepschrift een verzoek om voorlopige voorziening indienen bij de Voorzieningenrechter van de Rechtbank Limburg, Sector Bestuursrecht, Postbus 950, 6040 AZ Roermond. U kunt ook digitaal verzoeken een voorziening te treffen bij de genoemde rechtbank via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Daarvoor moet u wel beschikken over een elektronische handtekening (DigiD). Kijk op de genoemde site voor de precieze voorwaarden.

Het beroepschrift / verzoekschrift dient te worden ondertekend en dient ten minste te bevatten:

- de naam en adres van de indiener;
- de dagtekening;
- een omschrijving van het besluit waartegen het beroep / verzoek is gericht;
- de gronden van het beroep / verzoek.

Voor meer informatie over het indienen van een beroepschrift kunt u contact opnemen met mevrouw L. van den Hombergh, telefoonnummer 043-4588488.



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

BLOESEM VAN HET ZUIDEN

Voor meer informatie over deze brief kunt u contact opnemen met mevrouw S. Olischlager, telefoonnummer: 043-4588488.

Besluit d.d.: 4 februari 2014

Hoogachtend,
Burgemeester en Wethouders van
Eijsden-Margraten
De secretaris, De burgemeester,

Drs. H.J.M. van Dijk D.A.M. Akkermans

Grondverzet

Er wordt op gewezen, dat er in het kader van het grondverzet een melding moet worden gedaan bij de provincie.

Aangezien er sprake is van sterke bodemverontreiniging moet er een saneringsplan worden opgesteld, dan wel een "BUS"-melding worden gedaan (een vereenvoudigde sanering op grond van het "Besluit uniforme saneringen").

Er mag niet worden begonnen met de werkzaamheden, voordat het saneringsplan door de provincie is geaccordeerd en dit besluit in werking is getreden.

Het grondverzet moet eveneens gemeld worden bij de gemeente, middels bijgevoegd "meldingsformulier grondverzet in de voormalige gemeente Eijsden".

Gebruiksmelding

Minimaal vier weken voordat het gebouw in gebruik wordt genomen moet een gebruiksmelding worden gedaan in het kader van het Besluit brandveilig gebruik bouwwerken. U kunt hierover contact opnemen met mevrouw Olischlager, telefoonnummer: 043-4588488.



Behoort bij besluit van EW
schrijven

Gemeente Eijsden-Margraten

nr. 20110118

dd. 4 Feb 2014

De Secretaris/Hoofd Dienstverlening

L. Lijster

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

Betreft: **het uitbreiden van kantoorruimte** op het perceel **Withuis 16A, 6245 KB Eijsden**, kenmerk: **20110118**

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 2003

De activiteit voldoet aan de voorschriften die zijn gesteld bij of krachtens het Bouwbesluit 2003. 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 activiteit vindt plaats in een gebied waarvoor het bestemmingsplan "Mariadorp, Mesch en Withuis" geldt en heeft hierin de bestemming "Kantoor". De locatie van de parkeerplaats is gelegen in het geldende "Bestemmingsplan Buitengebied" (2010) en heeft de bestemming "Agrarisch met waarden" ("Waarde-Ecologie", "Waarde-Beekdal"). De aanvraag is in strijd met de vigerende bestemmingsplannen. 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

Het bouwplan is op 28 april 2011 voorgelegd aan de Monumentencommissie. Deze commissie heeft geadviseerd akkoord te gaan met het plan. Het uiterlijk of de plaatsing van het bouwwerk, waarop de aanvraag betrekking heeft, is niet in strijd met redelijke eisen van welstand zoals neergelegd in de gemeentelijke welstandsnota. Het plan is eveneens beoordeeld op grond van de bepalingen van de Monumentenwet, waarbij acht is geslagen op de monumentale waarden van het gebouw. Ook aan deze vereisten is voldaan. Hierna zijn er wijzigingen aangebracht in de tekeningen (d.d. 1 mei 2013 en 31 oktober 2013). Na ambtelijke toetsing is gebleken, dat de wijzigingen niet van dien aard zijn, dat het plan opnieuw moet worden voorgelegd aan de Monumentencommissie. Gelet hierop kan de omgevingsvergunning op deze grond worden verleend.

Tunnelveiligheid

De tunnelveiligheid is niet van toepassing op het plan. Gelet hierop kan de omgevingsvergunning op deze grond worden verleend.

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 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.
5. De ventilatievoorzieningen (toe- en afvoeren) dienen te voldoen aan paragraaf 3.10.1 van het Bouwbesluit.
6. De rookwerende deur op nivo -2 dient zelfsluitend te worden uitgevoerd.

Meldingsplicht

7. De volgende werkzaamheden moeten aan het Cluster Veiligheid, Vergunningen, Toezicht en Handhaving van de gemeente Eijsden-Margraten worden gemeld:

<i>Werkzaamheid</i>	<i>Hoe</i>	<i>Wanneer</i>
Melding grondverzet	Schriftelijk middels bijgevoegd formulier	Uiterlijk 5 dagen voor aanvang
Aanvang van het werk (inclusief ontgravingswerkzaamheden)	mondeling of schriftelijk	uiterlijk 2 dagen voor de start van het werk
Aanvullen van de grond	mondeling of schriftelijk	uiterlijk 2 dagen voor aanvang
Storten van beton	mondeling of schriftelijk	uiterlijk 2 dagen voor aanvang
Leggen van de vloeren	mondeling of schriftelijk	uiterlijk 2 dagen voor aanvang
Gereedkomen van leidingdoorvoeren en mantelbuizen door wanden en vloeren beneden straatpeil	mondeling of schriftelijk	onmiddellijk na voltooiing *
Einde van de werkzaamheden	mondeling of schriftelijk	uiterlijk op de dag van beëindiging van het werk

Voor de met een * in de tabel gemerkte werkzaamheden geldt dat deze gedurende een periode van 2 dagen nadat de kennisgeving is gedaan niet zonder toestemming van de controlerend ambtenaar aan het oog mogen worden onttrokken.

In te dienen gegevens en bescheiden

8. 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 Veiligheid, Vergunningen, Toezicht en Handhaving (VVTH) van de gemeente Eijsden-Margraten worden ingediend. Het gaat hierbij om de volgende overeenkomstig de considerans bepaalde gegevens:
 - a. Funderings-/vloeren- en kapplan;
 - b. Constructieberekeningen van de fundering, vloeren, wanden, liggers en dakconstructie;
 - c. Bouwveiligheidsplan incl. inrichtingsplan van de bouwplaats;
 - d. Programma van eisen van de brandmeldinstallatie;
 - e. Programma van eisen van de ontruimingsalarminstallatie.
9. Met de bouw van het desbetreffende onderdeel mag niet worden begonnen voordat de gegevens als bedoeld in voorschrift 8 zijn overgelegd aan en schriftelijk zijn goedgekeurd door het Cluster VVTH van de gemeente.
10. De gegevens van de toegepaste bouwstoffen, niet zijnde grond, moeten aanstonds na toepassing aan het Cluster VVTH van de gemeente worden gemeld.
11. Een detailtekening van de vloeraansluiting van de gang aan het bestaande kantoor (inclusief kelder) dient ter goedkeuring te worden ingediend bij het Cluster VVTH van de gemeente.

Maatregelen ten tijde van het uitgraven van de bouwput

12. Ten tijde van het uitgraven van de bouwput mag de toegangsweg niet worden gebruikt tot de kelderwanden aan de zijde van de toegangsweg gereed en uitgehard zijn en de tussenliggende ruimte is opgevuld.

Vergunningblad: Het uitvoeren van een werk (artikel 2.1 lid 1 onder b van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo))

Betreft: het uitbreiden van kantoorruimte op het perceel **Withuis 16A, 6245 KB Eijsden**, kenmerk 20110118

Overwegingen en toetsingen

Inleiding

De omgevingsvergunning moet worden geweigerd indien de activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder b van de Wabo niet voldoet aan de in artikel 2.11 Wabo gestelde toetsingsaspecten. Een toetsing aan deze aspecten heeft plaatsgevonden.

De activiteit heeft betrekking op werkzaamheden die in het "Bestemmingsplan Buitengebied" vergunningplichtig zijn gesteld. Het betreft hier het aanleggen van een parkeerplaats (minimaal 21 plaatsen).

Toetsing

Het werk bevindt zich of de werkzaamheid vindt plaats in een gebied waarvoor het "Bestemmingsplan Buitengebied" (gemeente Eijsden, 2010) is vastgesteld en in werking is.

De opsteller van dit bestemmingsplan wil voorkomen dat in dit plan begrepen gronden minder geschikt worden voor de verwezenlijking van de ter plaatse geldende of beoogde bestemming. Daarom is in artikel 6.6 ("Agrarisch gebied met waarden"), 26.2 ("Waarde-Beekdal") en 28.2 ("Waarde-Ecologie") bepaald dat het verboden is om binnen het perceel, gemeente Eijsden, sectie L, nr 353 zonder omgevingsvergunning bepaalde werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren.

Volgens artikel 6.6.3, 26.2.3 en 28.2.3 kan de vergunning worden verleend voor zover de in de artikelen genoemde waarden en doeleinden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast dan wel de mogelijkheden voor het herstel van de eerstbedoelde waarden niet wezenlijk worden verkleind.

Daarnaast bepaalt artikel 2.11 Wabo dat de vergunning voor dit onderdeel wordt geweigerd indien er strijd is met algemene ruimtelijke regels uit een provinciale verordening of AMvB.

Uit het overleg met de provincie is gebleken, dat de aangevraagde activiteit zich verdraagt met dit toetsingskader, indien er als tegenprestatie landschappelijke inrichtingsmaatregelen worden getroffen (landschappelijk schetsplan) en de instandhouding hiervan wordt vastgelegd in een overeenkomst. Het parkeren op deze locatie vormt geen probleem voor de te beschermen waarden, zoals uit de ruimtelijke onderbouwing blijkt (bijlage 12). Uit de watertoets is gebleken, dat er geen belemmeringen zijn voor het aanleggen van de parkeerplaats. De provincie en het Waterschap hebben geen bedenkingen geuit tegen het plan. De afwijking van het bestemmingsplan wordt toegestaan door het toepassen van Wabo artikel 2.12 lid 1 onder a onder 3.

Conclusie

Vanuit het toetsingskader dat betrekking heeft op het uitvoeren van een werk of werkzaamheid, zoals neergelegd in het Bestemmingsplan Buitengebied 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. De vergunninghouder of degene die de aanlegwerkzaamheden uitvoert, moet deze omgevingsvergunning op het eerste verzoek aan de daartoe bevoegde ambtenaar van politie of gemeente Eijsden-Margraten tonen.
2. De aanvang van de aanlegwerkzaamheden moet uiterlijk 2 dagen daarvoor worden gemeld bij het Cluster VVTH van de gemeente Eijsden-Margraten.
3. Het gereedkomen van de aanlegwerkzaamheden moet uiterlijk 2 dagen daarna worden gemeld bij het Cluster VVTH van de gemeente.

Archeologische monumentenzorg

4. Indien er archeologische sporen worden aangetroffen, dan moet dit terstond worden gemeld aan het Cluster VVTH van de gemeente.



Behoort bij besluit van B&W

Gemeente Eijsden-Margraten

nr 20110118

dd 6 feb 2014

De Secretaris/Hoofd Dienstverlening

Griffioen

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 uitbreiden van kantoorruimte op het perceel **Withuis 16A, 6245 KB Eijsden, kenmerk 20110118**

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 "Mariadorp, Mesch en Withuis" met de bestemming "Kantoor". Het plan is in strijd met dit bestemmingsplan, omdat de geplande uitbreiding op de bestemming "Kantoor" buiten het bouwvlak is gelegen. Tevens is er een parkeervoorziening gepland achter het uit te breiden kantoor. Het betreffende perceel is gelegen binnen het bestemmingsplan "Bestemmingsplan Buitengebied" (2010). De bestemming is "Agrarisch met waarden", "Waarde-Ecologie" en "Waarde-Beekdal". Het aanleggen van een parkeerplaats is op deze bestemming aanlegvergunningplichtig. Zie hiervoor het vergunningblad "het uitvoeren van een werk". Tevens is het aanleggen van een parkeerplaats voor kantoordoeleinden in strijd met de bestemming "Agrarisch met waarden".

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).

Toetsing

Er zijn geen regels opgenomen in het bestemmingsplan die de afwijkingen van de bestemmingsplannen (kantoor en parkeerplaats) mogelijk maken (Wabo artikel 2.12 lid 1 onder a onder 1). Ook is het niet mogelijk de afwijkingen toe te staan met toepassing van Wabo artikel 2.12 lid 1 onder a onder 2.

Als gevolg hiervan moet de procedure op grond van artikel 2.12 lid 1 onder a onder 3 (uitgebreide procedure, met ruimtelijke onderbouwing) worden gevolgd.

Ruimtelijke afweging

Voor de motivering van de toelaatbaarheid van de afwijking van het bestemmingsplan wordt verwezen naar de ruimtelijke onderbouwing (bijlage 12 bij dit besluit).

In deze onderbouwing komen zowel de ruimtelijke als de milieu-aspecten aan de orde. Wat betreft het aspect "welstand" en het monumentenvereiste wordt verwezen naar het positieve advies van de Monumentencommissie van 28 april 2011.

Geconstateerd wordt, dat de uitbreiding met 1 bouwlaag op maaiveldniveau en 2 bouwlagen in de kelder goed aansluit op het bestaande stedenbouwkundige beeld ter plaatse en geen massief karakter heeft naar de belendende percelen toe. Het historische pand kan met de uitbreiding zijn functie ook in de toekomst als kantoor behouden, waarbij de werkgelegenheid binnen de gemeente wordt bevorderd.

Voor het instandhouden van de landschappelijke elementen (landschappelijk schetsplan) is een garantie-overeenkomst ondertekend. De provincie heeft hiermee eveneens ingestemd en heeft geen bezwaren tegen de uitbreiding van het kantoor en de aanleg van de parkeerplaats.

Het voldoen van eventuele toegekende planschades (als bedoeld in artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening) is geregeld met de ondertekende planschadeovereenkomst.

Verklaring van geen bedenkingen

Op 18 december 2012 heeft de Gemeenteraad besloten om een ontwerp-verklaring van geen bedenkingen af te geven voor het uitbreiden van kantoorruimte en het aanleggen van een parkeerplaats bij het Withuis 16A. Hierbij heeft de gemeenteraad als voorwaarde gesteld dat het parkeren van voertuigen van personeel van het bedrijf dient te gebeuren op de voor dit doel te realiseren parkeerplaats aan de achterzijde van het pand Withuis 16A, conform voorschrift 2 bij het vergunningblad.

Op 26 maart 2013 heeft de Gemeenteraad besloten tot een aanpassing van de "Lijst verklaring van geen bedenkingen 2013". Hierin is opgenomen dat voor kantoren zowel binnen als buiten de provinciale contour geen verklaring van geen bedenkingen is vereist. Hierdoor is voor de definitieve vergunning geen verklaring van geen bedenkingen vereist.

Conclusie

Gelet op bovenstaande wordt medewerking verleend aan het bouwplan voor het uitbreiden van een kantoorruimte en het aanleggen van een parkeerplaats op het perceel Withuis 16A te Eijsden.

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

Algemeen

- 1 De vergunninghouder moet deze omgevingsvergunning op het eerste verzoek aan de daartoe bevoegde ambtenaar van politie of gemeente Eijsden-Margraten tonen.

Parkeren

- 2 Het personeel van het kantoor Withuis 16A dient te parkeren op de voor dit doel te realiseren parkeerplaats aan de achterzijde van het pand Withuis 16A, zoals aangevraagd in deze vergunning.

Archeologische monumentenzorg

- 3 Indien er bij het ontgraven archeologische sporen worden aangetroffen, dan moet dit terstond worden gemeld bij het Cluster VVTH van de gemeente Eijsden-Margraten.

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 uitbreiden van kantoorruimte op het perceel Withuis 16A, 6245 KB Eijsden, kenmerk 20110118**

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

De aanvraag betreft het bouwen van een kantoorruimte achter het Rijksmonument aan het Withuis 16A te Eijsden, waarin reeds een kantoor is gevestigd. De nieuwe kantoorruimte is een uitbreiding van het bestaande kantoor en bestaat uit twee bouwlagen beneden het maaiveld en één bouwlaag boven het maaiveld (plat afgekapt). Het nieuwe gebouw is door een bovengrondse gang verbonden met het bestaande gebouw. Over het belang van deze werkzaamheden in relatie tot het belang van de monumentenzorg wordt in het kader van de Monumentenwet 1988 het volgende opgemerkt:

De omgevingsvergunning wordt slechts verleend als het belang van de monumentenzorg zich niet daartegen verzet. Hierbij wordt rekening gehouden met het gebruik van het monument.

Advies Monumentencommissie

De Monumentencommissie heeft op 28 april 2011 geadviseerd akkoord te gaan met het bouwplan. De beoordeling heeft plaatsgevonden op grond van de Monumentenwet 1988 waarbij acht is geslagen op de monumentale waarden van het gebouw, te weten:

- Schoonheid;
- Betekenis voor de wetenschap;
- Cultuurhistorische waarde.

De wijzigingen in de tekeningen (d.d. 1 mei 2013 en 31 oktober 2013) betreffen wijzigingen waarvan na ambtelijke toetsing is gebleken, dat deze niet opnieuw door de Monumentencommissie behoeven te worden beoordeeld.

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 de volgende voorschriften opgenomen.

Voorschriften

Algemeen

1. Indien tijdens de aangevraagde werkzaamheden tot dan toe onbekende onderdelen of fragmenten worden gevonden waarvan in enigermate kan worden verwacht dat deze onderdelen uit bouwhistorisch, cultuurhistorisch of wetenschappelijk oogpunt van belang kunnen zijn, moet onmiddellijk contact worden opgenomen met het Cluster Veiligheid, Vergunningen, Toezicht en Handhaving (VVTH) van de gemeente Eijsden-Margraten. In overleg zal dan worden gezien of nadere plangoedkeuring of aanpassing van de omgevingsvergunning nodig is.
2. Aan het Cluster VVTH moet kennis worden gegeven van:
 - a. de naam en het adres alsmede de verandering van naam en adres van de persoon of het bedrijf onder wiens leiding het werk wordt uitgevoerd;
 - b. de aanvang van de werkzaamheden, tenminste 2 dagen van te voren;
 - c. het gereedkomen van de werkzaamheden, uiterlijk 2 dagen na dat moment;
3. De omgevingsvergunning moet op het werk aanwezig zijn.

Uitvoering werkzaamheden

4. Schade aan de monumentale waarden moet worden voorkomen dan wel zorgvuldig worden hersteld.

Archeologie

5. Indien er bij het ontgraven archeologische sporen worden aangetroffen, dan moet dit terstond worden gemeld bij het Cluster VVTH.