

De heer G.P.H. Prevoo
Scheuldersteeg 26 A
6269 BG MARGRATEN

Bezoekadres:
Amerikaplein 1
6269 DA Margraten
Servicepunt:
Breusterhof 2
6245 EL Eijsden

Eijsden-Margraten: 31 JULI 2014
Onderwerp: Omgevingsvergunning

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 Prevoo,

Op woensdag 25 september 2013 is uw aanvraag om omgevingsvergunning ontvangen voor het gedeeltelijk veranderen van bedrijfsruimte en het wijzigen van het gebruik van bedrijfsruimte naar woonruimte (2e bedrijfswoning) op het perceel Scheuldersteeg 26A, 6269 BG Margraten, kenmerk Z-HZ_WABO-2013-001195. Middels deze brief stuur ik u het besluit op uw aanvraag om omgevingsvergunning.

Besluit

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

- aan de heer G.P.H. Prevoo, Scheuldersteeg 26A, 6269 BG Margraten;
- voor het gedeeltelijk veranderen van bedrijfsruimte en het wijzigen van het gebruik van bedrijfsruimte naar woonruimte (2e bedrijfswoning);
- op het perceel kadastraal bekend gemeente Margraten sectie A nummer 6880;
- plaatselijk bekend als Scheuldersteeg 26 B en C, 6269 BG Margraten.

Het besluit omgevingsvergunning heeft betrekking op de volgende activiteiten:

- het bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1 lid 1 onder a Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo));
- het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan (artikel 2.1 lid 1 onder c Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)).

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

- Vergunningblad: Het bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1 lid 1 onder a Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo));
- Vergunningblad: Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan (artikel 2.1 lid 1 onder c Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo));

1. Aanvraagformulier (kenmerk 13I0006238, ingekomen 25 september 2013);

Behandeld door : R. Schmitz
Bijlage(n) : 10

Uw brief van :
Uw Kenmerk :
Ons Kenmerk : 14.0003952





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

BLOESEM VAN HET ZUIDEN

2. Tekening bestaande toestand N01 d.d. 17.06.1996 (is vorige vergunde situatie d.d. 23-10-'96, no. 101);
3. Tekening nieuwe toestand BA-001, 1102, gewijzigd 17.02.2014;
4. Statische berekening, projectnummer 13C105 d.d. 20-02-2014;
5. Tekeningen constructie projectnummer 13C105, 01 t/m 03, gewijzigd 20-02-2014;
6. Principedetail 1:5, DV-001, 1102, d.d. 17.02.2014;
7. Akoestische aspecten (Caubergh-Huygen 20131671-03), d.d. 20 februari 2014;
8. Verbeelding gebied omgevingsvergunning projectnummer VPA 2013.77, d.d. 09.12.2013;
9. Ruimtelijke onderbouwing, kenmerk VPA 2013.77 d.d. 21 februari 2014 (IDN-code: NL.IMRO.1903.OMGBDT01001-ON01);
10. Haalbaarheidsonderzoek milieu- en bouwtechnische aspecten (Caubergh-Huygen 20110981-08) d.d. 13 januari 2012.

Deze stukken worden meegestuurd met het besluit.

Planschadeovereenkomst

Een exemplaar van de ondertekende planschadeovereenkomst (kenmerk 13IN007118) zal als aparte bijlage bij het definitieve besluit worden gevoegd.

Lijst verklaring van geen bedenkingen

De gemeenteraad heeft op grond van artikel 6.5 lid 1 en 3 van het Besluit omgevingsrecht een lijst vastgesteld (kenmerk 13I000623) voor gevallen waarin geen verklaring van geen bedenkingen is vereist. Het bouwplan past hierin (lid a, het bouwen van maximaal 10 woningen), zodat er geen verklaring van geen bedenkingen van de raad is vereist.

Huisnummerbesluit

Het huisnummerbesluit is als bijlage bij deze brief gevoegd. Voor de rechtsbeschermingsmiddelen hieromtrent verwijs ik u naar het bijgevoegde huisnummerbesluit.

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 22 november 2013 bent u in de gelegenheid gesteld om aanvullende gegevens aan te leveren. De ontbrekende gegevens zijn op 17 februari 2014 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 inrichtingen die vallen onder de werkingssfeer van het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (Barim). Voor onderhavige activiteiten dient ingevolge het bepaalde krachtens artikel 8.41 Wm een melding te worden gedaan. De melding voor het beveiligingsbedrijf is op 14 december 2013 ingediend. De melding voor het internetbedrijf (South-Africashop) is op 6 januari 2014 ingediend.



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

BLOESEM VAN HET ZUIDEN

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

Beoordeling

De aanvraag voor het bouwen van een bouwwerk is beoordeeld aan de hand van het gestelde in artikel 2.10 en voor het handelen in strijd met een bestemmingsplan aan artikel 2.12 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 bestaat het voornemen de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen.

Ontwerpbesluit

Het ontwerpbesluit met bijbehorende stukken heeft met ingang van donderdag 5 juni 2014 gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn geen zienswijzen ingediend.

Het besluit is niet gewijzigd ten opzichte van het ontwerp

Nog in te dienen gegevens en bescheiden

De gegevens en bescheiden genoemd onder voorschrift 6 van het vergunningblad "Het bouwen van een bouwwerk" (bijlage 1), moeten binnen de in het voorschrift gestelde termijn worden aangeleverd.

Inwerkingtreding

De beschikking treedt pas in werking na afloop van de beroepstermijn.

Beroep

Op grond van artikel 8:1 juncto artikel 6:7 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) heeft u de mogelijkheid om binnen 6 weken na de datum van bekendmaking (= datum van verzending) van de beslissing op het bezwaarschrift een beroepschrift tegen dit besluit in te dienen bij de Rechtbank Limburg, Sector bestuursrecht, Postbus 950, 6040 AZ Roermond.

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:

- a. naam en adres van de indiener*
- b. de dagtekening*
- c. een omschrijving van het besluit waartegen het bezwaar is gericht*
- d. de gronden van het beroep/verzoek.*



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

BLOESEM VAN HET ZUIDEN

Leges

Voor het in behandeling nemen van een aanvraag om vergunning bent u ingevolge de legesverordening van de gemeente Eijdsen-Margraten leges verschuldigd. Hiervoor ontvangt u separaat een factuur.

Nadere informatie

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

Besluit d.d.: dinsdag 29 juli 2014

Met vriendelijke groet,

Burgemeester en wethouders van Eijdsen-Margraten,
Namens dezen,

J.M.G.H. Hendriks
Hoofd Dienstverlening

Afschrift

Een afschrift van dit ontwerpbesluit wordt gestuurd naar:

iNeX Architecten
De heer P.A.E. de Graaf
Op de Thermen 28
6211 DE Maastricht



.banholt
.bemelen
.cadier en keer
.eckelrade
.eijssden
.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 gedeeltelijk veranderen van bedrijfsruimte en het wijzigen van het gebruik van bedrijfsruimte naar woonruimte (2e bedrijfswoning)** op het perceel **Scheuldersteeg 26B en C, 6269 BG Margraten**, kenmerk **Z-HZ_WABO-2013-001195**

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

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 activiteit vindt plaats in een gebied waarvoor het "Bestemmingsplan Bedrijventerrein Aan de Fremme-2013" is vastgesteld en heeft hierin de bestemming "Bedrijventerrein". 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 4 november 2013 heeft de dorpsbouwmeester het bouwplan beoordeeld op de welstandsvereisten. De dorpsbouwmeester is van oordeel dat het plan niet in strijd is met de ingevolge de welstandsnota van toepassing zijnde criteria en is derhalve van mening dat het bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand als bedoeld in artikel 12 lid 1b van de Woningwet. 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.



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

BLOESEM VAN HET ZUIDEN

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.

Meldingsplicht

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

Werkzaamheid	Hoe	Wanneer
Herstart van het werk	mondeling of schriftelijk	uiterlijk 2 dagen voor de start van het werk
Leggen van de fundering	mondeling of schriftelijk	uiterlijk 2 dagen voor aanvang
Storten van beton	mondeling of schriftelijk	uiterlijk 2 dagen voor aanvang
Het los koppelen van de constructie naar het belendend perceel	mondeling of schriftelijk	uiterlijk 2 dagen voor aanvang
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 de volgende overeenkomstig de considerans bepaalde gegevens:
De details van de scheidingsconstructies tussen de industriefunctie en de woonfunctie waaruit de op de tekening aangegeven brandwerendheid (30 minuten) blijkt.
7. Met de bouw van het desbetreffende onderdeel mag niet worden begonnen voordat de gegevens als bedoeld in bovenstaand voorschrift zijn overgelegd aan en schriftelijk zijn goedgekeurd door het Cluster VVTH (Veiligheid, Vergunningen, Toezicht en Handhaving).



.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 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 gedeeltelijk veranderen van bedrijfsruimte en het wijzigen van het gebruik van bedrijfsruimte naar woonruimte (2e bedrijfswoning)** op het perceel **Scheuldersteeg 26A, 6269 BG Margraten**, kenmerk **Z-HZ_WABO-2013-001195**

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 "Bestemmingsplan Bedrijventerrein Aan de Fremme-2013" met de bestemming "Bedrijventerrein". Het plan is in strijd met dit bestemmingsplan (artikel 5 lid 2 onder 2 en aanduiding "bedrijfswoning" op de bestemmingsplankaart), omdat op het perceel slechts één bedrijfswoning is toegestaan en er hier sprake is van twee bedrijfswoningen (behorende bij twee bedrijven).

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

Het is niet mogelijk de afwijking van het bestemmingsplan toe te staan met regels, opgenomen in het bestemmingsplan of met een door de gemeenteraad vastgestelde beleidsnotitie. Ook is het niet mogelijk de afwijking toe te staan met artikel 2.12 lid 1 onder a onder 2 van de Wabo. Dit houdt in dat artikel 2.12 lid 1 onder a onder 3 van de Wabo van toepassing is. De activiteit mag niet in strijd zijn met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit dient een goede ruimtelijke onderbouwing te bevatten.



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

BLOESEM VAN HET ZUIDEN

Ruimtelijke afweging

Europees en Rijksbeleid

De Europese natuurwetgeving (Vogel- en Habitatrichtlijn) is nu opgenomen in de Nederlandse wetgeving (Flora- en faunawet en Natuurbeschermingswet). Het plan heeft geen negatieve effecten op waarden, die door deze wetgeving worden beschermd (zoals soorten of gebieden, waaronder de Natura 2000 gebieden Bemelerberg & Schiepersberg en Geuldal).

Het nationale ruimtelijke en mobiliteitsbeleid is vastgelegd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). De drie hoofddoelen van de SVIR zijn Nederland concurrerend, bereikbaar en leefbaar te houden. De dertien hieruit voortvloeiende nationale belangen worden juridisch geborgd in twee besluiten op basis van de Wet ruimtelijke ordening (het Barro en het Bro). Er zijn geen onderwerpen uit het Barro die in dit kader dienen te worden beschouwd (omdat er geen nationale belangen in het geding zijn). Evenmin hoeft er toetsing plaats te vinden aan de "ladder van duurzame verstedelijking", die voortvloeit uit het Bor (omdat er geen nieuwbouw plaatsvindt maar het een legalisatie van een bestaande situatie betreft).

Provinciaal en regionaal beleid

In het Provinciaal Omgevingsplan uit 2006 (met aanvullingen 2010 en 2011) zijn de verschillende provinciale plannen op de beleidsterreinen milieu, water, ruimte, mobiliteit, cultuur, welzijn en economie opgenomen. Het perceel Scheuldersteeg 26A is gelegen in het plangebied Plattelandskern Zuid-Limburg, P6b (binnen de rode contour). Hier is het Limburgs Kwaliteitsmenu niet van toepassing. Afgewogen is, dat het toestaan van de tweede bedrijfswoning en de vestiging van een internetbedrijf voldoet aan de uitgangspunten van het POL, omdat ruimte wordt gegeven aan de lokale bedrijvigheid en invulling van de woningbehoefte van de eigen bevolking.

Op grond van de provinciale nota "Plaats voor water" (2003) is geen watertoets vereist omdat er geen toename is van verharding of bebouwing en er geen rechtstreekse gevolgen zijn voor het watersysteem. Er een waterparagraaf opgenomen in de ruimtelijke onderbouwing (paragraaf 2.6). Het aspect "water" vormt geen belemmering voor het plan. In de Provinciale Woonvisie 2010-2015, de Regionale Woonvisie Maastricht-Mergelland 2010-2020 en de Verordening Wonen Zuid-Limburg (2013) zijn geen belemmeringen aanwezig voor het toevoegen van één woning aan de bestaande woningvoorraad.

Gemeentelijk beleid

De gemeentelijke Strategische Visie Eijdsden-Margraten kent geen uitgangspunten die een belemmering zijn voor het plan. De tweede bedrijfswoning sluit aan bij de doelstelling in de Visie om de lokale bedrijvigheid te stimuleren en te faciliteren.

Het Woningbouwprogramma Eijdsden-Margraten 2012-2022 geeft invulling aan de Provinciale Woonvisie 2010-2015. Het plan voor de tweede bedrijfswoning past binnen de "ijzeren voorraad" die in dit programma is opgenomen om medewerking te kunnen verlenen aan "kruimelgevallen" als dit plan.

Milieu

Er is geen bodemonderzoek vereist voor het plan, omdat er geen graafwerkzaamheden zullen plaatsvinden en de grond niet zal worden geroerd.



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

BLOESEM VAN HET ZUIDEN

Wat betreft het te beoordelen aspect “geluid” is een vooronderzoek en een definitief onderzoek uitgevoerd (“Haalbaarheidsonderzoek” en “Akoestische aspecten”, zie bijlage 7 en 10). Hieruit blijkt, dat de in de VNG-publicatie “Bedrijven en milieuzonering” opgenomen richtafstanden tussen naastgelegen bedrijven en de tweede bedrijfswoning worden overschreden. Zonder aanvullende maatregelen worden omliggende bedrijven in hun activiteiten beperkt. De oplossing hiervoor is:

- het aanbrengen van akoestische schermen om de geluidbelasting ter plaatse van de gevels van de tweede bedrijfswoning te reduceren.
- Daarnaast dienen het dakraam ter plaatse van de kleine slaapkamer en de beide dakramen bij de keuken op de begane grond ter plaatse van de perceelsgrens aan de achterzijde als niet te openen geveldeel te worden uitgevoerd.
- De ventilatie van de keuken en slaapkamer kan dan worden verzorgd middels een akoestisch gedempt ventilatierooster.

Deze maatregelen zijn opgenomen in het bouwplan. Met inachtneming van deze maatregelen wordt voldaan aan de vereiste geluidgrenswaarden, waarbij de vergunde rechten van omliggende bedrijven worden gerespecteerd en de tweede bedrijfswoning ruimtelijk inpasbaar is.

Ten aanzien van het wegverkeerslawaai is in deze situatie geen sprake van overschrijding van de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De berekende waarde bedraagt 45 dB. Dit betekent dat geen verzoek om een hogere grenswaarde noodzakelijk is.

Met het oog op de *externe veiligheid* (plaatsgebonden en groepsrisico) wordt geconcludeerd dat in of nabij het plangebied geen bedrijven zijn gevestigd of activiteiten bekend zijn die een onacceptabel veiligheidsrisico vormen voor het plaatsgebonden en groepsrisico.

Wat betreft de vereisten op het gebied van de “*Wet luchtkwaliteit*” (onderdeel van de Wet milieubeheer) wordt opgemerkt dat op grond van het “Besluit gevoelige bestemmingen” de tweede bedrijfswoning niet wordt gezien als een gevoelige bestemming. Ook ligt de woning niet binnen de genoemde onderzoeksafstanden ten opzichte van Rijkswegen en provinciale wegen. Verder luchtkwaliteitsonderzoek kan derhalve achterwege blijven. Op grond van het gestelde in het “Besluit Niet in betekenende mate” en de bijbehorende regeling wordt geconcludeerd dat de verkeersgeneratie door de tweede bedrijfswoning en het internetbedrijf “niet in betekenende mate” bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Verder onderzoek is hierom niet vereist.

Parkeren

De totale parkeerbehoefte voor het plan komt op 6 parkeerplaatsen. Er is voldoende ruimte op eigen terrein beschikbaar om hieraan te voldoen. Er is een inpandige garage, brede oprit en een groot verhard terrein aanwezig waar geparkeerd kan worden.

Archeologie

Bij de uitvoering van het plan wordt de grond niet geroerd. Daarom zullen er geen eventueel aanwezige archeologische waarden worden aangetast. Archeologisch onderzoek is niet vereist.

Welstand

De Dorpsbouwmeester heeft op 4 november 2013 geadviseerd akkoord te gaan met het plan, omdat het voldoet aan redelijke eisen van welstand.



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

BLOESEM VAN HET ZUIDEN

Ruimtelijke effecten

Er wordt geen bebouwing of verharding toegevoegd. Gezien dit feit en aangezien de omliggende bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden beperkt (omdat akoestische maatregelen worden getroffen bij en in de woning) wordt geconcludeerd dat het plan geen negatieve ruimtelijke effecten heeft op de omgeving.

Conclusie

Gelet op de bovenstaande integrale afweging wordt medewerking verleend aan de omgevingsvergunning voor het gedeeltelijk veranderen van bedrijfsruimte en het wijzigen van het gebruik van bedrijfsruimte naar woonruimte (2e bedrijfswoning met kangoeroewoning) op het perceel Scheuldersteeg 26A, 6269 BG Margraten, middels toepassing van Wabo artikel 2.12 lid 1 onder a onder 3.

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 Eijdsen-Margraten tonen.

Specifiek

2. De akoestische maatregelen zoals opgenomen in de ruimtelijke onderbouwing, het bij dit besluit behorende geluidonderzoek en het vooronderzoek van Caubergh Huygen (bijlage 7 en 10) en aangegeven op tekening (waaronder geluidsschermen, niet te openen geveldelen, akoestisch gedempte ventilatie) dienen in stand te worden gehouden.
3. Afwijken van voornoemde voorzieningen mag enkel indien aangetoond wordt dat geen geluidsverslechtering optreedt. De alternatieven dienen onderbouwd met een berekening ter goedkeuring worden voorgelegd aan de gemeente.
4. Er mag alleen lichte bedrijvigheid plaatsvinden (milieucategorie 1 en 2 uit de Staat van bedrijfsactiviteiten).
5. De kangoeroewoning mag niet worden uitgevoerd en worden gebruikt als zelfstandige woning.

Gegevens bevestigd gezag
Gemeente Eijsden-Margraten

Referentienummer		Datum ontvangst
Burg.	Nr.	Prijs
Secr.	Afd.	Berek.
W I	Pers.	Kwal.
W II	25 SEP. 2013	
W III		
W IV		
W V	Kopie	Raad
BVO		

Formulierversie
2013.01

Aanvraaggegevens

Let op: vul het formulier alstublieft volledig in.

Aanvraagnummer

-

Aanvraagnaam

- Woonhuis Prevoo Margraten

Uw referentiecode

-

Ingediend op

- 24-09-2013

Projectomschrijving

-

Gefaseerd

Overzicht bijgevoegde modulebladen

Aanvraaggegevens

Aanvragergegevens

Locatie van de werkzaamheden

Werkzaamheden en onderdelen

Bijbehorend bouwwerk bouwen

- Bouwen

Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

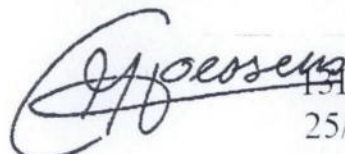
- Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

Bijlagen

Kosten

Nawoord en ondertekening

Behoort bij Besluit
d.d. 29 JULI 2013 nr. 14.0007952
krachtens mandaat,
adj. Hoofd Dienstverlening


1510006238
25/09/2013

Behoort bij Besluit
d.d. 2-9-1996 no. 14.0003952
krachtens mandaat,
adj. Hoofd Dienstverlening

WELSTANDSCOMMISSIE
EYSDEN-MARGRATEN
geen bezwaar
Margraten ..16-2-'96
de Secretaris

E. J. J. J. J.

Min. 1

GEMEENTE MARGRATEN			
Gez. Secr.	No. 3776	✓	Gez. Bgm.
B&W	15 JUL 1996		Rd
Orig. :		beh./t.k.	
Kopie:		beh./t.k.	

Behoort bij bouwvergunning
d.d. 23-10-96 no. 101
krachtens mandaat,
Hoofd afdeling Grondgebiedzaken,

[Signature]

BESTAANDE TOESTAND.

G. PREVOO

Object VERBOUWING KANTOOR/WERKPLAATS AAN DE SCHEULDERSTEEG 26A TE MARGRATEN
onderdeel FASE 1 NIEUWE TOESTAND: PLATTEGROND, GEVELS EN DOORSNEDE
schaal 1: 100 gew. 08.07.96 17.06.1996

architect



P.A.E. DE GRAAF ARCHITECT A.V.B. B.N.A.

IN DE MOLT 77, 6269 EM MARGRATEN TEL. 043-4582587

N 01

Behoort bij Besluit
d.d. 29 juli 2014 14.000 3952
krachtens mandaat,
adj. Hoofd Dienstverlening

E. Geosem

iNeXarchitecten

ARCHITECTEN ABK
INTERIEUR ARCHITECTEN
OP DE THERMEN 28B
6211DE MAASTRICHT
POSTBUS 1472 6201BL
T + 31(0)43 325 66 56
F + 31(0)43 325 28 12
MAIL@INEXARCHITECTEN.NL
WWW.INEXARCHITECTEN.NL

1	17.02.2014	←
NUMMER	DATUM	GEWIJZIGD

PROJECT : Woonhuis Prevoo
Margraten

GEMEENTE : Eijsden-Margraten

ONDERDEEL : Omgevingsvergunning

Nieuwe Toestand

plattegronden, gevels, doorsneden, situatie

OPDRACHTGEVER : Fam. Prevoo

Scheuldersteeg 26A, 6269BG Margraten

SCHAAL : 1:100

GETEKEND :

DATUM : 24.09.2013

FORMAAT : 841x841

WERKNUMMER	TEKENINGNUMMER	WIJZ.NUMMER
1102	BA-001	1



G.J. Crousen
adviseur bouwconstructies

Behoort bij Besluit
d.d. 2-9-2014 14.003952
krachtens mandaat,
adj. Hoofd Dienstverlening

Ursulinenstraat 1a 6245 CH Eijsden

Tel.: +31 (0)43-4093560

Fax: +31 (0)43-4094658

Web: www.crousen-ab.nl

Mail: info@crousen-ab.nl

KvK Z-L 14625557

Rabobank nr. 11.50.26.541

IBAN NL32RABO0115026541

BIC: RABONL2U

BTW-nr.: NL.8220.86.141.B.01.0240

STATISCHE BEREKENING

PROJECT

SCHEULDERSTEEG 26A
6269 BG MARGRATEN

PROJECTNUMMER

13C105

OPDRACHTGEVER

FAM. PREVOO
SCHEULDERSTEEG 26A
6269 BG MARGRATEN

DATUM

20-02-2014

Grossens



- ① SPANTEN UIT IPE 180 (ONDERREGEL IN VERD. VLOER: IPE180) ② NIEUWE MUUR 200mm BETONBLOKKEN TER ONDERSTEUNING

- | | | | |
|---|----------------------------------|---|--------------------------------------|
| 1 | UNP200 TUSSEN SPANTEN | 1 | METALSTIJL WAND |
| 2 | HEA200 | 2 | FAA SCHIEDINGSWAND 50mm. BRANDWEREND |
| 3 | HEA200 | 3 | HOUTEN WAND |
| 4 | HOUTEN DAKPORGINGEN | 4 | 100mm BETONBLOKKEN |
| 5 | STALEN DAKPLATEN HOOG 106mm | 5 | 200mm BETONBLOKKEN |
| 6 | ERFGRENS (DAKPLATEN ONDERBREKEN) | 6 | 100 mm METSEL WERK + BEKLEDING |
| 7 | STALEN KOLOM (BUUREN) HEA180 | 7 | LATEI 2x IPE 180 |
| 8 | STALEN BALK (BUUREN) IPE450 | 8 | STALEN DAKBALKEN HEA200 ONDERBREKEN |
| 9 | KOLOM IPE 180 | 9 | |

- ☒ STALEN DAKBALKEN HEA200 ONDERBREKEN

- | | | |
|----|-------------------------------------|-------|
| 6 | KOLOM IPE180 | 500mm |
| 7 | HOUTEN BALKLAAG 80/180 h.o.h. | 500mm |
| 8 | 1 HOUTEN BALKLAAG 80/200 h.o.h. | 500mm |
| 9 | 2 NIEUWE HOUTEN VLOER 80/200 h.o.h. | 500mm |
| 10 | 3 STALEN BALK HEA240 | |
| 11 | BETONBALK | |
| 12 | 15 SPANT IPE180 | |
| 13 | 25 200mm METSELWERK TOT ONDER NOK | |
| 14 | 7 HOUTEN BALKLAAG 80/200 h.o.h. | 500 |
| 15 | 8 KOLOM HEA180 | |
| 16 | 9 KOLOM HEA100 | |
| 17 | UNP260 NIEUW | |
| 18 | KOLOM HEA100 NIEUW | |

Schoudersteeg 26a 6269 BG Margraten
Fam. Prevoo

CONSTRUCTIE

Projectnr: 13C105
Formaat: A3
Schaal 1:100 / 1:100

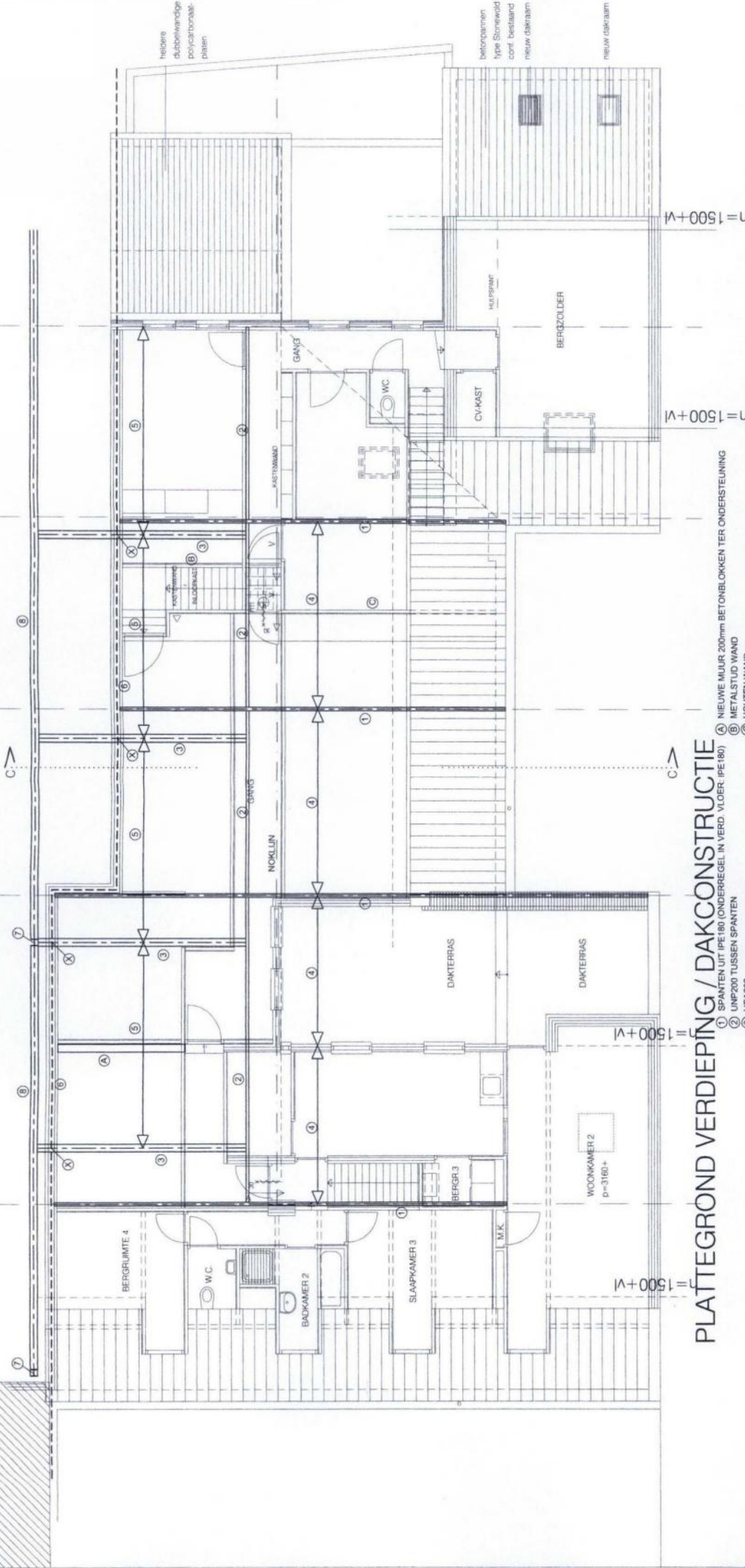
Datum: 23-01-2014
gewijzigd: 20-02-2014
gewijzigd:

Tek.01

 **G.J. Crousen**
adviseur bouwconstructies

Ursulinenstraat 1a 6245 CH Eijsden
T 043 - 409 3560 F 043-409 4558
info@crousen-ab.nl
www.crousen-ab.nl

LOODS BUREN



PLATTEGROND VERDIEPING / DAKCONSTRUCTIE

- 1 SPANTEN UIT IPE180 (ONDERREGEL IN VERD. VLOER, IPE180)
- 2 UNP200 TUSSEN SPANTEN
- 3 HEA200
- 4 HOUTEN DAKGORDINGEN
- 5 STALEN DAKPLATEN HOOG 106mm
- 6 ERFGRENS (DAKPLATEN ONDERBREKEN)
- 7 STALEN KOLOM (BUREN) HEA180
- 8 STALEN BALK (BUREN) IPE450
- 9 KOLOM IPE180
- 10 HOUTEN BALKLAAG 80/180 h.o.h. 500mm
- 11 HOUTEN BALKLAAG 80/230 h.o.h. 500mm
- 12 NIEUWE HOUTEN VLOER 80/230 h.o.h. 500mm
- 13 STALEN BALK HEA240
- 14 BETONBALK
- 15 SPANT IPE180
- 16 200mm METSELWERK TOT ONDER NOK
- 17 HOUTEN BALKLAAG 80/200 h.o.h. 500
- 18 KOLOM HEA180
- 19 KOLOM HEA100
- 20 UNP250 NIEUW
- 21 KOLOM HEA100 NIEUW
- 22
- A NIEUWE MUUR 200mm BETONBLOKKEN TER ONDERSTEUNING
- B METALSTUD WAND
- C HOUTEN WAND
- D FAAY SCHEIDINGSWAND 60mm. BRANDWEREND
- E 100mm BETONBLOKKEN
- F 200mm BETONBLOKKEN
- G 100mm METSELWERK + BEKLEDING
- H LATEI 2x IPE180
- X STALEN DAKBALKEN HEA200 ONDERBREKEN

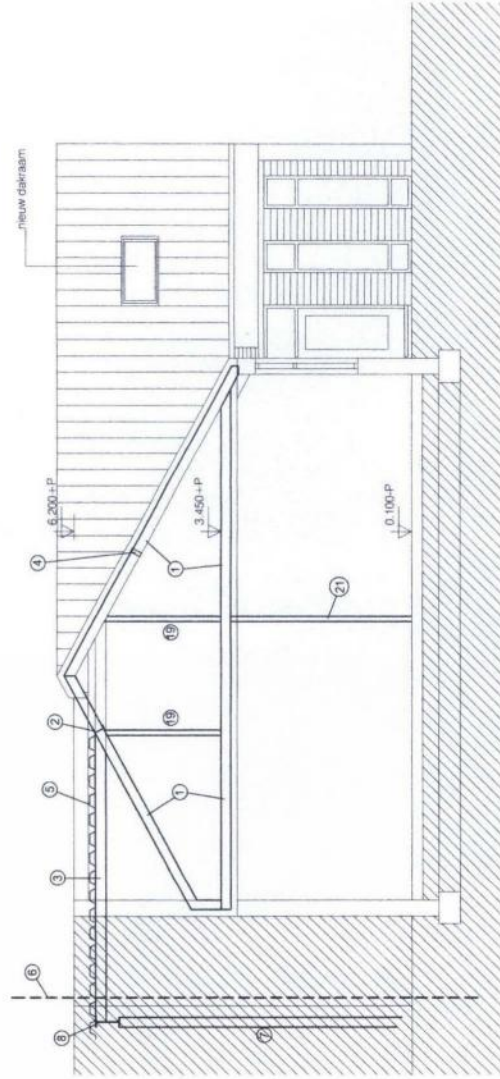
Scheuldersteeg 26a 6269 BG Margraten

Fam. Prevoo

CONSTRUCTIE

G.J. Crousen
adviseur bouwconstructies
info@crousen-adv.nl
www.crousen-adv.nl

Projectnr: 13C105
Formaat: A3
Schaal: 1:100 / 1:10
Datum: 23-01-2014
gewijzigd: 20-02-2014
gewijzigd:



DOORSNEDE C

- 1 SPANTEN UIT IPE 180 (ONDERREEL IN VERD. VLOER, IPE 180)
2 UNP200 TUSSEN SPANTEN
3 HEA200
4 HOUTEN DAKGORDINGEN
5 STALEN DAKPLATEN HOOG 106mm
6 ERF-GRENS (DAKPLATEN ONDERBREKEN)
7 STALEN KOLOM (BUREN) HEA180
8 STALEN BALK (BUREN) IPE450
9 KOLOM IPE 180
10 HOUTEN BALKLAAG 80/180 h.o.h. 500mm
11 HOUTEN BALKLAAG 80/230 h.o.h. 500mm
12 NIEUWE HOUTEN VLOER 80/230 h.o.h. 500mm
13 STALEN BALK HEA240
14 BETONBALK
15 SPANT IPE180
16 200mm METSELWERK TOT ONDER NOK
17 HOUTEN BALKLAAG 80/200 h.o.h. 500
18 KOLOM HEA160
19 KOLOM HEA100
20 UNP250 NIEUW
21 KOLOM HEA100 NIEUW
- A NIEUWE MUUR 200mm BETONBLOKKEN TER ONDERSTEUNING
B METALSTUD WAND
C HOUTEN WAND
D FAAY SCHEIDINGSWAND 80mm BRANDWEREND
E 100mm BETONBLOKKEN
F 200mm BETONBLOKKEN
G 100 mm METSELWERK + BEKLEDING
H LATEI 2x IPE180
X STALEN DAKBALKEN HEA200 ONDERBREKEN

H. J. J. J. J.

verzwaringsteeg

bitumen

minerale wol

PS

dakligger en dakbedekking onderbreken

muur opsmetsen tot dakplaat + bovenmuur
canalure vullen met minerale wol

brandwerend plafond 30 min

minerale wol in spouw tot onderkant dakleer

Woonhuis Prevoo

Principedetail 1:5

1102

Margraten

Datum : 17.02.2014

DV-001

M3Xarchitecten

Behoort bij Besluit
d.d. 29.10.11 no. 14.0003952
krachtens mandaat,
adj. Hoofd Dienstverlening

E. Hoeseens

T +31 (0)43-3467878
F +31 (0)43-3476347
E Maastricht@chri.nl
www.chri.nl

K.v.K 58792562
IBAN NL71 RABO 0112 075584

**Akoestische aspecten aanvraag omgevingsvergunning
Bedrijfswoning Prevoo te Margraten**

Datum 20 februari 2014
Referentie 20131671-03

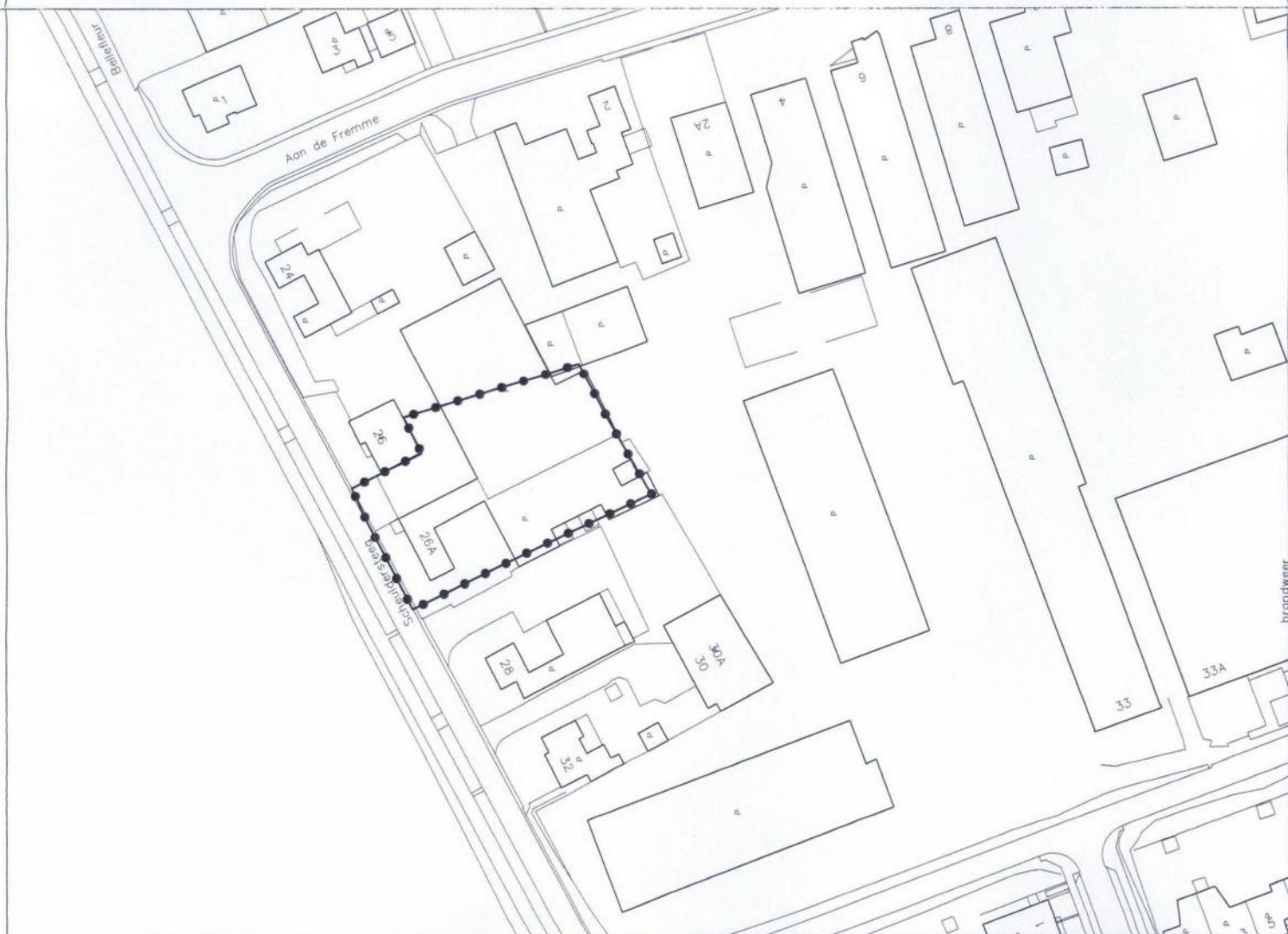
GEBIED OMGEVINGSVERGUNNING

Behoort bij Besluit
d.d. 29 Juli 2014, 14.00.3952
krachtens mandaat,
adj. Hoofd Dienstverlening



omgevingsvergunning voor de legalisering van een tweede
bedrijfswoning aan de Scheuldersteeg 26a te Margraten

H. J. J. J. J.

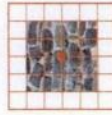


Gewijzigd :
Gewijzigd : 21.02.2014

Omgevingsvergunning voor de legalisering van een tweede
bedrijfswoning aan de Scheuldersteeg 26a te Margraten
Gemeente Eijsden - Margraten
verbeelding



Planstatus : ontwerp
Vastgesteld :
Datum : 09.12.2013
Schaal : 1:1000
Projectnummer : VPA 2013.77



vandewall
planologisch advies

NL.IMRO.1903.OMGBDT01001-ON01



vandewall
planologisch advies

9.
Behoort bij Besluit
d.d. 2.9.2011 no. 14.0003952
krachtens mandaat,
adj. Hoofd Dienstverlening

E. Hoosens

**Ruimtelijke onderbouwing t.b.v. een
omgevingsvergunning voor de legalisering
van een tweede bedrijfswoning aan de
Scheuldersteeg 26a te Margraten**

Gemeente Eijsden-Margraten



Vandewall Planologisch Advies BV

Sint Maartenslaan 26 . 6221 AX Maastricht . 043.3217613
info@vandewall-planologie.nl . www.vandewall-planologie.nl

Behoort bij Besluit
d.d. 29 JULI 2011 / 4 000 3952
krachtens mandaat,
adj. Hoofd Dienstverlening

CAUBERG-HUYGEN | CH
RAADGEVENDE INGENIEURS BV

Notitie 20110981-08

Bedrijfswoning Prevoo te Margraten

Haalbaarheidsonderzoek milieu- en bouwtechnische aspecten

Gemeente Eijsden-Margraten		
Burg.	Nr.	Hoev.
Secr.	Afd.	Prijs
W I	Pers.	Berek.
W II	- 6 FEB. 2012	Kwal.
W III		
W IV	Kopie	Raad
W V		
BVO		

Datum
13 januari 2012

Referentie
20110981-08

Uw referentie

Behandeld door
M. Souren

1 Inleiding

In opdracht van Ger Prevoo Timmerbedrijf V.O.F. (hierna Prevoo) te Margraten is een haalbaarheidsonderzoek uitgevoerd inzake de milieu- en bouwtechnische aspecten voor een tweede bedrijfswoning binnen het huidige bedrijfspand aan de Scheuldersteeg te Margraten. Hierbij zijn specifiek de onderdelen geluid (ruimtelijk) en bouwfysica (bouwtechnisch) beoordeeld.

2 Uitgangspunten

Het huidige bedrijfsgebouw van Prevoo bestaat uit een werkplaats met kantoor. Het voornemen bestaat uit het realiseren van een tweede bedrijfswoning met kangoeroewoning binnen het bedrijfspand. De bestaande bedrijfswoning aan de Scheuldersteeg behoudt zijn woonfunctie. De functie van de werkplaats is aangemerkt als lichte industriefunctie. De wooneenheden (tweede bedrijfswoning met kangoeroewoning) hebben een woonfunctie.

3 Milieuaspecten

In het deel milieuaspecten van het uitgevoerde haalbaarheidsonderzoek met betrekking tot een tweede bedrijfswoning aan de Scheuldersteeg, zijn de geluidaspecten ten gevolge van omliggende bedrijven beschouwd. Overige milieuaspecten zijn niet relevant voor de planrealisatie.

De in de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering opgenomen richtafstanden (stap 1) tussen naastgelegen bedrijven en betreffende tweede bedrijfswoning worden overschreden. Conform het stappenplan uit de VNG-publicatie is vervolgens, middels een akoestisch onderzoek, de vergunde geluidbelasting van omliggende bedrijven ter plaatse van deze tweede bedrijfswoning bepaald en beoordeeld. Uit deze beoordeling volgt dat zonder aanvullende maatregelen omliggende bedrijven in hun vergunde activiteiten worden beperkt.

oplossingen zijn ons vak