



R.T.M. Keulen
de heer R.T.M. Keulen
Heerkuil 1
6265 NB SINT GEERTRUID

Bezoekadres:
Amerikaplein 1
6269 DA Margraten

Servicepunt:
Breusterhof 8
6245 EL Eijsden

Postadres:
Postbus 10
6269 ZG Margraten

tel.: 14043
of: +31 (0)43 458 8488
fax: +31 (0)43 458 8400
info@eijsden-margraten.nl
www.eijsden-margraten.nl

IBAN BNG:
NL46BNGH0285148680
BIC: BNGHNL2G



Eijsden-Margraten: 29 mei 2020
Onderwerp: Omgevingsvergunning

Geachte heer Keulen,

Op dinsdag 9 juli 2019 is uw aanvraag om omgevingsvergunning ontvangen voor herbestemming van stallen tot 5 logiesverblijven op het perceel Heerkuil 1, 6265 NB Sint Geertruid, kenmerk Z-HZ_WABO-2019-001143. In deze brief besluit ik op uw aanvraag.

Besluit

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

- aan R.T.M. Keulen, Heerkuil 1 te Sint Geertruid;
- voor herbestemming van stallen tot 5 logiesverblijven;
- op het perceel kadastraal bekend gemeente Margraten Sectie T, nummer: 715;
- plaatselijk bekend Heerkuil 1, 6265 NB te Sint Geertruid.

De omgevingsvergunning wordt verleend voor de volgende activiteit(en):

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

Behandeld door : Sylvia Crutzen
Bijlage(n) : 18 incl. huisnummerbesluit en
Documentnr. : planschadeovereenkomst

Uw brief van : -
Uw Kenmerk : -

Ons Kenmerk : Z-HZ_WABO-2019-001143 / 451667





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

BLOESEM VAN HET ZUIDEN

1. Aanvraagformulier, geregistreerd onder nummer 367949;
 2. Situatietekening, geregistreerd onder nummer 386678;
 3. Plattegrondtekeningen, bestaand, kelder en begane grond, geregistreerd onder nummer 367936;
 4. Plattegrondtekeningen, bestaand, 1ste verdieping en zolder. geregistreerd onder nummer 367937;
 5. Gevel- en doorsnedentekeningen, bestaand, geregistreerd onder nummer 367938;
 6. Plattegrondtekeningen, nieuw, kelder, begane grond en verdieping, geregistreerd onder nummer 367940;
 7. Plattegrondtekeningen, nieuw, verdieping en zolder, geregistreerd onder nummer 367941;
 8. Gevel- en doorsnedentekeningen, geregistreerd onder nummer 367943;
 9. Technische plattegrondtekeningen, geregistreerd onder nummer 367942;
 10. Detailtekeningen, geregistreerd onder nummer 367944;
 11. Bestektekeningen conform restauratieladder, geregistreerd onder nummer 386677;
 12. Slooptekeningen, geregistreerd onder nummer 386674;
 13. Ruimtelijke onderbouwing, geregistreerd onder nummer 387698;
 14. Bouwhistorisch onderzoek, geregistreerd onder nummer 368136;
 15. Statische berekening, geregistreerd onder nummer 367946;
 16. Historisch bodemonderzoek, geregistreerd onder nummer 367947.
- Deze stukken worden meegestuurd met het besluit.

Huisnummerbesluit

Het huisnummerbesluit is als bijlage bij deze brief gevoegd. Voor de rechtsbeschermingsmiddelen hieromtrent verwijs ik u naar het bijgevoegde huisnummerbesluit (kenmerk 392523).

Procedure

Dit besluit is voorbereid volgens de procedure van afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht juncto paragraaf 3.3 Wabo.

Ontvankelijkheid

De aanvraag is na ontvangst aan de hand van de Ministeriële regeling omgevingsrecht (hierna: Mor) en het gemeentelijk omgevingsbeleidsplan getoetst op ontvankelijkheid. Daarbij is gebleken dat een aantal gegevens ontbrak. Bij brief van 16 oktober 2019 bent u in de gelegenheid gesteld om aanvullende gegevens aan te leveren. De ontbrekende gegevens zijn op 14 november 2019 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 3 november 2019 ingediend. Gelet op het bovenstaande wordt voldaan aan de bepalingen in Wm en is artikel 8.41a niet van toepassing waardoor de aanvraag omgevingsvergunning verder kan worden behandeld.

Beoordeling

De aanvraag voor de activiteit:



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

BLOESEM VAN HET ZUIDEN

- het bouwen van een bouwwerk is beoordeeld aan de hand van het gestelde in artikel 2.10 Wabo;
- het slopen, verstoren, verplaatsen of in enig opzicht wijzigen van een beschermd monument is beoordeeld aan de hand van het gestelde in artikel 2.15 Wabo;
- het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingplan is beoordeeld aan de hand van het gestelde in artikel 2.12 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.

Planschadeovereenkomst

Gezien er sprake is van een strijdigheid met het bestemmingsplan is er met u een planschadeovereenkomst (met documentnummer 388631) afgesloten. Een geparafeerd en ondertekend exemplaar van deze overeenkomst wordt als separate bijlage bij het definitieve besluit bijgevoegd.

Ontwerpbesluit

Het ontwerpbesluit met bijbehorende stukken heeft met ingang van woensdag 25 maart 2020 gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn geen zienswijzen ingediend.

Bekendmaking

Het besluit wordt op woensdag 3 juni 2020 bekend gemaakt (gepubliceerd) op de gemeentelijke website (www.eijdsen-margraten.nl) en de landelijke website (www.overheid.nl). Tevens zal het besluit op deze datum bekend worden gemaakt via het weekblad Etalage. Het besluit wordt eveneens gepubliceerd in de Staatscourant en is te raadplegen via www.ruimtelijkeplannen.nl met planid: NL.IMRO.1903.OMGBUI1059-VG01.

Inwerkingtreding

Dit besluit 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 publicatie) van het besluit 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.



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

BLOESEM VAN HET ZUIDEN

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.*

Nadere informatie

Mocht u nog vragen hebben naar aanleiding van dit schrijven dan kunt u contact opnemen met Sylvia Crutzen op telefoonnummer 043-4588488.

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van Eijdsen-Margraten,
Namens dezen,

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

Afschrift

Een afschrift van deze brief is ter kennisname naar de gemachtigde verstuurd:

*SeC Architecten
De heer M.F.M. Spanjers
Kasteel Genbroekstraat 18
6191 KT Beek*

Grondverzet

Aangezien minder dan 20 m3 grondverzet plaatsvindt wordt geadviseerd om de grond rechtstreeks af te voeren naar een erkend verwerker. De kosten voor hergebruik binnen het Heuvelland, waarvoor minimaal een historisch onderzoek en een verkennend bodemonderzoek NEN 5740 naar PFAS (boringen en analyses) is benodigd, wegen niet op tegen de kosten voor het afvoeren van de grond. De afvoerbonnen dienen **uiterlijk 2 weken na de afvoerdatum** bij de gemeente overlegd te worden.

Ingeval u de grond op het eigen perceel kunt hergebruiken dan hoeft dit conform art. 36 lid 3 van het Besluit Bodemkwaliteit niet gemeld te worden. U dient wel rekening te houden met de bepalingen opgenomen in het bestemmingsplan zoals bijvoorbeeld een verbod om meer dan 30 cm op te hogen. Tevens dient de grond nuttig te worden toegepast. De opslag van grond of de aanleg van een grondwal is niet zondermeer toegestaan.



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

BLOESEM VAN HET ZUIDEN

Verantwoordelijkheid

De gemeente Eijsden-Margraten wenst er op te wijzen dat de primaire verantwoordelijkheid voor de kwaliteit van (ver)bouwen, slopen en gebruik, respectievelijk de vergunningaanvragen, bij de burgers, bedrijven en instanties dan wel de partijen die namens hen optreden, ligt. Degene die een activiteit uitvoert is verantwoordelijk voor de toepassing van toepasselijke wet- en regelgeving, de gemeente voert enkel een beperkte toetsing uit. Tevens heeft de gemeente slechts een vangnetfunctie. Voorgaande is gebaseerd op de landelijke kwaliteitssystemen op het gebied van het beoordelen van vergunningaanvragen en het hieruit voortvloeiende "Integraal Omgevingsbeleidsplan VTH 2017-2021".

Leges

Voor het in behandeling nemen van uw aanvraag voor een omgevingsvergunning bent u ingevolge de "Legesverordening Eijsden-Margraten 2019" leges verschuldigd.

De verschuldigde leges bedragen:

Omschrijving	Artikel	Bedrag in €
Omgevingsvergunning bouwen	2019-2.3.1	2.045,50
Slopen, verstoren, verplaatsen van een monument	2019-2.3.6.1.1	149,65
Leges welstand mbt monument of beschermde stads- of dorpsgezichten	2019-2.3.6.3	138,40
schetsplan/principeverzoek/conceptaanvraag vermindering	2019-2.2.v	-203,00
Totaal te betalen		2.130,55

kenmerk principeverzoek: Z-RO_PV-2018-002306

kenmerk vooroverleg welstand: Z-WABO_WS-2019-000510

Bij de bepaling van de hoogte van de leges voor de activiteit bouw zijn de bouwkosten¹ ambtshalve vastgesteld op € 80.000,00.

Indien een aanvraag om een omgevingsvergunning wordt ingediend welke overeenkomt met het schetsplan worden de legeskosten voor het in behandeling nemen van het schetsplan in mindering gebracht op de legeskosten voor de behandeling van deze aanvraag.

Voor deze leges ontvangt u separaat een factuur.

¹ Onder bouwkosten wordt verstaan de aannemingssom als bedoeld in paragraaf 1, eerste lid, van de Uniforme Administratieve voorwaarden voor uitvoering van werken 1989 (UAV 1989), voor het uit te voeren werk, exclusief omzetbelasting, of voor zover deze ontbreekt een raming van de bouwkosten (exclusief omzetbelasting) bedoeld in het normblad NEN 2631, uitgave 1979, of zoals dit normblad laatstelijk is vervangen of gewijzigd. Indien het bouwen geheel of gedeeltelijk door zelfwerkzaamheid geschiedt, wordt onder bouwkosten verstaan: de prijs die aan een derde in het economisch verkeer zou moeten worden betaald voor het tot stand brengen van het bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft.



.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 Wabo)

Betreft: Herbestemming van stallen tot 5 logiesverblijven op het perceel **Heerkuil 1, 6265 NB Sint Geertruid**, kenmerk Z-HZ_WABO-2019-001143

Bouwwerkcategorie: 2.1

Overwegingen en toetsingen

Inleiding

De omgevingsvergunning moet worden geweigerd indien de activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder a 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 wordt geconcludeerd dat het 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").

Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed

Op 20 december 2019 heeft de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed een negatief advies uitgebracht. Het advies van de Rijksdienst is als volgt:

1. Cultuurhistorische onderbouwing:
Er is geen bouwhistorisch rapport; de fotoreportage die bijgevoegd is, vervangt dit niet. De waardestellingstekeningen zijn niet op elk punt duidelijk en daarmee niet voldoende om een plan goed te kunnen beoordelen.
2. Bouwfysica:
Er ontstaat een bouwfysische disbalans bij het na-isoleren van de begane grond-vloer en het dak omdat dit niet gebeurt bij de buitengevels.
Niet duidelijk van de tekeningen is af te leiden op welke manier er na-geïsoleerd wordt daardoor is het ook niet goed te beoordelen of er eventuele schade kan ontstaan in de bestaande houten constructie van de kap.
De onbalans doet zich ook voor bij het toepassen van HR++ glas omdat dit zich niet goed verhoudt tot de constructie er omheen waardoor schimmelgroei kan ontstaan in de bestaande muren.
3. De dakramen die omschreven zijn als vervanging van de oude ramen zijn nieuw van een type dat niet passend is in het dakvlak. De ramen zien er uit als standaard Veluxfabrikaat. De ramen liggen te hoog ten opzichte van de nok en dakpannenlijn. Voorstel is om 6-pans ramen toe te passen en lager in de dakpannenlijn te leggen.
4. De draai-kiep-detailtering van de nieuwe houten ramen zijn niet passend in een



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

BLOESEM VAN HET ZUIDEN

monument.

5. De detaillering van het houten kozijn zou zodanig moeten worden uitgevoerd dat het over het stalen profiel valt.

Monumentencommissie

Op donderdag 28 november 2019 is het plan voor de 4de keer behandeld door de monumentencommissie. Volgens de monumentencommissie is het uiterlijk of de plaatsing van het bouwwerk, waarop de aanvraag betrekking heeft, niet in strijd met redelijke eisen van welstand zoals neergelegd in de gemeentelijke welstandnota.

Op 5 maart 2020 heeft de monumentencommissie het advies van de Rijksdienst voor Cultureel erfgoed ter kennis genomen. De commissie heeft hierin geen aanleiding gevonden om het eerder uitgebrachte advies aan te passen. De commissie is van mening dat:

- De bouwhistorische onderbouwing voldoende is;
- De bouwfysische aspecten door haar niet beoordeeld worden, maar door de gemeente zullen worden bestudeerd en beoordeeld. (Dit onderdeel is vanzelfsprekend meegenomen in de bouwbesluittoets)

Als voorwaarde zal worden opgenomen dat de detaillering van de ramen ter goedkeuring voorgelegd dienen te worden aan de commissie.

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.

Meldingsplicht

6. De volgende werkzaamheden moeten aan het team VTH (Vergunningen, Toezicht en Handhaving) worden gemeld:

Werkzaamheid	Hoe	Wanneer
Aanvang van het werk (inclusief ontgravingswerkzaamheden)	mondeling of schriftelijk	uiterlijk 2 werkdagen voor de start van het werk
Storten van beton	mondeling of schriftelijk	uiterlijk 2 werkdagen voor aanvang
Voorzieningen t.b.v. brand-compartimentering voordat deze aan het zicht worden onttrokken	mondeling of schriftelijk	Uiterlijk 2 werkdagen voor het aan het zicht onttrekken



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

BLOESEM VAN HET ZUIDEN

<i>Werkzaamheid</i>	<i>Hoe</i>	<i>Wanneer</i>
Einde van de werkzaamheden / bouwwerk gereed	mondeling of schriftelijk	uiterlijk op de dag van beëindiging van het werk

In te dienen gegevens en bescheiden

7. Uiterlijk drie weken voor de aanvang van de werkzaamheden dienen detailleringen van relevante aansluitdetails en de detailleringen van alle raamconstructies ter goedkeuring te worden voorgelegd aan de monumentencommissie.
8. Er mag niet eerder begonnen worden met de uitvoering van de onderdelen voordat er een goedkeuring van de gemeente is gegeven op de in punt 7 gevraagde onderdelen.



.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 gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingplan (artikel 2.1 lid 1 onder c Wabo)

Betreft: Herbestemming van stallen tot 5 logiesverblijven op het perceel **Heerkuil 1, 6265 NB Sint Geertruid**, kenmerk Z-HZ_WABO-2019-001143

Overwegingen en toetsingen

Inleiding

De omgevingsvergunning moet worden geweigerd indien de activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c 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 Margraten 2009" met de bestemming "Agrarisch - Bedrijf". Het plan is in strijd met dit bestemmingsplan, omdat er een aanduiding ten behoeve van vakantieappartementen ontbreekt (artikel 4.1.1 onder 1). Hierdoor zijn de logiesverblijven ter plaatse niet toegestaan.

Dit betekent dat de omgevingsvergunning op grond van artikel 2.12 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 (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

Medewerking aan dit plan is mogelijk middels een omgevingsvergunning met een goede ruimtelijke onderbouwing (artikel 2.12 lid 1 onder a onder 3 Wabo).

Ruimtelijke afweging

In de bijgevoegde ruimtelijke onderbouwing, welke deel uitmaakt van het definitieve besluit, is een goede ruimtelijke afweging gemaakt.

Conclusie

Gelet op bovenstaande wordt medewerking verleend aan het verlenen van de omgevingsvergunning voor herbestemming van stallen tot 5 logiesverblijven op het perceel Heerkuil 1, 6265 NB te Sint Geertruid, middels 2.12 lid 1 onder a onder 3 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 dit vergunningsblad zijn geen voorschriften opgenomen.



.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 Wabo)

Betreft: Herbestemming van stallen tot 5 logiesverblijven op het perceel **Heerkuil 1, 6265 NB Sint Geertruid**, kenmerk Z-HZ_WABO-2019-001143

Overwegingen en toetsingen

Inleiding

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

Toetsing

De aanvraag betreft het realiseren van 5 logiesverblijven in de voormalige stallen van een beschermd monument als bedoeld in de Erfgoedwet. Over het belang van deze werkzaamheden in relatie tot het belang van de monumentenzorg wordt het volgende opgemerkt:

Het plan is beoordeeld door de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE) en door de gemeentelijke Monumentencommissie (commissie).

Op 20 december 2019 heeft de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed een negatief advies uitgebracht. Het advies van de Rijksdienst is als volgt:

1. Cultuurhistorische onderbouwing:
Er is geen bouwhistorisch rapport; de fotoreportage die bijgevoegd is, vervangt dit niet. De waardestellingstekeningen zijn niet op elk punt duidelijk en daarmee niet voldoende om een plan goed te kunnen beoordelen.
2. Bouwfysica:
Er ontstaat een bouwfysische disbalans bij het na-isoleren van de begane grond-vloer en het dak omdat dit niet gebeurt bij de buitengevels.
Niet duidelijk van de tekeningen is af te leiden op welke manier er na-geïsoleerd wordt daardoor is het ook niet goed te beoordelen of er eventuele schade kan ontstaan in de bestaande houten constructie van de kap.
De onbalans doet zich ook voor bij het toepassen van HR++ glas omdat dit zich niet goed verhoudt tot de constructie er omheen waardoor schimmelgroei kan ontstaan in de bestaande muren.
3. De dakramen die omschreven zijn als vervanging van de oude ramen zijn nieuw van een type dat niet passend is in het dakvlak. De ramen zien er uit als standaard Veluxfabrikaat. De ramen liggen te hoog ten opzichte van de nok en dakpannenlijn. Voorstel is om 6-pans ramen toe te passen en lager in de dakpannenlijn te leggen. De draai-kiep-detaillering van de nieuwe houten ramen zijn niet passend in een monument.
4. De detaillering van het houten kozijn zou zodanig moeten worden uitgevoerd dat het over het stalen profiel valt.



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

BLOESEM VAN HET ZUIDEN

De gemeentelijke Monumentencommissie beoordeeld aan een tweetal criteria.

Beoordeling A:

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

Beoordeling B:

Het uiterlijk en plaatsing van het bouwwerk is, zowel op zichzelf als in verband met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan getoetst aan de criteria omschreven in de welstandsnota van de gemeente Eijdsen-Margraten waarbij de criteria van het rijksmonument gericht zijn op:

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

Op donderdag 28 november 2019 is het plan voor de 4de keer behandeld door de monumentencommissie. Volgens de monumentencommissie is het uiterlijk of de plaatsing van het bouwwerk, waarop de aanvraag betrekking heeft, niet in strijd met redelijke eisen van welstand zoals neergelegd in de gemeentelijke welstandnota.

Op 5 maart 2020 heeft de monumentencommissie het advies van de Rijksdienst voor Cultureel erfgoed ter kennis genomen. De commissie heeft hierin geen aanleiding gevonden om het eerder uitgebrachte advies aan te passen. De commissie is van mening dat:

- De bouwhistorische onderbouwing voldoende is;
- De bouwfysische aspecten door haar niet beoordeeld worden, maar door de gemeente zullen worden bestudeerd en beoordeeld.

Als voorwaarde in de vergunning zal worden opgenomen dat de detaillering van de ramen ter goedkeuring voorgelegd dienen te worden aan de commissie.

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 team VTH (Vergunningen, Toezicht en Handhaving). In overleg zal dan worden gezien of nadere plangoedkeuring of aanpassing van de omgevingsvergunning nodig is.
2. Aan het team VTH 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 op de dag van beëindiging dat moment.
3. De omgevingsvergunning moet op het werk aanwezig zijn.

Aanvullende gegevens en bescheiden

- a. De volgende gegevens dienen uiterlijk drie weken voor aanvang van de werkzaamheden ter nadere beoordeling en goedkeuring bij het team VTH worden ingediend:
Detaillering van relevante aansluitdetails en de detailleringen van alle raamconstructies.

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

BLOESEM VAN HET ZUIDEN



.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, wijzigen, herstellen, te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze waardoor het wordt ontsierd of in gevaar gebracht van een provinciaal of gemeentelijk monument (artikel 2.2 lid 1 onder b Wabo)

Betreft: Herbestemming van stallen tot 5 logiesverblijven op het perceel **Heerkuil 1, 6265 NB Sint Geertruid**, kenmerk Z-HZ_WABO-2019-001143

Overwegingen en toetsingen

Inleiding

De omgevingsvergunning moet worden geweigerd indien de activiteit als bedoeld in artikel 2.2, eerste lid, onder b Wabo niet voldoet aan het in de monumentenverordening van de gemeente Eijsden - Margraten (kenmerk {{kenmerk}}) gestelde toetsingskader. Een toetsing aan dit kader heeft plaatsgevonden.

Aangezien de activiteit betrekking heeft op meerdere werkzaamheden heeft voor iedere werkzaamheid een toetsing plaatsgevonden.
{{opsomming werkzaamheden}}

Toetsing

De aanvraag betreft het herbestemming van stallen tot 5 logiesverblijven van een beschermd monument als bedoeld in de genoemde monumentenverordening. Over het belang van deze werkzaamheden in relatie tot het belang van de monumentenzorg wordt het volgende opgemerkt: {{opmerkingen}}.

Conclusie

Vanuit het toetsingskader dat betrekking heeft op handelingen in een beschermd provinciaal of gemeentelijk monument zijn er ten aanzien van de aangevraagde activiteit geen redenen om de omgevingsvergunning te weigeren.

In deze beschikking zijn de volgende voorschriften opgenomen.

Voorschriften

-