

Vullings de Moor
de heer D.J.J. Vullings
Lindenstraat 9
6325 PA BERG EN TERBLIJT

Eijsden-Margraten: 14 april 2021

Onderwerp: Ontwerpbeschikking aanvraag omgevingsvergunning

Geachte heer Vullings,

Op dinsdag 17 maart 2020 is uw aanvraag om omgevingsvergunning ontvangen voor het verbouwen van het pand tot 5 huurappartementen op het perceel Rijksweg 11, 6267 AC Cadier en Keer, kenmerk Z-HZ_WABO-2020-001618. Middels deze brief stuur ik u het ontwerpbesluit op uw aanvraag om omgevingsvergunning.

Ontwerpbesluit

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

- aan de heer R.H.M. Reinders, Pater Kustersweg 18 te Cadier en Keer;
- voor het verbouwen van het pand tot 5 huurappartementen;
- op het perceel kadastraal bekend gemeente Cadier en Keer Sectie A nummer: 4622;
- plaatselijk bekend Rijksweg 11 te 6267 AC Cadier en Keer.

Het ontwerpbesluit bestaat uit de volgende activiteiten:

- * Het bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1 lid 1 onder a Wabo);
- * Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingplan (artikel 2.1 lid 1 onder c Wabo);

De hieronder genoemde vergunningbladen en de volgende gewaarmerkte en genummerde stukken maken deel uit van het ontwerpbesluit:

- 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 bestemmingplan (artikel 2.1 lid 1 onder c Wabo)

1. Aanvraagformulier, geregistreerd onder documentnummer 439663;
2. Gevelaanzichten bestaand en nieuw, geregistreerd onder documentnummer 482774;
3. Plattegronden bestaand en nieuw, geregistreerd onder documentnummer 474793;
4. Kelder, dakaanzicht, doorsnede bestaand en nieuw, situatie nieuw, geregistreerd onder documentnummer 474795;
5. Constructietekening, geregistreerd onder documentnummer 439661;
6. Berekening constructie, geregistreerd onder documentnummer 439657;

Behandeld door : Celine Janssen
Bijlage(n) : 15
Documentnr. : -

Uw brief van : -
Uw Kenmerk : -

Ons Kenmerk : Z-HZ_WABO-2020-001618 / 498094



7. Statische berekening, geregistreerd onder documentnummer 439658;
8. Principedetails, geregistreerd onder documentnummer 472534;
9. Bouwbesluit tekeningen, geregistreerd onder documentnummer 474796;
10. Reparatiemethoden scheurherstel, geregistreerd onder documentnummer 439659;
11. Scheurherstel, geregistreerd onder documentnummer 439660;
12. Onderzoek geluidwering gevels, geregistreerd onder documentnummer 493439;
13. Ruimtelijke onderbouwing, geregistreerd onder documentnummer 494790;
14. Constructieve herberekening balklaag, geregistreerd onder documentnummer 505108.
15. Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï, geregistreerd onder documentnummer 487876.

Deze stukken worden meegestuurd met het definitieve besluit.

Huisnummerbesluit

Het huisnummerbesluit wordt als bijlage bij het definitieve besluit gevoegd. Voor de rechtsbeschermingsmiddelen hieromtrent verwijs ik u naar het huisnummerbesluit.

Procedure

Dit besluit is voorbereid volgens de procedure van afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht juncto paragraaf 3.3 van de 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 13 mei 2020 bent u in de gelegenheid gesteld om aanvullende gegevens aan te leveren. De termijn voor het aanleveren van de ontbrekende gegevens is door u op 9 juli 2020 opgeschort met 12 weken. De ontbrekende gegevens zijn daarna op 28 september 2020 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. Op 14 december heeft u de beslistermijn nogmaals opgeschort met 53 dagen.

Beoordeling

De aanvraag voor de activiteit:

- het bouwen van een bouwwerk is beoordeeld aan de hand van het gestelde in artikel 2.10 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 (hierna: Bor), de Mor en het Integraal Omgevingsbeleidsplan VTH Wabo 2017-2021. 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 (kenmerk: 448895) afgesloten. Een geparafeerd en ondertekend exemplaar van deze overeenkomst wordt als separate bijlage bij het definitieve besluit bijgevoegd.

Inwerkingtreding

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

Ontwerpbesluit

Het ontwerpbesluit met bijbehorende stukken ligt met ingang van donderdag 29 april 2021 gedurende een periode van zes weken ter inzage. Tijdens deze periode kunnen zienswijzen worden ingediend. Het ontwerpbesluit en de bijbehorende stukken zijn digitaal te raadplegen via www.ruimtelijkeplannen.nl met plan-id: NL_IMRO_1903_OMGBUI1061-ON01.

Coördinatie

In verband met het wijzigen van de gebruiksfunctie naar wonen van het pand Rijksweg 11 te Cadier en Keer in de gemeente Eijsden-Margraten, en het feit dat de locatie is gelegen in de geluidszone van een zoneplichtige weg, is de gevelbelasting als gevolg van het geluid van het wegverkeer bepaald. Hieruit blijkt dat de norm van 48 dB wordt overschreden. Derhalve is ambtshalve een procedure (kenmerk Z-HZ_HGW-2021-000904) gestart voor het toekennen van een Hogere Waarde zoals bedoeld in de Wet geluidhinder. Deze procedure is gekoppeld aan onderhavige procedure, en dat betekent dat er een coördinatieplicht van toepassing is. Het ontwerpbesluit van de Hogere grenswaarde procedure zal gelijktijdig ter inzage worden gelegd.

Zienswijze

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

Nadere informatie

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

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van Eijsden-Margraten,
Namens dezen,



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

Burgerlijk wetboek

In boek 5, titel 4 van het Burgerlijk Wetboek staan de bevoegdheden en verplichtingen van eigenaren van naburige erven vermeld. Wij wijzen u erop dat deze bepalingen er mogelijksterwijs voor kunnen zorgen dat u geen gebruik kunt maken van uw omgevingsvergunning.

In deze zaak is niet gebleken dat er sprake is van een privaatrechtelijke belemmering die aan vergunningverlening in de weg staat. Dit doet echter niet af aan het feit dat de bepalingen uit het Burgerlijk Wetboek altijd van kracht blijven, bijvoorbeeld met betrekking tot de bevoegdheden en verplichtingen die eigenaren van naburige erven jegens elkaar hebben. Wij wijzen u erop dat privaatrechtelijke bepalingen er mogelijkterwijs voor kunnen zorgen dat u geen gebruik kunt maken van uw omgevingsvergunning, indien u niet conform deze privaatrechtelijke bepalingen handelt.

¹ Indien van toepassing

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

Betreft: Het verbouwen van het pand tot 5 huurappartementen op het perceel **Rijksweg 11, 6267 AC Cadier en Keer**, kenmerk Z-HZ_WABO-2020-001618

Bouwwerkcategorie: 4

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 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 donderdag 19 maart 2020 is het plan behandeld door de dorpsbouwmeester. Volgens de dorpsbouwmeester 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. 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

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

Werkzaamheid	Hoe	Wanneer
Uitzetten van de bouw	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
Ingebruikname van het pand	mondeling of schriftelijk	uiterlijk 2 werkdagen voor ingebruikname
Einde van de werkzaamheden / bouwwerk gereed	mondeling of schriftelijk	uiterlijk op de dag van beëindiging van het werk

Hemelwater

6. De afvoer van hemelwater van gebouwen moet zodanig zijn dat er geen verontreiniging van water, bodem of lucht optreedt.

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

Betreft: Het verbouwen van het pand tot 5 huurappartementen op het perceel **Rijksweg 11, 6267 AC Cadier en Keer**, kenmerk Z-HZ_WABO-2020-001618

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 deels de enkelbestemming “Wonen” en deels de enkelbestemming “Gemengd - Vrijkomende kloosterbebouwing”. Daarnaast zijn de dubbelbestemmingen “Waarde-Archeologie”, “Waarde-Landschapselement” en “Waarde-Ecologie” ook van toepassing. Het plan is in strijd met dit bestemmingsplan, omdat er volgens artikel 24.2.2 (enkelbestemming “Wonen”) maximaal 1 wooneenheid is toegestaan en de aanvraag betrekking heeft op 5 wooneenheden.

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 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

De aangevraagde activiteit is niet in lijn met de in het bestemmingsplan opgenomen regels inzake afwijking en de Algemene Maatregel van Bestuur Bor maakt ontheffing van het bestemmingsplan niet mogelijk. Medewerking kan verleend worden middels artikel 2.12 lid 1 onder a onder 3 Wabo, mits de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

Op 15 april 2019 is een principeverzoek ontvangen voor het wijzigen van het gebruik van kantoor naar wonen op het betreffende perceel. Op 20 november 2019 is hierop de volgende principemedewerking verleend:

Gelet op de interne beoordelingen die zijn uitgevoerd, onder andere op basis van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo), verlenen wij hierbij in principe medewerking voor het wijzigen van de kantoorfunctie naar een woonfunctie van het pand aan de Rijksweg 11, 6267 AC in Cadier en Keer. Procedureel kan medewerking worden verleend aan het veranderen van gebruik van de kantoorfunctie naar de functie wonen (ten behoeve van vijf appartementen) door een omgevingsvergunning met planafwijking voorzien van een ruimtelijke onderbouwing (artikel 2.12 lid 1 onder a onder 3 Wabo) of een

bestemmingsplan (ex artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening).

Thans is een omgevingsvergunning aangevraagd het verbouwen van het pand tot 5 huurappartementen, middels de uitgebreide procedure.

Ruimtelijke afweging

Ten behoeve van deze vergunning heeft u vooraf een principeverzoek ingediend. (kenmerk:Z-RO_PV-2019-000617) waarop wij u onze principemedewerking hebben medegedeeld. Verder heeft er een toetsing aan de overige ruimtelijke aspecten plaatsgevonden.

Geluid

De locatie is gelegen in de geluidszone (binnen 200 meter) van de Rijksweg en er vindt een toename van appartementen (woningen) plaats. Dit betekent dat de geluidbelasting op de gevel ten gevolge van het wegverkeer dient te worden bepaald. Dit rapport (Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai, kenmerk: 487876) is ingediend en daaruit is gebleken dat de geluidbelasting hoger is dan 53 dB. Middels het onderzoek geluidwering gevels (kenmerk: 493439) is aangetoond dat de berekende karakteristieke geluidweringen en het berekende binnen niveau voldoen aan de gestelde eisen uit het Bouwbesluit 2012. Voor het verlenen van de omgevingsvergunning ten behoeve van de transformatie naar appartementen gelden, uitgaand van de realisatie van de voorgeschreven (of akoestisch gelijkwaardige) voorzieningen, geen akoestische belemmeringen.

Er is op basis van de uitkomsten van de onderzoeken met betrekking tot het wegverkeer, ambtshalve een procedure (kenmerk Z-HZ_HGW-2021-000904) gestart voor het toekennen van een Hogere Waarde zoals bedoeld in de Wet geluidhinder.

Advies veiligheidsregio

Risicobronnen en scenario's

Als gevolg van het vervoeren van gevaarlijke stoffen over de Rijksweg kunnen de volgende scenario's plaatsvinden:

- Plasbrand;
- Explosie met overdruk.

Effecten plasbrand

Gezien de helling van de weg zal er niet echt sprake zijn van een vloeistofplas. De vloeistof (benzine) zal wegstromen waardoor het effect op de ontwikkeling slechts van korte duur is. De kans dat het object hierdoor schade ondervindt is minimaal.

Zelfredzaamheid

Zelfredzaamheid is het zichzelf kunnen onttrekken aan een dreigend gevaar, zonder daadwerkelijke hulp van hulpverleningsdiensten. De mogelijkheden voor zelfredzaamheid bestaan uit schuilen en ontluchting. Het zelfredzame vermogen van personen in de buurt van een risicovolle bron is een belangrijke voorwaarde om grote effecten bij een incident te voorkomen. Door risico-communicatie kunnen de eigenaren van de appartementen hiervan op de hoogte worden gebracht. Voor de mensen aanwezig in Rijksweg 11 geldt:

- Het handelingsperspectief binnen blijven en schuilen (sluiten van binnendeuren vertraagt de uitbreiding van een eventuele brand);
- Als secundaire branden optreden, is het handelingsperspectief vluchten aan de schaduwzijde van het gebouw ten opzichte van de plasbrand. Appartement 11A heeft de entree aan de voorzijde. Mocht deze (vlucht)weg geblokkeerd worden door deze secundaire branden dan is er geen mogelijkheid om dit appartement te verlaten (op

een reguliere manier).

Beheersmaatregelen

Om de effecten van het relevante scenario te beperken, wordt geadviseerd om de volgende maatregelen te treffen:

- Risicocommunicatie om risicobewustzijn te vergroten, en
- Appartement 11A te voorzien van een uitgang aan de achterzijde.

Ruimtelijke onderbouwing

De overige aspecten (externe veiligheid, milieuzonering en parkeren) zijn toegelicht in de ruimtelijke onderbouwing (kenmerk: 494790). Hier uit kan geconcludeerd worden dat deze aspecten geen belemmering vormen voor het verlenen van de omgevingsvergunning.

Conclusie

Gelet op bovenstaande wordt wel medewerking verleend aan de aanvraag om omgevingsvergunning voor het verbouwen van het pand tot 5 huurappartementen op het perceel Rijksweg 11, 6267 AC Cadier en Keer, middels artikel 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 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.