

De heer R.H.M. Reinders  
Pater Kustersweg 18  
6267 NL CADIER EN KEER

Eijsden-Margraten: 26 juli 2021  
Onderwerp: Omgevingsvergunning

Geachte heer Reinders,

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. 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 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 als gemeente Cadier en Keer, sectie A, nummer: 4622;
- plaatselijk bekend als Rijksweg 11, 11B, 11C, 11D en 11E, 6267 AC Cadier en Keer.

De omgevingsvergunning wordt verleend voor 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 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 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;

Behandeld door : Celine Janssen  
Bijlage(n) : 17 (incl. planschadeovk. en  
Documentnr. : huisnummerbesluit)

Uw brief van : -  
Uw Kenmerk : -

Ons Kenmerk : Z-HZ\_WABO-2020-001618 / 524937



5. Constructietekening, geregistreerd onder documentnummer 439661;
6. Berekening constructie, geregistreerd onder documentnummer 439657;
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 (kenmerk: 525763) 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 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 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 2020 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 (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 (kenmerk: 448895) 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 donderdag 29 april 2021 gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn geen zienswijzen ingediend.

**Bekendmaking**

Het besluit wordt op donderdag 5 augustus 2021 bekend gemaakt (gepubliceerd) op de gemeentelijke website ([www.eijsden-margraten.nl](http://www.eijsden-margraten.nl)) en de landelijke website ([www.overheid.nl](http://www.overheid.nl)). Tevens zal het besluit op deze datum bekend worden gemaakt via de weekbladen Trompetter/Heuvelland Aktueel en Etalage. Het besluit wordt eveneens gepubliceerd in de Staatscourant en is te raadplegen via [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) met planid: NL.IMRO.1903.OMGBUI1061-VG01.

**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 definitieve besluit van de Hogere grenswaarde procedure zal gelijktijdig ter inzage worden gelegd.

**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.*

*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 Celine Janssen op telefoonnummer 043-4588488.

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van Eijsden-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:

*Vullings de Moor  
t.a.v. de heer D. Vullings  
Lindenstraat 9  
6325 PA Berg en Terblijt*

**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 behandeling nemen van uw aanvraag omgevingsvergunning bent u ingevolge de "Legesverordening Eijsden-Margraten 2020" leges verschuldigd.

De verschuldigde leges bedragen:

| Omschrijving                                            | Artikel      | Bedrag in €     |
|---------------------------------------------------------|--------------|-----------------|
| Buitenplanse afwijking i.c.m. bouwen                    | 2020-2.3.3.3 | 2.845,75        |
| Omgevingsvergunning bouwen                              | 2020-2.3.1   | 4.209,45        |
| Leges welstand bouwactiviteiten                         | 2020-2.3.1.2 | 142,55          |
| schetsplan/principeverzoek/conceptaanvraag vermindering | 2019-2.2.v   | -203,00         |
| <b>Totaal te betalen</b>                                |              | <b>6.994,75</b> |

Kenmerk principeverzoek: Z-RO\_PV-2019-000617.

Bij de bepaling van de hoogte van de leges voor de activiteit bouw zijn de bouwkosten<sup>1</sup> ambtshalve vastgesteld op € 173.456,98.

Voor deze leges ontvangt u separaat een factuur.

---

<sup>1</sup> 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.

## **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:

| <b>Werkzaamheid</b>                                                                       | <b>Hoe</b>                | <b>Wanneer</b>                                          |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|---------------------------------------------------------|
| 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 wegverkeerslawaaï, 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 ontvluchting. 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.