

Paul Bovens Architectural Design
de heer P. Bovens
Gasthuis 67
6268 NN BEMELLEN

Eijsden-Margraten: 27 augustus 2020

Onderwerp: Ontwerpbeschikking aanvraag omgevingsvergunning

Geachte heer Bovens,

Op woensdag 5 februari 2020 is uw aanvraag om omgevingsvergunning ontvangen voor het verbouwen/vergroten van de woning en het bouwen van een nieuwe stal/schuur op het perceel Klein Welsden 37, 6269 NS Margraten, kenmerk *Z-HZ_WABO-2020-000456*. 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 P.J.H. Huntjens, Klein Welsden 37 te Margraten;
- voor het verbouwen/vergroten van de woning en het bouwen van een nieuwe stal/schuur;
- op het perceel kadastraal bekend gemeente Margraten, Sectie: H, nummer: 395;
- plaatselijk bekend Klein Welsden 37 te 6269 NS Margraten.

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, documentnummer 433380;
2. Tekening bestaande toestand, documentnummer 433378;
3. Tekening nieuwe toestand, documentnummer 450600;
4. Besluitvlak, documentnummer 467890;
5. Ruimtelijke onderbouwing, documentnummer 467919;
6. Landschappelijk inpassingsplan, documentnummer 461284;
7. Advies kwaliteitscommissie, documentnummer 462380;
8. Rapportage Aeries, documentnummer 460225;

Behandeld door : Wendy van der Meer-Habets
Bijlage(n) : Geen
Documentnr. : -

Uw brief van :-
Uw Kenmerk :-

Ons Kenmerk : Z-HZ_WABO-2020-000456 / 467748



9. Constructie overzicht schuur, documentnummer 433369;
10. Fundering begane grondvloer, documentnummer 433370;
11. Eerste verdieping, documentnummer 433371;
12. Kapconstructie, documentnummer 433372;
13. Funderingsadvies, documentnummer 433373;
14. Constructie UPD nieuw te bouwen schuur, documentnummer 433367;
15. Constructieberekening, documentnummer 433368;
16. Vooronderzoek bodem, documentnummer 433375.

Deze stukken worden meegestuurd met het definitieve besluit.

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 12 mei 2020 bent u in de gelegenheid gesteld om aanvullende gegevens aan te leveren. De ontbrekende gegevens zijn op 4 juli 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.

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 (documentnummer 448857) afgesloten. Een geparafeerd en ondertekend exemplaar van deze overeenkomst is als separate bijlage bij dit 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 3 september 2020 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 planid: NL.IMRO.1903.OMGBUI1065-ON01.

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 Wendy van der Meer-Habets 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 mogelijkterwils 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 mogelijkterwils voor kunnen zorgen dat u geen gebruik kunt maken van uw omgevingsvergunning, indien u niet conform deze privaatrechtelijke bepalingen handelt.

Grondverzet

Aangezien 50 m³ of meer grondverzet plaatsvindt dient u dit tijdig te melden bij meldpunt besluit bodemkwaliteit

<https://www.meldpuntbodemkwaliteit.nl/Pages/Voorportaal/Formulieren.aspx>

Bij deze melding dienen kwaliteitsgegevens van de bodem overlegd te worden zoals een historisch bodemonderzoek, verkennend bodemonderzoek dan wel AP-04 keuring. Tevens dient sprake te zijn van het nuttig en functioneel toepassen van de grond.

Tegen niet gemeld grondverzet kan verbaliserend worden opgetreden.

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

Betreft: Het verbouwen/vergroten van de woning en het bouwen van een nieuwe stal/schuur op het perceel **Klein Welsden 37, 6269 NS Margraten**, kenmerk Z-HZ_WABO-2020-000456

Bouwwerkcategorie: 2.2

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").

Welstand

Op dinsdag 5 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

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

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

Hemelwater

7. 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 bestemmingsplan (artikel 2.1 lid 1 onder c Wabo)

Betreft: Het verbouwen/vergroten van de woning en het bouwen van een nieuwe stal/schuur op het perceel **Klein Welsden 37, 6269 NS Margraten**, kenmerk Z-HZ_WABO-2020-000456

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

Bestemmingsplan

Het perceel is gelegen binnen het bestemmingsplan “Buitengebied Margraten 2009” met de enkelbestemmingen “Wonen” en “Agrarisch met waarden” en de dubbelbestemmingen “Waarde – Archeologie”, “Waarde – Landschapselement”, “Waterstaat – Erosie” en “Waarde – Recreatieve ontsluitingsstructuur”. Het plan is in strijd met dit bestemmingsplan vanwege de volgende strijdigheden:

- zowel de woning als de schuur liggen deels buiten het bouwvlak. Het bestemmingsplan schrijft voor dat gebouwen enkel binnen het bouwvlak of binnen de aanduiding ‘bijgebouwen’ zijn toegestaan (artikel 24.2.1 sub a);
- de schuur komt bijna volledig op het de bouwaanduiding ‘bijgebouwen’ te staan dat op het perceel ligt. Volgens het bestemmingsplan mag het vlak met deze bouwaanduiding voor ten hoogste 50% bebouwd worden (artikel 24.2.3 onder a);
- de schuur krijgt een oppervlakte van 200 m². Volgens het bestemmingsplan mag het totaal oppervlak aan bijgebouwen per woning binnen de bouwaanduiding ‘bijgebouwen’ ten hoogste 100 m² bedragen (artikel 24.2.3 onder b);
- de schuur wordt deels gebouwd op gronden met de bestemming “Agrarisch met waarden”. Volgens het bestemmingsplan mag op gronden met deze bestemming niet worden gebouwd (artikel 6.2.1).

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

Er is geen binnenplanse ontheffing opgenomen in de bestemmingsplan om het voorliggende plan mogelijk te maken. Het is enkel mogelijk om medewerking te verlenen middels een ruimtelijke procedure voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing.

Ruimtelijke afweging

De ruimtelijke afweging is te vinden in de ruimtelijke onderbouwing die als bijlage is toegevoegd.

Conclusie

Gelet op bovenstaande wordt medewerking verleend aan het verlenen van de omgevingsvergunning voor het verbouwen/vergroten van de woning en het bouwen van een nieuwe stal/schuur op het perceel Klein Welsden 37, 6269 NS Margraten, middels 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**Landschappelijke inpassing**

1. De landschappelijke inpassing van het project moet worden uitgevoerd in overeenstemming met het bijgevoegde Landschapsplan (documentnummer 461284), dat onlosmakelijk onderdeel uitmaakt van deze vergunning;
2. Het landschapsplan dient binnen twee jaar na onherroepelijk worden van deze omgevingsvergunning te zijn uitgevoerd en in stand gehouden;
3. Het is verboden van het project gebruik te maken als in strijd wordt gehandeld met het eerste en/of tweede lid.