

Louis Huisman en Zn. B.V.
de heer J.H.L.M. van Hoogstraten
Postbus 29
5420 AA GEMERT

Eijsden-Margraten: 11 januari 2021

Onderwerp: Ontwerpbeschikking aanvraag omgevingsvergunning

Geachte heer Van Hoogstraten,

Op maandag 4 november 2019 is uw aanvraag om omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van een agrarische bedrijfsloods op het perceel Ingberweg 3, 6269 NG Margraten, kenmerk *Z-HZ_WABO-2019-001869*. 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 Gavin Franssen Groentechniek Grondverzet, Ingberweg 3 te Margraten;
- voor het bouwen van een agrarische bedrijfsloods;
- op het perceel kadastraal bekend gemeente Margraten Sectie K nummer: 155;
- plaatselijk bekend Ingberweg 3 te 6269 NG 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, geregistreerd onder documentnummer 385920;
2. Fotobijlage, geregistreerd onder documentnummer 385912;
3. Bestektekening, geregistreerd onder documentnummer 385913;
4. Constructietekening 01, geregistreerd onder documentnummer 385914;
5. Constructietekening 02, geregistreerd onder documentnummer 385915;
6. Constructieberekening, geregistreerd onder documentnummer 385911;
7. Ruimtelijke onderbouwing, geregistreerd onder documentnummer 490387;
8. Landschappelijke inpassing bestaand, geregistreerd onder documentnummer 444101;

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

Uw brief van : -
Uw Kenmerk : -

Ons Kenmerk : Z-HZ_WABO-2019-001869 / 490555



9. Landschappelijke inpassing nieuw, geregistreerd onder documentnummer 463148;
 10. Toelichting landschappelijke inpassing, documentnummer 464552;
 11. Advies Kwaliteitscommissie gemeente Eijssden-Margraten Ingberweg 3 Margraten, geregistreerd onder documentnummer 471980;
 12. Besluitvlak, geregistreerd onder documentnummer 490384;
 13. Verklaring van geen bedenkingen, documentnummer 462004.
- 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 13 februari 2020 bent u in de gelegenheid gesteld om aanvullende gegevens aan te leveren. De ontbrekende gegevens zijn op 9 april 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.

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 8 april 2020 ingediend.

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

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 434736) 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 14 januari 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 planid: NL.IMRO.1903.OMGKOM01003-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.

Overeenkomstig het door het college van burgemeester en wethouders c.q. de burgemeester van Eijsden-Margraten genomen besluit d.d. 27 oktober 2020,



Marc Peeters
Hoofd Fysieke Leefomgeving

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 mogelijk 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 mogelijk 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.

¹ Indien van toepassing

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

Betreft: Het bouwen van een agrarische bedrijfsloods op het perceel **Ingberweg 3, 6269 NG Margraten**, kenmerk Z-HZ_WABO-2019-001869

Bouwwerkcategorie: 5.1

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 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 december 2019 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.

Peil

5. Het bouwpeil (hoogte afgewerkte begane grondvloer) aan te houden op de NAP-maat zoals aangegeven op de plattegrond begane grond-, doorsnede- of situatietekening. Nadat de bouw is uitgezet, dient dit door de toezichthouder van de gemeente te worden gecontroleerd alvorens verder kan worden gebouwd.

Meldingsplicht

6. 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
Aanvang van het werk (inclusief ontgravingswerkzaamheden)	mondeling of schriftelijk	uiterlijk 2 werkdagen voor de start van het werk
Leggen van de fundering	mondeling of schriftelijk	uiterlijk 2 werkdagen voor aanvang
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.
8. Hemelwatervoorziening dient een volume te hebben van 80 mm per m² dakoppervlak. Deze voorziening dient binnen 24 uur weer beschikbaar te zijn om eenzelfde volume te kunnen bergen. Aanliggende percelen dienen geen hinder te ondervinden van uittredend bufferwater bij capaciteitsgebrek van de voorziening.

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

Betreft: Het bouwen van een agrarische bedrijfsloods op het perceel **Ingberweg 3, 6269
NG Margraten**, kenmerk Z-HZ_WABO-2019-001869

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 ligt in het bestemmingsplan "Buitengebied 2009 1e herziening" en heeft de bestemming "Agrarisch". Het plan is in strijd met dit bestemmingsplan, omdat op grond van artikel 3.2.1 van het bestemmingsplan op de bestemming Agrarisch niet gebouwd mag worden. Ook is sprake van strijdig gebruik aangezien de opslagruimte bedoeld is voor het hoveniersbedrijf met bijbehorende woning en de woning binnen de bestemming "Wonen" ligt en niet "bedrijf".

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

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.

De ruimtelijke afweging is te vinden in de ruimtelijke onderbouwing die als bijlage is Toegevoegd en hier als herhaald en ingelast moet worden beschouwd.

In 2014 is een omgevingsvergunning verleend voor de wijziging van het bestemmingsvlak voor het gebruik door een hoveniersbedrijf. De huidige aanvraag valt buiten dit bestemmingsvlak.

Het bedrijf is zodanig gegroeid dat een totaalplan is ingediend waarin alle activiteiten zijn meegenomen. Dit aangezien de huidige grootte van het bedrijf niet meer past bij de moederbestemming Wonen.

Ingberweg 3 ligt binnen een gemengd gebied. Naast Ingberweg 3 bevindt zich een paardenhouderij. Verder zijn er in de omgeving agrarische bedrijven. Ten slotte is van belang dat Ingberweg 3 in de nabijheid ligt van het bedrijventerrein Aan de Fremme. Op het perceel wordt nu veel opgeslagen ten behoeve van het hoveniersbedrijf. Dit maakt

een rommelige indruk en is in strijd met zowel de bestemming Wonen als de bestemming Agrarisch. Door het realiseren van de aangevraagde loods kan de opslag daarin plaatsvinden.

De loods wordt gepositioneerd aan de achterzijde van het perceel.

Gelet op de ligging in het gemengd gebied en de positionering aan de achterzijde zijn er geen ruimtelijke en stedenbouwkundige bezwaren tegen het bouwen van de loods ten behoeve van het hoveniersbedrijf. In de loods vinden geen werkzaamheden plaats en is uitsluitend bedoeld voor opslag. Er zal derhalve geen nadelige invloed zijn voor de omgeving.

Tevens is het plan getoetst aan het Gemeentelijke Kwaliteitsmenu Eijsden-Margraten 2013 (hierna: GKM). In deze beleidsregels is vastgelegd dat bij ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied of in het gebied buiten de rode contouren, het verlies van de omgevingskwaliteit op een kwalitatieve manier moet worden gecompenseerd. De GKM commissie heeft het plan positief beoordeeld.

Verklaring van geen bedenkingen

In artikel 6.5 van het Besluit omgevingsrecht is geregeld dat de raad als bevoegd bestuursorgaan, voor zover de aanvraag betrekking heeft op de activiteit “het gebruik van gronden waarbij (met toepassing van artikel 2.12 lid 1 onder 3 van de Wabo) wordt afgeweken van het bestemmingsplan”, een verklaring van geen bedenkingen moet verlenen.

Het ontwerp van de verklaring van geen bedenkingen zal tezamen met deze ontwerpbeschikking gedurende zes weken ter inzage worden gelegd. Tegen beide bestaat de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen. Indien geen zienswijzen worden ingediend wordt voorgesteld om aan de raad voor te stellen dat de ontwerp verklaring van geen bedenkingen als definitief mag worden aangemerkt. Het voordeel hiervan is dat de definitieve verklaring van geen bedenkingen niet opnieuw aan de raad hoeft te worden voorgelegd om vast te stellen.

Als zienswijzen worden ingediend dan moet de definitieve verklaring van geen bedenkingen wel ter vaststelling aan de raad worden aangeboden. De raad dient dan af te wegen of zij onverkort vasthoudt aan de verklaring van geen bedenkingen of dat de zienswijzen aanleiding geven om geen definitieve verklaring van geen bedenkingen af te geven c.q. vast te stellen.

Conclusie

Gelet op bovenstaande wordt medewerking verleend aan het verlenen van de omgevingsvergunning voor het bouwen van een agrarische bedrijfsloods op het perceel Ingberweg 3, 6269 NG Margraten, 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 463148), 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.