

DEDRIE architecten
mevrouw L.L. Soons
De Steeg 3
6333 AT SCHIMMERT

Eijsden-Margraten: 17 december 2018

Onderwerp: Ontwerpbeschikking aanvraag omgevingsvergunning

Geachte mevrouw Soons,

Op maandag 11 juni 2018 is uw aanvraag om omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van een tuinhuis en zwembad op het perceel Boyeweg 1A, 6255 AD Noorbeek, kenmerk Z-HZ_WABO-2018-002794. Middels deze brief stuur ik u het ontwerpbesluit op uw aanvraag om omgevingsvergunning.

Het plan

Er is een aanvraag om omgevingsvergunning ingediend voor het oprichten van een vrijstaand bijgebouw met een inpandig zwembad, lounge en overdekt terras, op het adres Boyeweg 1A te Noorbeek.

Ontwerpbesluit

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

aan J.J.G. Gubbels, Boyeweg 1 A te Noorbeek;
voor het bouwen van een tuinhuis en zwembad;

- op het perceel kadastraal bekend als gemeente Margraten Sectie Y nummer: 502;
- plaatselijk bekend als Boyeweg 1A te 6255 AD Noorbeek.

Het ontwerpbesluit bestaat uit de volgende activiteit(en):

- 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 van de 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);

Behandeld door : Marlies Huyps
Bijlage(n) : Geen
Documentnr. : -

Uw brief van : -
Uw Kenmerk : -

Ons Kenmerk : Z-HZ_WABO-2018-002794 / 326379

1. Aanvraagformulier activiteit Bouwen, documentnummer 294911;
 2. Aanvraagformulier activiteit Handelen in strijd met regels RO, documentnummer 315894;
 3. Set tekeningen, documentnummer 330071;
 4. Funderingsadvies, documentnummer 3158925;
 5. Constructief ontwerp, documentnummer 315893;
 6. Ruimtelijke onderbouwing, documentnummer 327353;
 7. Bijlage 1 bij ruimtelijke onderbouwing: verkennend bodemonderzoek, documentnummer 327354;
 8. Bijlage 2 bij ruimtelijke onderbouwing: nader asbestonderzoek, documentnummer 327355;
 9. Plankaart bij ruimtelijke onderbouwing, documentnummer 327351;
- Deze stukken worden pas meegestuurd bij 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 (Mor) en het gemeentelijk omgevingsbeleidsplan getoetst op ontvankelijkheid. Daarbij is gebleken dat een aantal gegevens ontbrak. Bij brief van 17 augustus 2018 bent u in de gelegenheid gesteld om aanvullende gegevens aan te leveren. De ontbrekende gegevens zijn op 27 september 2018 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 van de Wabo;
- het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingplan is beoordeeld aan de hand van het gestelde in artikel 2.12 van de Wabo.

Daarnaast is de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht (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 afgesloten. Een geparafeerd en ondertekend exemplaar van deze overeenkomst wordt bij het definitieve besluit, als separate bijlage (kenmerk 329623), aan u toegezonden.

Nog in te dienen gegevens en bescheiden

De gegevens en bescheiden genoemd onder voorschrift 7 van het vergunningblad "Het bouwen van een bouwwerk" (bijlage 1, moeten binnen de in het voorschrift gestelde termijn worden aangeleverd.

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 januari 2019 gedurende een periode van zes weken ter inzage tot en met woensdag 13 februari 2019. 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.OMGKOM07006-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

Voor meer informatie over deze brief kunt u contact opnemen met mevrouw M.E.J. Huyps, of de heer R. Driessen, telefoonnummer 043-458 8488.

Hoogachtend,

Overeenkomstig het door het college van
Burgemeester en wethouders van Eijsden-Margraten
genomen besluit dd 18 december 2018

Martin Kremers
Afdelingshoofd Fysieke Leefomgeving

Afschrift naar:
De heer J.J.Gubbels
Boyeweg 1A
6255 AD Noorbeek

Burgerlijk wetboek

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

Leges

De leges worden bij de definitieve beschikking vermeld.

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

Betreft: Het bouwen van een tuinhuis en zwembad op het perceel **Boyeweg 1A, 6255AD Noorbeek**, kenmerk Z-HZ_WABO-2018-002794

Bouwwerkcategorie: 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 kan worden 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 Wabo van toepassing is (zie bijgevoegd vergunningblad 'Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan').

Welstand

De locatie is niet gelegen binnen de contouren van beschermd dorpsgezicht. Op donderdag 4 oktober 2018 is het plan behandeld door de Dorpsbouwmeester. Volgens de Dorpsbouwmeester is het uiterlijk en de plaatsing van het bouwwerk, evenals de voorgelegde kleur- en materiaalmonsters, 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.

Tunnelveiligheid

Dit aspect is niet van toepassing.

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) wordt bepaald bij de afgifte van de definitieve beschikking.

Meldingsplicht

6. De volgende werkzaamheden moeten aan het cluster 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
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

Wenst u controle van andere werkzaamheden (bijvoorbeeld controle van de wapening voor betonstort) dan kunt u gebruik maken van onze service. Deze meldingen kunt u eveneens richten aan het cluster VTH (Vergunningen, Toezicht en Handhaving).

In te dienen gegevens en bescheiden

7. Gegevens en bescheiden die nog niet voor de aanvraag zijn overlegd moeten uiterlijk 3 weken vóór de aanvang van de werkzaamheden ter goedkeuring bij het cluster VTH worden ingediend. Het gaat hierbij om de volgende gegevens:
 - a. de berekeningen en tekeningen betreffende de hoofddraagconstructie (fundering, wanden, vloeren etc)
8. Met de bouw van het betreffende onderdeel mag niet worden begonnen voordat de gegevens als bedoeld in voorschrift 7 zijn overlegd en schriftelijk zijn goedgekeurd door het cluster VTH.

Welstand

9. Het plan is op 4 oktober 2018 akkoord bevonden. Er zijn geen nadere voorschriften inzake deze beoordeling.

Hemelwater

10. De afvoer van hemelwater van gebouwen moet zodanig zijn dat er geen verontreiniging van water, bodem of lucht optreedt.
11. De afvoer van hemelwater moet zijn aangesloten op een in de grond aangebrachte opvang- en bezinkingsvoorziening van voldoende capaciteit. Deze opvang- en bezinkingsvoorziening moet op voldoende afstand van de perceelsgrenzen en de bebouwing op het perceel gelegen zijn.

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 tuinhuis en zwembad op het perceel **Boyeweg 1A, 6255AD Noorbeek**, kenmerk Z-HZ_WABO-2018-002794

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 waarop het bijgebouw met in pandig zwembad wordt gerealiseerd, is gelegen binnen het bestemmingsplan “Kern Noorbeek” met voor een gedeelte de bestemming “Wonen” en voor een ander gedeelte de bestemming “Agrarisch”. Het plan is in strijd met dit bestemmingsplan, omdat de voor agrarisch aangewezen gronden (artikel 3.1) bestemd zijn voor agrarisch gebruik. Wonen is binnen deze bestemming niet toegestaan.

Verder zullen de gronden rondom het zwembad als tuin gebruikt worden. Deze gronden zijn grotendeels gelegen in het bestemmingsplan “Kern Noorbeek”, waarin de gronden eveneens bestemd zijn tot “Agrarisch”. Een gedeelte van de beoogde tuingronden zijn gelegen in het vigerende bestemmingsplan “Paviljoenstraat Noorbeek”, waarin de gronden bestemd zijn tot “Agrarisch met waarden”. Ook dit gebruik als tuin is niet toegestaan op basis van de ter plaatse geldende bestemming.

Voor het oprichten van het bijgebouw met zwembad en het gebruik van de aangrenzende gronden als tuin, is het een vereiste dat er op deze gronden spuitvrije zones worden aangewezen, ter waarborging van een goed woon- en leefklimaat.

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

Het bestemmingsplan biedt geen mogelijkheden voor medewerking aan het plan. Het toepassen van een zgn. kruimelgeval is eveneens niet aan de orde. Er kan medewerking verleend worden aan het vrijstaande bijgebouw met (binnen)zwembad en lounge en overdekt terras en het gebruik van de aangrenzende gronden als tuin, door een omgevingsvergunning met planafwijking voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing (artikel 2.12 lid 1 onder a onder 3 Wabo).

Ruimtelijke afweging

Een ruimtelijke onderbouwing maakt onderdeel uit van de aanvraag. De ruimtelijke onderbouwing heeft als kenmerk: NL.IMRO.1903.OMGKOM07006-ON01. In deze ruimtelijke onderbouwing wordt ingegaan op de vereiste afwegingskaders. De spuitvrije zones die nodig zijn om onderhavige bouwplan en het gebruik als tuin mogelijk te maken, zijn vastgelegd op de plankaart die hoort bij het projectbesluit.

Conclusie

Gelet op bovenstaande wordt medewerking verleend aan de omgevingsvergunning voor het bouwen van een tuinhuis en zwembad, het gebruiken van de aangrenzende gronden als tuin, op het perceel Boyeweg 1A, 6255 AD Noorbeek, en het aanwijzen van spuitvrije zones op aangrenzende percelen, middels artikel 2.1 lid 1 onder c, juncto artikel 2.12 onder a, onder 3^e van de Wabo, de zogenaamde projectbesluit-procedure.

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 geen voorschriften opgenomen.