

N Architecten B.V.
de heer P. Claassens
Koningsplein 16
6224 EC MAASTRICHT

Eijsden-Margraten: 12 november 2018

Onderwerp: Ontwerpbeschikking aanvraag omgevingsvergunning

Geachte heer Claassens,

Op dinsdag 8 mei 2018 is uw aanvraag om omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van een appartementencomplex van 15 huurwoningen op het perceel Veldje in Eijsden, kenmerk *Z-HZ_WABO-2018-002577*. 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 (Wabo) ben ik voornemens de omgevingsvergunning te verlenen:

- aan Bouwbedrijven Jongen B.V., Postbus 31007 te Landgraaf;
- voor het bouwen van een appartementencomplex van 15 huurwoningen;
- op het perceel kadastraal bekend gemeente Eijsden Sectie D nummer: 5393;
- plaatselijk bekend Veldje (nog ongenummerd) te Eijsden.

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)
- 1. Aanvraagformulier, documentnummer 288965;
- 2. Situatietekening, documentnummer 305513;
- 3. Plattegrond begane grond, documentnummer 321020;
- 4. Plattegrond 1e verdieping, documentnummer 321021;
- 5. Plattegrond 2e verdieping, documentnummer 321022;
- 6. Plattegrond dakaanzicht, documentnummer 305518;

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

Uw brief van : -
Uw Kenmerk : -

Ons Kenmerk : Z-HZ_WABO-2018-002577 / 320981

7. Gevelaanzichten entree en rechterzijgevel, documentnummer 321023;
 8. Gevelaanzichten galerij en linkerzijgevel, documentnummer 321024;
 9. Doorsneden, documentnummer 321025;
 10. Detailboekje, documentnummer 321027;
 11. Daglichtberekening, documentnummer 321026;
 12. Ventilatieberekening, documentnummer 321029;
 13. Brandveiligheidsadvies documentnummer 305509;
 14. Tekening met bluswatervoorzieningen. documentnummer 321030;
 15. Plankaart bij ruimtelijke onderbouwing, documentnummer 321695;
 16. Ruimtelijke onderbouwing, documentnummer 321698;
 17. Bijlage 1a onderbouwing, verkennend bodemonderzoek, documentnummer 321699;
 18. Bijlage 1b onderbouwing, aanv. verk. bodemonderzoek, documentnummer 321700;
 19. Bijlage 2a onderbouwing, Wet natuurbescherming, documentnummer 321701;
 20. Bijlage 2b onderbouwing, notitie maatwerk SMP, documentnummer 321702;
 21. Bijlage 2c onderbouwing, ontheffing Flora en Faunawet, documentnummer 321703;
 22. Constructie: grondonderzoek en funderingsadvies, documentnummer 321019;
 23. Constructie: gewichts- en stabiliteitsberekening, documentnummer 321018;
- 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 15 juni 2018 bent u in de gelegenheid gesteld om aanvullende gegevens aan te leveren. De ontbrekende gegevens zijn op 27 juli 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 activiteiten:

- 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 is als separate bijlage (documentnummer 314396) bij dit besluit bijgevoegd.

Nog in te dienen gegevens en bescheiden

De gegevens en bescheiden genoemd onder voorschrift 8 van het vergunningblad "Het bouwen van een bouwwerk" (bijlage 1), moeten binnen de in het voorschrift 9 gestelde termijn worden aangeleverd.

Inwerkingtreding

De definitieve beschikking treedt pas in werking na afloop van de beroepstermijn op dat besluit.
Verder is er bij deze aanvraag ook sprake van een zgn uitgestelde in werkingtreding, zie hieronder.

Uitgestelde inwerkingtreding definitief besluit

Omdat er nog een verplichting is voor het indienen van een zgn BUS melding, treedt de definitieve vergunning tevens pas in werking nadat er door de provincie goedkeuring is gegeven aan de BUS-melding.

Grondverzet

Grondverzet (bij een vermoeden van een geval van ernstige bodemverontreiniging) mag alleen plaatsvinden nadat het bevoegd gezag (provincie) heeft ingestemd met de BUS melding dan wel het saneringsplan.

Omdat er in totaal meer dan 25 m3 vervuilde grond geroerd wordt in samenhang met het opvullen met extra grond, dient er een BUS melding ingediend te worden. De omgevingsvergunning wordt pas van kracht wanneer er door de provincie goedkeuring is gegeven aan de BUS-melding. Tenzij wordt aangetoond dat de grond schoon is. Afvoer en toepassing van grond dient conform Besluit bodem kwaliteit (BBK) en Bodem beheer nota van Eijsden Margraten (BBN) uitgevoerd te worden.

Ontwerpbesluit

Het ontwerpbesluit met bijbehorende stukken ligt met ingang van donderdag 15 november 2018 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.OMGKOM100010, versie ON01

Zienswijze

Tijdens de termijn 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, telefoonnummer 043-458 8488.

Hoogachtend,

Overeenkomstig het door het college van
Burgemeester en wethouders van Eijsden-Margraten
genomen besluit dd 06 november 2018,



Martin Kremers
Afdelingshoofd Fysieke Leefomgeving

Afschrift aan:

*Bouwbedrijven Jongen B.V., t.a.v. de heer Smeets
Postbus 31007, 6370 AA Landgraaf*

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 mogelijkwerijs 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 mogelijkwerijs 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.

Huisnummerbesluit

Het huisnummerbesluit wordt als bijlage bij de definitieve beschikking gevoegd.

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

Betreft: Het bouwen van een appartementencomplex van 15 huurwoningen op het perceel
Veldje in Eijsden, kenmerk Z-HZ_WABO-2018-002577

Bouwwerkcategorie: 3

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

Op donderdag 31 mei 2018 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.

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) aan te houden op de NAP-maat 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
Busmelding / provincie		
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
Heiwerk (inclusief proefpalen)	mondeling of schriftelijk	uiterlijk 2 werkdagen voor aanvang
Grondverbeteringswerkzaamheden	mondeling of schriftelijk	uiterlijk 2 werkdagen voor aanvang
Leggen van de fundering	mondeling of schriftelijk	uiterlijk 2 werkdagen voor aanvang
Storten van beton	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 bouwwerk	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

In te dienen gegevens en bescheiden

7. Drie weken voor aanvang van de werkzaamheden moet een bouwveiligheidsplan ter goedkeuring aan het cluster VTH worden overgelegd.
8. Gegevens en bescheiden die nog niet bij de aanvraag zijn overgelegd moeten uiterlijk 3 weken vóór aanvang van de werkzaamheden ter goedkeuring bij het cluster VTH worden ingediend. Het gaat hierbij om de volgende overeenkomstig de considerans bepaalde gegevens:
 - a. Constructieve berekeningen en tekeningen ingediend te worden.
 - Alle constructieonderdelen inclusief stabiliteit
 - Wapening fundering
 - Prefab-constructie-onderdelen, vloeren, bordessen, lateien, trappen ed.
 - b. De materialisering en uitvoeringsmethodiek van de alle verhardingen in de openbare ruimte.
9. Met de bouw van het desbetreffende onderdeel mag niet worden begonnen voordat de gegevens als bedoeld in voorschrift 8 zijn overgelegd aan en schriftelijk zijn goedgekeurd door het cluster.

Welstand

10. Het plan is op 31 mei 2018 akkoord bevonden. Er zijn geen nadere voorwaarden inzake deze beoordeling.

Hemelwater

11. De afvoer van hemelwater van gebouwen moet zodanig zijn dat er geen verontreiniging van water, bodem of lucht optreedt.
12. De gemeente zal zorg dragen voor slechts één aansluitpunt op het gemeenteriool waar het vuilwater aangeboden kan worden.
13. 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 appartementencomplex van 15 huurwoningen op het perceel
Veldje in Eijsden, kenmerk Z-HZ_WABO-2018-002577

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 “Eijsden” van de gemeente Eijsden-Margraten, vastgesteld dd 23 april 2013.

In het kader van het Centrumplan Eijsden zijn twee herontwikkelingsgebieden aangewezen voor nieuwe woningbouwontwikkeling: de locaties 't Veldje en Marathon.

Tot de woningbouwlocatie 't Veldje behoren weer vier deellocaties. Daar mogen in totaal 59 woningen gebouwd worden. Verder is er per locatie op de plankaart van het bestemmingsplan een maximaal aantal wooneenheden gegeven.

Onderdeel van de locatie 't Veldje is een appartementengebouw. Op die locatie heeft deze vergunningsaanvraag betrekking.

Op de plek waar deze appartementen gerealiseerd worden geldt de bestemming “Wonen – 2”, artikel 23. Ter plaatse mogen op grond van artikel 23.2.1.d maximaal 10 wooneenheden gebouwd worden.

Deze aanvraag omgevingsvergunning is op twee onderdelen in strijd met het vigerende bestemmingsplan.

1. Strijd maximaal aantal wooneenheden

Onderhavige aanvraag betreft een appartementengebouw met in totaal 15 wooneenheden. Dat is in strijd met het ter plaatse maximaal toegestane aantal van 10 wooneenheden.

Er wordt in het bestemmingsplan in artikel 23.2.1.e een mogelijkheid geboden om de maximaal aantal toelaatbare wooneenheden te verruimen met 20%, maar deze mogelijkheid is niet toereikend.

2. Strijd met maximaal aantal bouwlagen

Verder is de aanvraag in strijd met feit dat er een maximum is opgenomen voor het aantal bouwlagen bij gestapelde woningen. In artikel 23.2.2.h bepaald is een appartementengebouw niet meer dan 3 bouwlagen mag hebben. Het gebouw heeft voor een deel, een extra bouwlaag. Op die extra woonlaag bevinden zich geen wooneenheden. De overschrijding van de bouwlagen betreft slechts een deel van de bouwmassa, en is alleen aanwezig ter plaatse van het entreegebouw.

Deze beide strijdigheden met het bestemmingsplan, betekenen 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.

Resteert de mogelijkheid voor het afwijken van de voorschriften van het bestemmingsplan, onder de voorwaarde dat het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

Ruimtelijke afweging

Onderhavige aanvraag betreft een appartementengebouw met in totaal 15 wooneenheden. Dat aantal van 15 appartementen is in strijd met het ter plaatse maximaal toegestane aantal van 10 wooneenheden.

Op deze locatie heeft sloop plaatsgevonden van meergezinswoningen in de vorm van flats. Door deze herstructurering is er ter plaatse sprake van een zgn. sloopoverschot. Bij besluit d.d. 11-7-17 heeft uw college reeds ingestemd om 5 sloopcontingenten van het Veldje beschikbaar te stellen om 5 bouwtitels toe te voegen om aan het Veldje 15 appartementen te realiseren. Inmiddels heeft ook de regio hiermee ingestemd.

Verder is er voor een woongebouw ter plekke een maximum is opgenomen voor het aantal bouwlagen bij gestapelde woningen. Het gebouw heeft voor een deel, een extra bouwlaag. Deze extra bouwlaag is maar ter plaatse van een deel van het gebouw aanwezig, namelijk alleen ter plaatse van het entreegebouw. Op deze extra bouwlaag bevinden zich geen wooneenheden.

Er is voor dit project een ruimtelijke onderbouwing opgesteld. In deze ruimtelijke onderbouwing is een uitgebreide beleidsmatige en ruimtelijk stedenbouwkundige verantwoording gegeven voor die extra wooneenheden en de afwijking van het maximaal aantal bouwlagen.

In die ruimtelijke onderbouwing wordt gemotiveerd dat er medewerking verleend kan worden aan onderhavige bouwplan.

Conclusie

Gelet op bovenstaande wordt wel medewerking verleend aan de omgevingsvergunning voor het bouwen van een appartementencomplex van 15 huurwoningen op het perceel Veldje in Eijdsen, middels artikel 2.1 lid 1, onder c, juncto artikel 2.12 lid 1 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.