



BPD Ontwikkeling BV  
de heer M. Knapp  
Postbus 6540  
5600 HM EINDHOVEN

26 OKT. 2015

**Bezoekadres:**  
Amerikaplein 1  
6269 DA Margraten

**Servicepunt:**  
Breusterhof 2  
6245 EL Eijsden

**Postadres:**  
Postbus 10  
6269 ZG Margraten

tel.: 14043  
of: +31 (0)43 458 8488  
fax: +31 (0)43 458 8400  
info@eijsden-margraten.nl  
www.eijsden-margraten.nl

IBAN BNG:  
NL46BNGH0285148680  
BIC: BNGHNL2G

Eijsden-Margraten:

Onderwerp: Ontwerpbesluit aanvraag omgevingsvergunning

Geachte heer Knapp,

Op woensdag 31 december 2014 is uw aanvraag om omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van 25 woningen op het perceel De Bloesemgaard te Margraten, kenmerk Z-HZ\_WABO-2014-001899. 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 BPD Ontwikkeling BV, Postbus 6540 te EINDHOVEN;
- voor het bouwen van 25 woningen;
- kadastraal bekend gemeente Margraten, sectie H, no. 646;
- gemeentelijk bekend De Bloesemgaard te Margraten.

Het ontwerpbesluit omgevingsvergunning bestaat uit de volgende activiteiten:

- Het bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1 lid 1 onder a Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo))
- Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingplan (artikel 2.1 lid 1 onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (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 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo))
- Vergunningblad: Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingplan (artikel 2.1 lid 1 onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo))

1. Aanvraagformulier;
2. Ruimtelijke onderbouwing, NL.IMRO.1903, d.d. 5 oktober 2015;
3. Bouwbesluitberekeningen, no. BBT01100615, d.d. 29 juli 2015;

Behandeld door : Marvin Hendriks  
Bijlage(n) : 26  
Documentnr. : -

Uw brief van :  
Uw Kenmerk :

Ons Kenmerk : Z-HZ\_WABO-2014-001899





.banholt  
.bemelen  
.cadier en keer  
.eckelrade  
.eijssen  
.gronsveld  
.margraten  
.mariadorp  
.mesch  
.mheer  
.noorbeek  
.oost maarland  
.rijckholt  
.scheulder  
.st. geertruid

BLOESEM VAN HET ZUIDEN

4. Berekening EPC, no. EPC02170915, d.d. 13 oktober 2015;
5. Situatietekening, blad BE-01, d.d. 13 oktober 2015;
6. Bergingen, blad BE-02, d.d. 13 oktober 2015;
7. Renvooi, blad BE-03, d.d. 13 oktober 2015;
8. Beganegrond + 1<sup>e</sup> en 2<sup>e</sup> verdieping blok 1, blad BE-11, d.d. 13 oktober 2015;
9. Voor- en achtergevel + zijgevels blok 1, blad BE-12, d.d. 13 oktober 2015;
10. Tussengevels + doorsnede blok 1, blad BE-13, d.d. 13 oktober 2015;
11. Beganegrond + 1<sup>e</sup> verdieping blok 2, blad BE-21, d.d. 13 oktober 2015;
12. 2<sup>e</sup> verdieping + zijgevels blok 2, blad BE-22, d.d. 13 oktober 2015;
13. Voor- en achtergevel + zijgevels + doorsnede blok 2, blad BE-23, d.d. 13 oktober 2015;
14. Beganegrond + 1<sup>e</sup> verdieping blok 3, blad BE-31, d.d. 13 oktober 2015;
15. 2<sup>e</sup> verdieping blok 3, blad BE-32, d.d. 13 oktober 2015;
16. Voor- en achtergevel blok 3, blad BE-33, d.d. 13 oktober 2015;
17. Zijgevels + doorsnede blok 3, blad BE-34, d.d. 13 oktober 2015;
18. Beganegrond blad 4, blad BE-41, 13 oktober 2015;
19. 1<sup>e</sup> verdieping blok 4, blad BE-42, 13 oktober 2015;
20. 2<sup>e</sup> verdieping + doorsnedes blok 4, blad BE-43, 13 oktober 2015;
21. Voorgevel + zijgevels blok 4, blad B-44, 13 oktober 2015;
22. Achtergevel + zijgevels blok 4, blad B-45, d.d. 13 oktober 2015;
23. Beganegrond + 1<sup>e</sup> en 2<sup>e</sup> verdieping blok 5, blad BE-51, d.d. 13 oktober 2015;
24. Gevels + doorsnede blok 5, blad BE-52, d.d. 13 oktober 2015;
25. Beganegrond + 1<sup>e</sup> en 2<sup>e</sup> verdieping blok 6, blad BE-53, d.d. 13 oktober 2015;
26. Gevels + doorsnede blok 6, blad BE-54, d.d. 13 oktober 2015.

Deze stukken worden meegestuurd met het besluit.

#### Procedure

Dit besluit is voorbereid volgens de procedure van 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 9 januari 2015 bent u in de gelegenheid gesteld om aanvullende gegevens aan te leveren. De ontbrekende gegevens zijn op 29 juli 2015 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 het bouwen is beoordeeld aan de hand van het gestelde in artikel 2.10 en voor de activiteit handelen in strijd met het bestemmingsplan aan artikel 2.12 van de Wabo. Daarnaast is de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht (Bor), de Mor en het gemeentelijk omgevingsbeleidsplan. Uw aanvraag voldoet aan de van toepassing zijnde voorschriften en daarom wordt de gevraagde omgevingsvergunning verleend.

#### Besluit hogere waarden Wet geluidhinder (kenmerk Z-HZ\_HGW-2015-001152)

Op 20 juli 2015 is een verzoek ontvangen om een veertien hoge grenswaarden ingevolge de Wet geluidhinder voor Besluit hogere grenswaard Wet geluidhinder voor woningen binnen het bestemmingsplan "Woningbouw Heiligerweg".





.banholt  
.bemelen  
.cadier en keer  
.eckelrade  
.eijsden  
.gronsveld  
.margraten  
.mariadorp  
.mesch  
.mheer  
.noorbeek  
.oost maarland  
.rijckholt  
.scheulder  
.st. geertruid

BLOESEM VAN HET ZUIDEN

Het ontwerpbesluit hieromtrent heeft van 12 augustus 2015 tot en met 23 september 2015 voor een periode van 6 weken ter inzage gelegen. Binnen deze termijn zijn geen zienswijze ingediend.

Op 25 september 2015 is het definitieve besluit tot toekennen veertien hogere grenswaarden ingevolge de Wet geluidhinder genomen.

### **Inwerkingtreding**

De definitieve beschikking treedt pas in werking na afloop van de bezwaartermijn.

### **Ontwerpbesluit**

Het ontwerpbesluit met bijbehorende stukken ligt met ingang van donderdag 29 oktober 2015 gedurende een periode van zes weken ter inzage. Tijdens deze periode kunnen zienswijzen worden ingediend.

De ontwerpbeschikking en de bijbehorende stukken zijn digitaal te raadplegen via [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) met planid: NL.IMRO.1903.OMGKOM1008-ON01.

### **Zienswijze**

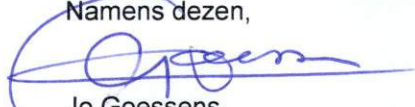
Tijdens deze termijn van zes weken na publicatiedatum kunnen door belanghebbenden schriftelijk of mondeling zienswijzen worden ingediend. De schriftelijke zienswijze kunt u richten aan het college van burgemeester en wethouders. Een zienswijze kan niet worden ingediend langs elektronische weg (e-mail, sms, etc.), behalve per telefax op nr. 043 - 458 8400.

### **Nadere informatie**

Voor meer informatie over deze brief kunt u contact opnemen met de heer M.H.E. Hendriks, telefoonnummer 043-4588488.

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van Eijsden-Margraten,  
Namens dezen,



Jo Goessens  
Adjunct Hoofd Dienstverlening

### **Grondverzet**

Aangezien er (meer dan) 50m<sup>3</sup> grondverzet zal plaatsvinden dient u een melding in te dienen via het meldpunt [www.meldpuntbodemkwaliteit.nl](http://www.meldpuntbodemkwaliteit.nl). Wanneer er geen toepassingsmogelijkheden zijn voor de vrijkomende grond (op basis van de bodemkwaliteit) binnen het grondgebied vallend onder de bodembeheernota Eijsden-Margraten dient de vrijkomende grond afgevoerd te worden naar een erkende verwerker. De afvoerbonnen dienen **uiterlijk 2 weken na afvoer** bij de gemeente overlegd te worden.

Tegen niet gemeld grondverzet kan handhavend worden opgetreden.



.banholt  
.bemelen  
.cadier en keer  
.eckelrade  
.eijsden  
.gronsveld  
.margraten  
.mariadorp  
.mesch  
.mheer  
.noorbeek  
.oost maarland  
.rijckholt  
.scheulder  
.st. geertruid

BLOESEM VAN HET ZUIDEN

## Vergunningblad: Het bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1 lid 1 onder a Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo))

Betreft: Het bouwen van 25 woningen op het perceel **De Bloesemgaard te Margraten**, kenmerk Z-HZ\_WABO-2014-001899

**Bouwwerkcategorie: 4**

### Overwegingen en toetsingen

#### Inleiding

De omgevingsvergunning moet worden geweigerd indien de activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder a van de 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 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 24 september 2015 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





.banholt  
 .bemelen  
 .cadier en keer  
 .eckelrade  
 .eijssen  
 .gronsveld  
 .margraten  
 .mariadorp  
 .mesch  
 .mheer  
 .noorbeek  
 .oost maarland  
 .rijckholt  
 .scheulder  
 .st. geertruid

BLOESEM VAN HET ZUIDEN

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 cluster VVTH (Veiligheid, Vergunningen, Toezicht en Handhaving) worden gemeld:

| Werkzaamheid                                              | Hoe                                       | Wanneer                                          |
|-----------------------------------------------------------|-------------------------------------------|--------------------------------------------------|
| Melding grondverzet                                       | schriftelijk middels bijgevoegd formulier | uiterlijk 5 dagen voor aanvang                   |
| Aanvang van het werk (inclusief ontgravingswerkzaamheden) | mondeling of schriftelijk                 | uiterlijk 2 dagen voor de start van het werk     |
| Heiwerk (inclusief proefpalen)                            | mondeling of schriftelijk                 | uiterlijk 2 dagen voor aanvang                   |
| Grondverbeteringswerkzaamheden                            | mondeling of schriftelijk                 | uiterlijk 2 dagen voor aanvang                   |
| Leggen van de fundering                                   | mondeling of schriftelijk                 | uiterlijk 2 dagen voor aanvang                   |
| Storten van beton                                         | mondeling of schriftelijk                 | uiterlijk 2 dagen voor aanvang                   |
| Einde van de werkzaamheden                                | mondeling of schriftelijk                 | uiterlijk op de dag van beëindiging van het werk |

### In te dienen gegevens en bescheiden

6. 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 VVTH (Veiligheid, Vergunningen, Toezicht en Handhaving) worden ingediend. Het gaat hierbij om de volgende overeenkomstig de considerans bepaalde gegevens:
  - a. Alle constructieberekeningen en -tekeningen; incl. een tekening van uitgraving/grondverbetering. Door de verwachte zettingsverschillen is o.a. een stijve (goed gewapende) fundering noodzakelijk;
  - b. Systeemvloeren begane grond, 1e verdieping en 2e verdieping;
  - c. Systeemkapconstructie incl. verankeringen aan wanden en vloeren (denk aan stabiliteit en spatverankering kavel 15);
  - d. Prefab-betonnen elementen;
  - e. Detailtekeningen trappen met hekwerken en balustraden;
  - f. Rioleringsplan met alle leidingdiameters, afschot en voorzieningen cf. NEN 3215;
  - g. Ventilatieplan (flowschema) cf. NEN 1087 / NPR 1088 en ingediende rapportages, waarin aangegeven de capaciteiten van alle toevoer-, afvoer- en overstroom-voorzieningen, CO2-sturing en geluiddemping.
  - h. Wellicht is bij de woningen waarvoor hogere grenswaarde is aangevraagd en toegestaan extra geluiddemping nodig, hetgeen met een geluidrapport aannemelijk gemaakt te worden. In concrete betekent dit dat middels een geluidrapport moet worden aangetoond dat bij de volgende kavels de volgende gevelisolaties aan de wegzijde behaald worden:
    - i. kavel gevelisolatie: 1 t/m 5 -> 22 dB, 6 -> 23 dB, 7 t/m 10 -> 28 dB.



.banholt  
.bemelen  
.cadier en keer  
.eckelrade  
.eijssen  
.gronsveld  
.margraten  
.mariadorp  
.mesch  
.mheer  
.noorbeek  
.oost maarland  
.rijckholt  
.scheulder  
.st. geertruid

BLOESEM VAN HET ZUIDEN

7. Met de bouw van het desbetreffende onderdeel mag niet worden begonnen voordat de gegevens als bedoeld in voorschrift 7 zijn overgelegd aan en schriftelijk zijn goedgekeurd door het cluster VVTH (Veiligheid, Vergunningen, Toezicht en Handhaving).
8. Materiaal- en kleurmonsters, monsters van stenen en monsters van dakbedekking moeten, voordat met de bouw wordt begonnen, ter goedkeuring worden ingediend bij het cluster VVTH (Veiligheid, Vergunningen, Toezicht en Handhaving). Pas na goedkeuring mogen bedoelde materialen en kleuren worden toegepast.

#### **Hemelwater**

9. De afvoer van hemelwater van gebouwen moet zodanig zijn dat er geen verontreiniging van water, bodem of lucht optreedt.
10. 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 bestemmingplan (artikel 2.1 lid 1 onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo))

Betreft: Het bouwen van 25 woningen op het perceel **De Bloesemgaard te Margraten**, kenmerk Z-HZ\_WABO-2014-001899

### Overwegingen en toetsingen

#### Inleiding

De omgevingsvergunning moet worden geweigerd indien de activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c van de 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 "Woningbouw Heiligerweg" met de bestemming "Wonen-1" en "Verkeer". Het plan is in strijd met dit bestemmingsplan, omdat de woningen gedeeltelijk op de bestemming "Verkeer" worden gebouwd en ontsluiting van het project gedeeltelijk op de bestemming "Verkeer" wordt gerealiseerd.

Dit betekent dat de omgevingsvergunning op grond van artikel 2.12 van de 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 (Besluit omgevingsrecht (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

Medewerking is enkel mogelijk 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.

#### Ruimtelijke afweging

Bij afwijkingen van de geldende bestemmingsplanregeling wordt bekeken of maatwerk geleverd kan worden in het kader van de tendens ruimtelijke ontwikkelingen meer gebiedsgericht te benaderen. Dit betekent dat het initiatief onder meer beoordeeld wordt op haar stedenbouwkundige en planologische inpassing en aanvaardbaarheid in relatie tot de locatie en zijn omgeving.

Ingevolge artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 Wabo kan de omgevingsvergunning slechts worden verleend indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

Uit de aanvraag blijkt dat het plan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en derhalve is een goede ruimtelijke onderbouwing overlegd.

.banholt  
.bemelen  
.cadier en keer  
.eckelrade  
.eijssen  
.gronsveld  
.margraten  
.mariadorp  
.mesch  
.mheer  
.noorbeek  
.oost maarland  
.rijckholt  
.scheulder  
.st. geertruid

BLOESEM VAN HET ZUIDEN



.banholt  
.bemelen  
.cadier en keer  
.eckelrade  
.eijssden  
.gronsveld  
.margraten  
.mariadorp  
.mesch  
.mheer  
.noorbeek  
.oost maarland  
.rijckholt  
.scheulder  
.st. geertruid

BLOESEM VAN HET ZUIDEN

### **Conclusie**

Gelet op bovenstaande wordt medewerking verleend aan het verlenen van de omgevingsvergunning voor het bouwen van 25 woningen op het perceel De Bloesemgaard te 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**

#### **Algemeen**

1. De vergunninghouder moet deze omgevingsvergunning op het eerste verzoek aan de daartoe bevoegde ambtenaar van politie of gemeente Eijssden-Margraten tonen.