

De heer H.J.M. van Laar
Rijksweg 28
6269 AC MARGRATEN

Geachte heer Van Laar,

Eijsden-Margraten: 30 juni 2017

Onderwerp: Omgevingsvergunning

Op woensdag 20 juli 2016 is uw aanvraag om omgevingsvergunning ontvangen voor het herbestemmen van de monumentale boerderij met schuur tot zorgcomplex met 16 wooneenheden op het perceel Pastoor Brouwersstraat 5, 6269 BP Margraten, kenmerk Z-HZ_WABO-2016-002773. In deze brief besluit ik op uw aanvraag.

Besluit

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

- aan H.J.M. van Laar, Rijksweg 28 te Margraten;
- voor het herbestemmen van de monumentale boerderij met schuur tot zorgcomplex met 16 wooneenheden;
- op het perceel kadastraal bekend als gemeente Margraten Sectie A nummer: 6972;
- plaatselijk bekend als Hoenderstraat 1 K 1 t/m 1 K 16, 6269 BS te Margraten.

De omgevingsvergunning wordt verleend voor 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);
- Het slopen, verstoren, verplaatsen of in enig opzicht wijzigen van een beschermd monument of het herstellen, gebruiken of laten gebruiken van een beschermd monument op een wijze waardoor het wordt ontsierd of in gevaar gebracht (artikel 2.1 lid 1 onder f 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:

1. Vergunningblad: Het bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1 lid 1 onder a Wabo)
2. Vergunningblad: Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingplan (artikel 2.1 lid 1 onder c Wabo)

Behandeld door : Sylvia Olischlager-Crutzen
Bijlage(n) : 20
Documentnr. : -

Uw brief van :
Uw Kenmerk :

Ons Kenmerk : Z-HZ_WABO-2016-002773 / 236609

3. Vergunningblad: Het slopen, verstoren, verplaatsen of in enig opzicht wijzigen van een beschermd monument of het herstellen, gebruiken of laten gebruiken van een beschermd monument op een wijze waardoor het wordt ontsierd of in gevaar gebracht (artikel 2.1 lid 1 onder f Wabo).

1. Aanvraagformulier;
2. Tekening S-01, Situatie en terreininrichting, d.d. 12-12-2016;
3. Tekening B-01, Plattegronden – bestaande toestand, d.d. 12-12-2016;
4. Tekening B-02, Gevels en doorsneden – bestaande toestand, d.d. 25-11-2015;
5. Tekening N-03, Plattegronden – nieuwe toestand, d.d. 17-01-2016;
6. Tekening N-04, Gevels en doorsneden – nieuwe toestand, d.d. 12-12-2016;
7. Tekening N-05, Technische plattegronden, d.d. 12-12-2016;
8. Tekening Br-01, Brandveiligheid, d.d. 17-01-2017;
9. Ruimtelijke onderbouwing, d.d. 19-05-2017;
10. Bouwhistorische quickscan, d.d. 10-12-2015;
11. Ondernemingsplan Elsresidentie Margraten, d.d. maart 2015
12. Historisch bodemonderzoek, d.d. 3-11-2016;
13. Boekje luchtverversing en ventilatie, d.d. 12-12-2016;
14. Boekje monument, d.d. 12-12-2016;
15. Boekje thermische isolatie, d.d. 17-10-2016;
16. Tabel daglichttoetreding, d.d. 13-12-2016;
17. Advies geluidwering gevels van de geluidbelaste woonfuncties, d.d. 22-11-2016;
18. Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï, d.d. 24-10-2016
19. Akoestisch onderzoek bedrijf, d.d. 18-04-2017;
20. Nota van zienswijzen.

Deze stukken worden meegestuurd met het besluit.

Huisnummerbesluit

Het huisnummerbesluit is als bijlage bij deze brief gevoegd. Voor de rechtsbeschermingsmiddelen hieromtrent verwijs ik u naar het bijgevoegde huisnummerbesluit.

Procedure

Dit besluit is voorbereid volgens de procedure van afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht juncto paragraaf 3.3 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 20 september 2016 bent u in de gelegenheid gesteld om aanvullende gegevens aan te leveren binnen een termijn van 56 dagen. De beslistermijn is opgeschort met deze termijn. De ontbrekende gegevens zijn na de termijn op 16 november 2016 aangeleverd, waarna de aanvraag verder in behandeling is genomen.

Wet milieubeheer (Wm)

Er is sprake van een inrichting zoals bedoeld in het Besluit omgevingsrecht (BOR) die valt onder de werkingssfeer van het Activiteitenbesluit. In dit kader is sprake van een type A inrichting, hetgeen betekent dat geen melding Activiteitenbesluit noodzakelijk is.

Wet geluidhinder

De zorgwoningen worden gerealiseerd binnen de 200 meter geluidzone van de Rijksweg en de Pastoor Brouwersstraat. De geluidbelasting als gevolg van het wegverkeer is hoger dan 48 dB, vandaar dat voor onderhavige situatie parallel met deze omgevingsvergunning ook een Hogere waarde procedure wordt doorlopen (kenmerk Z-HZ-HGW-2016-003404).

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 slopen, verstoren, verplaatsen of in enig opzicht wijzigen van een beschermd monument is beoordeeld aan de hand van het gestelde in artikel 2.15 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) en de Mor. Uw aanvraag voldoet aan de van toepassing zijnde voorschriften en daarom wordt de gevraagde omgevingsvergunning verleend.

Ontwerpbesluit

Het ontwerpbesluit met bijbehorende stukken heeft met ingang van woensdag 8 februari 2017 gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn wel zienswijzen ingediend.

In bijlage 20 is een nota van zienswijzen toegevoegd. Hierin is weergegeven op welke wijze de zienswijzen zijn afgehandeld.

Het besluit is niet gewijzigd ten opzichte van het ontwerp. Door het uitvoeren van een akoestisch onderzoek is aangetoond dat het naastgelegen bedrijf niet wordt beperkt door deze ontwikkeling. De ruimtelijke onderbouwing is als gevolg hiervan ook aangepast.

Ter inzagelegging

Het besluit met de bijbehorende stukken wordt op grond van artikel 3.3 Wabo met ingang van donderdag 6 juli 2017 zes weken ter inzage gelegd (t/m woensdag 16 augustus 2017), in het gemeentehuis aan het Amerikaplein 1 te Margraten. Tijdens deze termijn kunnen belanghebbenden beroep instellen.

Bekendmaking

Het besluit wordt op woensdag 5 juli 2017 bekend gemaakt (gepubliceerd) op de gemeentelijke website (www.eijsden-margraten.nl) en de landelijke website (www.overheid.nl). Tevens zal het besluit op deze datum bekend worden gemaakt via de weekbladen Trompetter/Heuvelland Aktueel en Etalage.

Het besluit wordt eveneens gepubliceerd in de Staatscourant en is te raadplegen via www.ruimtelijkeplannen.nl met planid: NL.IMRO.1903.OMGKOM1019-VG01.

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 bij dit besluit gevoegd.

Nog in te dienen gegevens en bescheiden

De gegevens en bescheiden genoemd onder voorschriften van de vergunningbladen "Het bouwen van een bouwwerk" en "Het slopen, verstoren, verplaatsen of in enig opzicht wijzigen van een beschermd monument of het herstellen, gebruiken of laten gebruiken van een beschermd monument op een wijze waardoor het wordt ontsierd of in gevaar gebracht" moeten binnen de in het voorschrift gestelde termijn worden aangeleverd.

Inwerkingtreding

Dit besluit treedt pas in werking na afloop van de beroepstermijn.

Beroep

Op grond van artikel 8:1 juncto artikel 6:7 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) heeft u de mogelijkheid om binnen 6 weken na de datum van bekendmaking (= datum van publicatie) van het besluit een beroepschrift tegen dit besluit in te dienen bij de Rechtbank Limburg, Sector bestuursrecht, Postbus 950, 6040 AZ Roermond.

U kunt, gelijktijdig met of na het indienen van een beroepschrift een verzoek om voorlopige voorziening indienen bij de Voorzieningenrechter van de Rechtbank Limburg, Sector Bestuursrecht, Postbus 950, 6040 AZ Roermond.

U kunt ook digitaal verzoeken een voorziening te treffen bij de genoemde rechtbank via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Daarvoor moet u wel beschikken over een elektronische handtekening (DigiD). Kijk op de genoemde site voor de precieze voorwaarden.

Het beroepschrift/verzoekschrift dient te worden ondertekend en dient ten minste te bevatten:

- a. naam en adres van de indiener*
- b. de dagtekening*
- c. een omschrijving van het besluit waartegen het bezwaar is gericht*
- d. de gronden van het beroep/verzoek.*

Brandveilig gebruik

Voor dit pand is een omgevingsvergunning brandveilig gebruik verstrekt. Door deze verbouwing verandert het pand en moet u een nieuwe vergunning aanvragen!

Nadere informatie

Voor meer informatie over deze brief kunt u contact opnemen met Sylvia Olischlager-Crutzen, via telefoonnummer 043-458 8488.

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van Eijsden-Margraten,
Namens dezen,



Jo Goessens
Adjunct Hoofd Dienstverlening

Afschrift

Een afschrift van deze brief is ter kennisname naar de gemachtigde verstuurd:

*Bouwbuero van Laar
De heer C.M.J. van Laar
Baanstraat 13
6372 AG Landgraaf*

Grondverzet

Aangezien er (meer dan) 50m³ grondverzet zal plaatsvinden dient u een melding in te dienen via het meldpunt 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.

Verantwoordelijkheid

De gemeente Eijsden-Margraten wenst er op te wijzen dat de primaire verantwoordelijkheid voor de kwaliteit van (ver)bouwen, slopen en gebruik, respectievelijk de vergunningaanvragen, bij de burgers, bedrijven en instanties dan wel de partijen die namens hen optreden, ligt. Degene die een activiteit uitvoert is verantwoordelijk voor de toepassing van toepasselijke wet- en regelgeving, de gemeente voert enkel een beperkte toetsing uit. Tevens heeft de gemeente slechts een vangnetfunctie. Voorgaande is gebaseerd op de landelijke kwaliteitssystemen op het gebied van het beoordelen van vergunningaanvragen en het hieruit voortvloeiende "Omgevingsbeleidsplan vergunningverlening 2015-2019".

Leges

Voor het in behandeling nemen van uw aanvraag voor een omgevingsvergunning bent u ingevolge de "Legesverordening Eijsden-Margraten 2016" leges verschuldigd.

De verschuldigde leges bedragen:

BSN: 034365400

Omschrijving	Artikel	Bedrag in €
Leges welstand mbt monument of beschermde stads- of dorpsgezichten	2016-2.3.6.3	135,00
Project afwijkingsbesluit	2016-2.3.2.2.3	2.695,00
Nadere procedure n.a.v. milieukundig bodemrapport	2016-2.3.16.2	192,00
Slopen, verstoren, verplaatsen van een monument	2016-2.3.6.1.1	146,00
Omgevingsvergunning bouwen	2016-2.3.1	25.210,00
Totaal te betalen		28.378,00

kenmerk principeverzoek: Z-RO_PV-2015-000793

kenmerk vooroverleg welstand: Z-WABO_WS-2016-000010

Bij de bepaling van de hoogte van de leges voor de activiteit bouw zijn de bouwkosten¹ ambtshalve vastgesteld op € 1.410.000,00.

Voor deze leges ontvangt u separaat een factuur van de **BsGW** (Belastingsamenwerking gemeenten en waterschappen).

¹ Onder bouwkosten wordt verstaan de aannemingssom als bedoeld in paragraaf 1, eerste lid, van de Uniforme Administratieve voorwaarden voor uitvoering van werken 1989 (UAV 1989), voor het uit te voeren werk, exclusief omzetbelasting, of voor zover deze ontbreekt een raming van de bouwkosten (exclusief omzetbelasting) bedoeld in het normblad NEN 2631, uitgave 1979, of zoals dit normblad laatstelijk is vervangen of gewijzigd. Indien het bouwen geheel of gedeeltelijk door zelfwerkzaamheid geschiedt, wordt onder bouwkosten verstaan: de prijs die aan een derde in het economisch verkeer zou moeten worden betaald voor het tot stand brengen van het bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft.

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

Betreft: Het herbestemmen van de monumentale boerderij met schuur tot zorgcomplex met 16 wooneenheden op het perceel **Hoenderstraat 1 K1 t/m 1 K 16, 6269 BS Margraten**, kenmerk Z-HZ_WABO-2016-002773

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 3 maart 2016 is het plan behandeld door de Monumentencommissie. Volgens de Monumentencommissie is het bouwplan in strijd met redelijke eisen van welstand zoals neergelegd in de gemeentelijke welstandnota. De omgevingsvergunning moet, gelet op artikel 2.10, lid 1 onder d Wabo dan ook worden geweigerd.

Afwijken advies Monumentencommissie

Ondanks dit negatieve advies is het college echter van oordeel dat de omgevingsvergunning moet worden verleend om de volgende reden(en):

Afgezien van de negatieve adviezen van de gemeentelijke Monumentencommissie en de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, heeft dit plan gunstige aspecten die in de algemene belangenafweging moeten worden meegenomen, namelijk:

- Het betreft de invulling en herbestemming van een Rijksmonumentale en beeldbepalende hoeve in een kern. Dit betreft een pand dat al zeker sinds september 2014 te koop staat en leeg staat en waar in de tussentijd zich slechts één andere initiatiefnemer voor heeft gemeld, zijnde een verzoek tot het vestigen van een houtbewerkingsplaats. Dit verzoek werd geweigerd vanwege ongewenste bedrijfsactiviteiten binnen de woonkern.
- Het pand is gelegen binnen de dorpskern van Margraten en op korte afstand van voorzieningen.
- Het pand voorziet in de toekomstige woonbehoefte door de huisvesting van ouderen.
- Het initiatief past binnen het huisvestingsbeleid dat wordt beoogd als gevolg van de extramuralisatie van de zorg (wonen en zorg).
- Het initiatief draagt bij aan behoud en verbetering van de leefbaarheid van de kern Margraten.

Het programma voor de 16 zorgeenheden wordt grotendeels gepland binnen het bestaande bouwvolume. Er wordt tussen de bestaande carré en de bestaande schuur eenlaags nieuwbouw gepleegd om deze twee panden met elkaar te verbinden en een gemeenschappelijke ruimte te creëren. De nieuwbouw vindt plaats aan de achterzijde van het pand, op een plek die vanaf de openbare ruimte niet direct zichtbaar is. Bovendien worden de panden aan alle zijde ingesloten door bebouwing, waardoor van privacy-, uitzicht- of daglichtbelemmering van de omgeving geen sprake zal zijn.

Het bijbehorende perceel is van voldoende grootte om de vereiste parkeercapaciteit te realiseren. Ook is er ten noorden van de schuur (Hoenderstraat) goede ontsluiting van het achterliggende terrein mogelijk.

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.

Meldingsplicht

5. De volgende werkzaamheden moeten aan het cluster VVTH (Veiligheid, Vergunningen, Toezicht en Handhaving) worden gemeld:

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

Specifiek

6. De maatregelen en voorzieningen, zoals beschreven en getekend op de gewaarmerkte stukken, inclusief ruimtelijke onderbouwing en akoestisch onderzoek moeten worden uitgevoerd voor gereedmelding en ingebruikname.

In te dienen gegevens en bescheiden

7. Tenminste 3 weken voor de uitvoering dienen constructieberekeningen en – tekeningen ter goedkeuring bij het cluster VVTH (Veiligheid, Vergunningen, Toezicht en Handhaving) te worden ingediend, inclusief controle van de bestaande constructies, met inachtnaam van de opgetreden degradatie. Er mogen alleen door de gemeente goedgekeurde constructies worden uitgevoerd.
8. Drie weken voor aanvang van de werkzaamheden moet een bouwveiligheidsplan ter goedkeuring aan het cluster VVTH worden overlegd.
9. Met de bouw van het desbetreffende onderdeel mag niet worden begonnen voordat de gegevens als bedoeld in voorschrift 7 en 8 zijn overgelegd aan en schriftelijk zijn goedgekeurd door het cluster VVTH.

Hemelwater

10. Overloop van hemelwatervoorzieningen op eigen terrein mag op straatniveau via oppervlakkige afstroming aangeboden worden. Niet ondergronds, omdat er geen hemelwaterriool aanwezig is in de Hoenderstraat en Pastoor Brouwersstraat. Alle hemelwater stroomt oppervlakkig af.
11. Op eigen terrein worden verschillende straatkolken geplaatst. Deze mogen niet aangesloten worden op het vuilwaterriool.

Vuilwater

12. Alle vuilwater wordt naar het riool in de Hoenderstraat afgevoerd, terwijl de huidige rioolaansluiting in de Pastoor Brouwersstraat ligt. Voorkeur heeft het om deze laatste aansluiting te gebruiken. Zo niet, dan moet er een nieuwe aansluiting in de Hoenderstraat gemaakt worden. De kosten voor de nieuwe aansluiting worden 100% doorgerekend aan de aanvrager. Indien nieuwe aansluiting gewenst is dient tijdig een aanvraag ingediend te worden via de website van de gemeente.

Brandveiligheid

13. Er dient een omgevingsvergunning aangevraagd te worden voor de activiteit “het in gebruik nemen of gebruiken van een bouwwerk”. Het gebouw mag pas in gebruik worden genomen wanneer deze vereiste vergunning in werking is.
14. Het tijdig vaststellen van brand dient te voldoen aan het Bouwbesluit 2012 afdeling 6.5. Het bouwwerk moet worden voorzien van een brandmeldinstallatie conform NEN 2535 op basis van volledige bewaking, met doormelding naar de zusterspost. De installatie moet voorzien worden van een inspectiecertificaat. Deze wordt aangevuld met een Ontruimings Alarm Installatie (stil alarm via een personenzoekinstallatie). Het programma van eisen van de BMI en OAI dient ter goedkeuring nog ingediend te worden.

Sloopmelding

15. In het kader van het Bouwbesluit 2012 dient u een sloopmelding in te dienen inclusief asbestinventarisatierapport. Deze sloopmelding dient minimaal 4 weken voor aanvang van de werkzaamheden, volledig, te zijn ingediend.

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

Betreft: Het herbestemmen van de monumentale boerderij met schuur tot zorgcomplex met 16 wooneenheden op het perceel **Hoenderstraat 1 K1 t/m 1 K16, 6269 BS Margraten**, kenmerk Z-HZ_WABO-2016-002773

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 "Kern Margraten" met de bestemming "Wonen". Het plan is in strijd met dit bestemmingsplan, omdat het realiseren van 16 zorgwoningen niet is toegestaan volgens deze bestemming.

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 zijn geen mogelijkheden om medewerking te verlenen middels artikel 2.12 lid 1 onder a onder 1 en 2 van de Wabo. Medewerking is dus enkel mogelijk middels artikel 2.12 lid 1 onder a onder 3 van de Wabo.

Ruimtelijke afweging

Ten behoeve van de omgevingsvergunning inclusief afwijken van het bestemmingsplan middels bovengenoemde procedure is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld. Deze ruimtelijke onderbouwing is beoordeeld en akkoord bevonden.

Conclusie

Gelet op bovenstaande wordt wel medewerking verleend aan de omgevingsvergunning voor het herbestemmen van de monumentale boerderij met schuur tot zorgcomplex met 16 wooneenheden op het perceel Pastoor Brouwersstraat 5, 6269 BP Margraten, middels artikel 2.1 lid 1 onder c juncto 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 voorschrift opgenomen.

Voorschriften

Algemeen

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

2. Het is niet toegestaan om de 16 zorgwoningen als “reguliere” woningen te gebruiken.

Vergunningblad: Het slopen, verstoren, verplaatsen of in enig opzicht wijzigen van een beschermd monument of het herstellen, gebruiken of laten gebruiken van een beschermd monument op een wijze waardoor het wordt ontsierd of in gevaar gebracht (artikel 2.1 lid 1 onder f Wabo)

Betreft: Het herbestemmen van de monumentale boerderij met schuur tot zorgcomplex met 16 wooneenheden op het perceel **Hoenderstraat 1 K1 t/m 1 K16, 6269 BS Margraten**, kenmerk Z-HZ_WABO-2016-002773

Overwegingen en toetsingen

Inleiding

De omgevingsvergunning moet worden geweigerd indien de activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder f Wabo niet voldoet aan de in artikel 2.15 Wabo gestelde toetsingsaspecten. Een toetsing aan deze aspecten heeft plaatsgevonden.

Toetsing

De aanvraag betreft het herbestemmen en verbouwen van een beschermd monument als bedoeld in de Erfgoedwet.

Conclusie

Vanuit het toetsingskader dat betrekking heeft op het slopen, verstoren, verplaatsen of in enig opzicht wijzigen, dan wel herstellen, gebruiken of laten gebruiken van een rijksmonument op een wijze waardoor het monument wordt ontsierd, zijn er ten aanzien van de aangevraagde activiteit geen redenen om de omgevingsvergunning te weigeren.

In deze beschikking zijn de volgende voorschriften opgenomen.

Voorschriften

Algemeen

1. Indien tijdens de aangevraagde werkzaamheden tot dan toe onbekende onderdelen of fragmenten worden gevonden waarvan in enigermate kan worden verwacht dat deze onderdelen uit bouwhistorisch, cultuurhistorisch of wetenschappelijk oogpunt van belang kunnen zijn, moet onmiddellijk contact worden opgenomen met het cluster VVTH (Veiligheid, Vergunningen, Toezicht en Handhaving). In overleg zal dan worden gezien of nadere plangoedkeuring of aanpassing van de omgevingsvergunning nodig is.
2. Aan het cluster VVTH (Veiligheid, Vergunningen, Toezicht en Handhaving) moet kennis worden gegeven van:
 - a. de naam en het adres alsmede de verandering van naam en adres van de persoon of het bedrijf onder wiens leiding het werk wordt uitgevoerd;
 - b. de aanvang van de werkzaamheden, tenminste 2 dagen van te voren;
 - c. het gereedkomen van de werkzaamheden, uiterlijk 2 dagen na dat moment.
3. De omgevingsvergunning moet op het werk aanwezig zijn.
4. Voor de dakpannen en de voegen wordt integrale vervanging voorgenomen. Door het vervangen van alle pannen en opnieuw maken van alle voegen zal het pand een heel clean uiterlijk krijgen, niet passend bij de authenticiteit van het monument. Daarom de vraag of het noodzakelijk is om het integraal aan te pakken; liever herstel waar nodig en behoud waar het nog goed is.

Bemonstering en proefopstelling

5. Dakpannen

- Aanleveren monster oude dakpan
- Aanleveren monster voorgestelde nieuwe (cottage rood) en kleurstaal van de overige varianten vielli rood. Dit dient uiterlijk 3 weken voor de aanvang van de werkzaamheden te worden aangeleverd ter beoordeling bij het cluster VVTH.

Uitvoering werkzaamheden

6. De goten en hwa worden uitgevoerd in zink. Ter plaatse van bijvoorbeeld de zwarte plint dienen deze ook zwart te zijn;
7. Er dient minimaal 3 weken voor de aanvang van de werkzaamheden te worden onderbouwd op welke wijze het vakwerk wordt gerestaureerd:
constructief (echt vakwerk identiek aan bestaande qua aansluitingen, maatvoering) is restauratie, andere manier van vakwerk wordt niet geaccepteerd;
8. Er dient een keuze te worden gemaakt in de uitvoering van de serre. Vliesgevels of structurele beglazing met steunprofielen. De gemaakte keuze dient minimaal 3 weken voor aanvang van de werkzaamheden aan het cluster VVTH bekend gemaakt te worden inclusief de benodigde tekeningen (details, constructietekeningen) en alle constructieve berekeningen.
9. Principedetails van de nokken, dakoverstekken en goten zijn te summier. De carré heeft meerdere (kop)gevels en elk dak is anders qua dakoverstek, helling, etc. Er dient per dak/nok aangegeven te worden hoe bestaand en hoe de nieuwe situatie wordt.
10. Bij een aantal gevels staat dat ze worden gewit. Er dient per gevel (per ondergrond) aangegeven te worden op welke wijze dit wordt uitgevoerd en wat de bestaande en nieuwe kleur is. (het is mogelijk dat er voor elk materiaaltype ondergrond weer een andere soort verf nodig is (mergel is een heel andere ondergrond dan leem of baksteen)). Dit dient te worden onderbouwd voor elke gevel afzonderlijk.
11. Details van de ramen ontbreken. Welk type en welke profielen dient duidelijk aangegeven te worden. Alleen de woorden "conform bestaand" is niet voldoende.
12. Nieuwe gevelopeningen (nieuwe ramen, lift) zouden zonder rollaag en strak worden uitgevoerd, niet als nep-hooiluik of iets dergelijks. Dit dient te worden aangepast op de tekeningen, zodat er een duidelijk beeld ontstaat tussen oud en nieuw.
13. Het verwijderen of wijzigen van historisch materiaal in het monument anders dan bedoeld in deze beschikking moet in direct overleg met het cluster VVTH plaatsvinden. Het zonder overleg verwijderen van historisch materiaal is niet toegestaan.
14. Schade aan de monumentale waarden moet voorkomen worden dan wel zorgvuldig worden hersteld.