



Camping Natuurlijk Limburg V.O.F.

Voerenstraat 11
6255 PB Noorbeek

Per e-mail: grensheuvelnatuurlijkl limburg@gmail.com

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: 7 februari 2023
Onderwerp: Omgevingsvergunning

Geachte [REDACTED]

Op 3 september 2021 is uw omgevingsvergunningaanvraag ontvangen voor het slopen van de bestaande vakantiewoning en het bouwen van 2 woningen voor permanente bewoning op het perceel Mheerelindje 2A en 2B, 6255 NG Noorbeek, kenmerk 2021-016470. In deze brief besluit ik op uw aanvraag.

Besluit

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

- aan Camping Natuurlijk Limburg V.O.F., Voerenstraat 11, 6255PB in Noorbeek;
- voor het slopen van de bestaande vakantiewoning en het bouwen van 2 woningen voor permanente bewoning;
- plaatselijk bekend als Mheerelindje 2A (benedenwoning) en Mheerelindje 2B (bovenwoning), 6255 NG Noorbeek;
- kadastraal bekend als gemeente Margraten, sectie W, nummer 448.

De omgevingsvergunning wordt verleend voor de volgende activiteiten:

- het bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1, eerste lid, onder a Wabo);
- het gebruiken van gronden en bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan (artikel 2.1, eerste lid, onder c Wabo).

De hieronder genoemde vergunningsbladen en de volgende gewaarmerkte en genummerde stukken maken deel uit van de omgevingsvergunning:

- vergunningblad: Het bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1, eerste lid, onder a Wabo);
- vergunningblad: Het gebruiken van gronden en bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan (artikel 2.1, eerste lid, onder c Wabo).

- aanvraagdocument publiceerbaar - D2021-09-001407;
- bestaande situatie - D2022-09-020054;
- situatietekening B02- parkeren en infiltratievoorziening - D2022-09-020055;
- plattegronden aanzichten en doorsneden - D2022-11-003071;
- details B04 - D2022-09-020057;

Behandeld door [REDACTED]
Documentnr(s)
van bijlage(n)

Aantal pagina's 12
Uw kenmerk WA0494
Ons Kenmerk 2021-016470 / D2023-01-026806



.banholt
.bemelen
.cadier en keer
.eckelrade
.eijdsen
.gronsveld
.margraten
.mariadorp
.mesch
.mheer
.noorbeek
.oost-maerland
.rijckholt
.scheulder
.st. geertruid

BLOESEM VAN HET ZUIDEN

6. bouwbesluit B05- D2022-09-020058;
7. aanvulling renvooi B06- D2022-09-020059;
8. constructieoverzicht_pdf - D2021-09-001404;
9. statische_berekening_pdf - D2021-09-001405;
10. toelichting omgevingsvergunning, d.d. 2-11-2022, D2022-11-005167;
11. akoestische motivatie d.d. 3-10-2022 - D2022-10-003634;
12. bijlage bij de toelichting omgevingsvergunning - D2022-05-020584;
13. besluitvlak - D2022-04-013734;
14. kwaliteitsverklaringen NTA - D2021-09-001397;
15. berekening stikstof - D2021-09-001399;
16. bijlage stikstofberekening D2021 - 09-001398;
17. kleurenschema - D2021-09-001403.

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 getoetst op volledigheid aan de hand van de Ministeriële regeling omgevingsrecht (hierna: Mor) en gemeentelijk beleid. Daarbij is gebleken dat een aantal gegevens ontbrak. In de brief van 23-11-2021 bent u gevraagd om aanvullende gegevens in te dienen binnen een termijn van 10 weken. De termijn tot aanlevering van de aanvullende stukken is op uw verzoek opgeschort tot 15-4-2022 in verband met de nog aan te leveren onderzoeken. De ontbrekende gegevens zijn op 13-4-2022 ingediend, waarna de aanvraag verder in behandeling is genomen. De beslistermijn zoals die geldt voor de aanvraag, is opgeschort gedurende de termijn die door u is gebruikt voor het indienen van de gevraagde gegevens. In verband met de gewijzigde inzichten ten aanzien van de spuitzoneproblematiek en aanpassing van de akoestische motivering zijn op 21-9-2022, 4-10-2022 en 3-11-2022 nieuwe aanvullingen ingediend waarna de aanvraag verder in behandeling is genomen.

Beoordeling

De aanvraag is inhoudelijk getoetst aan de van toepassing zijnde wettelijke voorschriften en beleidsregels. Hieruit is gebleken dat uw aanvraag voldoet aan de van toepassing zijnde voorschriften en beleidsregels en daarom wordt de gevraagde omgevingsvergunning verleend.

Ontwerpbesluit

Het ontwerpbesluit met bijbehorende stukken heeft met ingang van donderdag 1 december 2022 gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn geen zienswijzen ingediend. Het besluit is niet gewijzigd ten opzichte van het ontwerp.

Nog in te dienen gegevens

De gegevens genoemd in de voorschriften van het vergunningblad "Het bouwen van een bouwwerk", moeten binnen de in het voorschrift gestelde termijn worden aangeleverd.

Bekendmaking

Het besluit wordt op 9 februari 2023 bekend gemaakt (gepubliceerd) op de gemeentelijke website (www.eijdsen-margraten.nl), landelijke website (www.overheid.nl) en via het weekblad De Etalage. Het besluit wordt eveneens gepubliceerd in de Staatscourant en is



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

BLOESEM VAN HET ZUIDEN

te raadplegen via www.ruimtelijkeplannen.nl.

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.

Nadere informatie

Heeft u vragen of wenst u nadere informatie naar aanleiding van deze mededeling kunt u via het KlantenContactCentrum (telefoonnummer 043-4588488) contact opnemen met [redacted] of stuur een email naar de administratie van het team Veiligheid, Vergunningen, Toezicht en Handhaving via het emailadres vvth@eijsden-margraten.nl onder vermelding van het zaaknummer 2021-016470.

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van Eijsden-Margraten,

Namens dezen,

[redacted]

[redacted]

Afdelingshoofd



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

BLOESEM VAN HET ZUIDEN

Kopie(ën)

Een kopie van deze brief is ter kennisname naar de gemachtigden van de opdrachtgever verstuurd: Wauben Architects B.V. - [REDACTED] en Aelmans Ruimte, Omgevings & Milieu B.V. - [REDACTED]

Opgelet

In een uitspraak van 2 november 2022 heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State de zogenoemde bouwvrijstelling wat betreft de stikstofberekening buiten toepassing gelaten. Dit betekent dat nu weer per geval moet worden bepaald of een berekening noodzakelijk is van de stikstofuitstoot die het gevolg is van de bouwwerkzaamheden. Wij hanteren een interne gedragslijn op basis waarvan deze noodzakelijkheid wordt bepaald. Deze interne gedragslijn is echter niet wetenschappelijk onderbouwd en kan ook niet wetenschappelijk worden onderbouwd. Daardoor is niet uitgesloten dat de rechter toch een stikstofberekening verlangt met betrekking tot de bouwwerkzaamheden, als tegen de omgevingsvergunning (hoger) beroep wordt ingesteld.

Grondverzet

Er is sprake van kleinschalig grondverzet. Aangezien minder dan 20 m3 grondverzet plaatsvindt wordt geadviseerd om de grond rechtstreeks af te voeren naar een erkend verwerker. De kosten voor hergebruik binnen het Heuvelland, waarvoor minimaal een historisch onderzoek en een verkennend bodemonderzoek NEN 5740 naar PFAS (boringen en analyses) is benodigd, wegen niet op tegen de kosten voor het afvoeren van de grond. De afvoerbonnen moeten uiterlijk 2 weken na de afvoerdatum bij de gemeente overgelegd te worden. Ingeval u de grond op het eigen perceel kunt hergebruiken dan hoeft dit conform art. 36 lid 3 van het Besluit Bodemkwaliteit niet gemeld te worden. U moet wel rekening te houden met de bepalingen opgenomen in het bestemmingsplan zoals bijvoorbeeld een verbod om meer dan 30 cm op te hogen. Tevens moet de grond nuttig te worden toegepast. De opslag van grond of de aanleg van een grondwal is niet zondermeer toegestaan.

Ontploffbare stoffen

Historisch onderzoek wijst uit dat op een aantal plaatsen in de gemeente Eijsden-Margraten een verhoogd risico bestaat op het aantreffen van ontplofbare oorlogsresten uit de Tweede Wereldoorlog. Voorbeelden hiervan zijn vliegtuigbommen, raketten en granaten. Ontploffbare oorlogsresten kunnen gevaarlijk zijn. Zolang de ontplofbare oorlogsresten onberoerd in de bodem blijven liggen is de kans zeer klein dat deze spontaan ontploffen. Waar u rekening mee moet houden, hangt af van de plek waar u gaat graven en de diepte. In bepaalde gebieden in de gemeente Eijsden-Margraten is een risico op achtergebleven oorlogsmateriaal.

Op deze locatie zijn geen maatregelen nodig.

Verantwoordelijkheid

Ik wijs erop dat de verantwoordelijkheid voor het gebruikmaken van de vergunning bij de aanvrager ligt en diens rechtsopvolger(s).

Wet natuurbescherming

De Wet natuurbescherming beschermt onder andere plant- en diersoorten (flora en fauna) die in het wild leven. In de wet is een zorgplicht opgenomen. Deze zorgplicht houdt in dat nadelige gevolgen voor flora en fauna zoveel mogelijk moeten worden voorkomen. De zorgplicht geldt voor iedereen en betreft alle planten en dieren, beschermd of niet. Activiteiten die u onderneemt mogen niet schadelijk zijn voor flora en fauna.

Voor meer informatie over de bescherming van plant- en diersoorten kijkt u op <https://>



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

BLOESEM VAN HET ZUIDEN

www.rvo.nl/onderwerpen/agrarisch-ondernemen/beschermde-planten-dieren-en-natuur/ruimtelijke-ingrepen.

Melding Activiteitenbesluit milieubeheer

De camping betreft een type B inrichting. Het huidige vakantie-appartement maakt deel uit van de camping. Bij wijzigingen binnen de inrichting dient zoals nu sprake is, een melding Activiteitenbesluit te worden ingediend. De melding is op 26 november 2021 ingediend (zaaknummer: 2021-026272).

Sloopactiviteiten

Voor het slopen van de vakantiewoning is een sloopmelding ingediend op 6 december 2021 (zaaknummer: 2021-026607).

HGW

Aangezien sprake is van verhoogde gevelbelasting is een hogere grenswaardeprocedure doorlopen. De hogere grenswaarde is op 15 september 2022 verleend (zaaknummer: 2021-020057).

Maatwerkvoorschriften

Middels het besluit van 15 november 2022 zijn maatwerkvoorschriften opgelegd (zaaknummer: 2021-02660).

Leges

Voor het in behandeling nemen van de aanvraag voor een omgevingsvergunning zijn op grond van de Legesverordening Eijsden-Margraten leges verschuldigd.

De verschuldigde leges bedragen:

Artikel	Toelichting	Bedrag

Bij de bepaling van de hoogte van de leges voor de activiteit bouw zijn de bouwkosten¹ ambtshalve vastgesteld

Voor deze leges ontvangt u separaat een factuur.

¹ Wat onder bouwkosten wordt verstaan is opgenomen in hoofdstuk 1 onder 2.1.1.1 van de Verordening op de heffing en de invordering van leges Eijsden-Margraten en kunt u raadplegen via onze gemeentesite (www.eijsden-margraten.nl) en <https://lokaleregelgeving.overheid.nl>.



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

BLOESEM VAN HET ZUIDEN

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

Betreft: het slopen van de bestaande vakantiewoning en het bouwen van 2 woningen voor permanente bewoning op het perceel Mheerelindje 2A en 2B, 6255 NG Noorbeek, kenmerk 2021-016470.
Bouwwerkcategorie: 4.

Overwegingen

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 toetsingscriteria. Een toets aan deze criteria heeft plaatsgevonden.

Beoordeling

Bouwbesluit 2012

Conform het Omgevingsbeleidsplan heeft een aannemelijkheidstoets Bouwbesluit 2012 plaatsgevonden. Hieruit wordt geconcludeerd dat aannemelijk is dat de activiteit voldoet aan de voorschriften die zijn gesteld bij of krachtens het Bouwbesluit 2012.

Bouwverordening

De activiteit voldoet aan de gemeentelijke bouwverordening.

Bestemmingsplan

De aanvraag is in strijd met het bestemmingsplan. Dit betekent dat de activiteit als genoemd in artikel 2.1, eerste lid, onder c van de Wabo van toepassing is (zie bijgevoegd vergunningblad "Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan"). In het vergunningblad "Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan" is de strijdigheid vervolgens opgeheven.

Welstand

Het plan is beoordeeld door de dorpsbouwmeester. Volgens de dorpsbouwmeester is het uiterlijk en de plaatsing van het bouwwerk, waarop de aanvraag betrekking heeft, niet in strijd met redelijke eisen van welstand zoals neergelegd in de gemeentelijke welstandnota.

Conclusie

Er zijn geen redenen om de omgevingsvergunning te weigeren.

In deze beschikking zijn de volgende voorschriften opgenomen.

Voorschriften

1. Algemeen

1. Het bouwen moet plaatsvinden in overeenstemming met de bepalingen van het Bouwbesluit en 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. Als binnen 26 weken na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning niet met de bouw wordt begonnen, kan het bevoegd gezag de vergunning intrekken.



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

BLOESEM VAN HET ZUIDEN

4. Wanneer de bouwwerkzaamheden langer dan 26 weken stilliggen, kan het bevoegd gezag de vergunning intrekken.

2. Meldingsplicht

1. De volgende werkzaamheden moeten worden gemeld bij de gemeente via vvth@eijsden-margraten.nl of 043-4588488 (tussen 09.00 uur en 12.00 uur keuzemenu 1 bouwen)
 1. Schriftelijk middels bijgevoegd formulier - uiterlijk 5 werkdagen voor aanvang
 1. Melding grondverzet
 2. Mondeling of schriftelijk - uiterlijk 2 werkdagen van te voren
 1. Aanvang van het werk (inclusief ontgravingswerkzaamheden)
 2. Leggen van de fundering
 3. Storten van beton
 4. Ingebruikname van het bouwwerk
 3. Mondeling of schriftelijk - uiterlijk op de dag van beëindiging van het werk
 1. Einde van de werkzaamheden / bouwwerk gereed

3. In te dienen gegevens

1. Gegevens en bescheiden die nog niet bij de aanvraag zijn overgelegd moeten uiterlijk 3 weken vóór aanvang van de werkzaamheden ter goedkeuring bij het team VTH (Vergunningen, Toezicht en Handhaving) worden ingediend. Het gaat hierbij om de volgende overeenkomstig de considerans bepaalde gegevens:
 - a. de constructieberekening en- tekeningen van de vloeren;
 - b. het funderingsadvies en definitieve funderingsberekening.
2. Met de bouw van het desbetreffende onderdeel mag niet worden begonnen voordat de gegevens als bedoeld in voorgaand voorschrift zijn overgelegd aan en schriftelijk zijn goedgekeurd door de gemeente.

4. Hemelwater

1. De afvoer van hemelwater van gebouwen moet zodanig zijn dat er geen verontreiniging van water, bodem of lucht optreedt.
2. De afvoer van hemelwater van de nieuwe bebouwing moet zijn aangesloten op een in de grond aangebrachte opvang- en bezinkingsvoorziening van voldoende capaciteit (berging van 38 mm hemelwater).



.banholt
.bemelen
.cadier en keer
.eckelrade
.eijdsen
.gronsveld
.margraten
.mariadorp
.mesch
.mheer
.noorbeek
.oost-maerland
.rijckholt
.scheulder
.st. geertruid

BLOESEM VAN HET ZUIDEN

Vergunningblad: het gebruiken van gronden en bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan

(artikel 2.1, eerste lid, onder c Wabo)

Betreft: het slopen van de bestaande vakantiewoning en het bouwen van 2 woningen voor permanente bewoning op het perceel Mheerelindje 2A en 2B, 6255 NG Noorbeek, kenmerk 2021-016470.

Overwegingen

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 toetsingscriteria. Een toets aan deze aspecten heeft plaatsgevonden.

Bestemmingsplan

Het perceel ligt in het bestemmingsplan "Buitengebied Margraten 2009" met de bestemming "Wonen" (artikel 24) en gedeeltelijk de bestemming "Recreatie-Verblijfsrecreatie" (artikel 20). Het plan is in strijd met dit bestemmingsplan omdat het gebruik van gronden en (toevoegen van) bouwwerken voor en/of permanente bewoning, anders dan in bedrijfswoningen niet is toegestaan. De vakantiewoning wordt omgevormd tot 2 appartementen voor permanente bewoning. Hierdoor komt het woningtotaal binnen het betreffende bouwvlak tot 4. Er worden dus 2 woningen toegevoegd.

Dit betekent dat de omgevingsvergunning op grond van artikel 2.12 Wabo, in beginsel moet worden geweigerd, tenzij:

- de aangevraagde activiteit voldoet aan de in het bestemmingsplan opgenomen regels inzake afwijking (artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 1 Wabo);
- het Besluit omgevingsrecht (hierna: Bor) afwijking van het bestemmingsplan mogelijk maakt (artikel 2.12, eerste lid, sub 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, eerste lid, sub a, onder 3 Wabo).

Beoordeling

Een uitgebreide omgevingsvergunningprocedure is in deze noodzakelijk.

Ruimtelijke afweging

Het plan voorziet in het omvormen van een vakantiewoning naar twee woonappartementen waarbij de bestaande bebouwing wordt gesloopt en een identiek bouwvolume wordt teruggeplaatst. Er is geen sprake van een toename van het bouwvolume of verhard oppervlak.

Het initiatief past niet binnen het bestemmingsplan; het toevoegen van woningen is planologisch gezien niet toegestaan. Om het initiatief te kunnen honoreren moet worden afgeweken van het bestemmingsplan door de verlening van een omgevingsvergunning via een uitgebreide procedure. Daarbij moeten alle aspecten van 'de goede ruimtelijke ordening' worden beoordeeld.

Agrarische gronden en gebruik spuitzone gewasbeschermingsmiddelen

De planlocatie, dat wil zeggen, de locatie waar van het bestemmingsplan moet worden afgeweken, ligt in het buitengebied op een afstand van 16 m van een agrarisch perceel (met fruitteelt). Op het agrarisch perceel is het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen toegestaan. Binnen een straal van 50 meter van het agrarisch perceel mogen, in



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

BLOESEM VAN HET ZUIDEN

beginsel, geen functies planologisch worden toegestaan die de gezondheid van personen kunnen aantasten. Anders gezegd, binnen die afstand mag geen zogenoemd 'gevoelig object' of 'gevoelige functie' planologisch mogelijk worden gemaakt.

Een woning is een gevoelig object en 'wonen' is een gevoelige functie. De functie 'wonen' moet als planologisch intensiever worden aangemerkt dan de functie 'vakantiewoning'. In geval van een woning moeten de bewoners worden geacht langduriger te worden bloot gesteld aan drift dan de maar voor korte duur aanwezige recreanten. Dit betekent dat een spuitvrije zone van 50 m in acht moet worden genomen. In dit geval kan niet aan deze eis worden voldaan. Daarom is nagegaan of sprake is van omstandigheden op grond waarvan kan worden afgeweken van de 50 meter-eis (memo 'ontwikkelingen mogelijk maken in spuitzone, d.d. 21 juli 2022).

Aangezien geen machtiging van de eigenaar van de agrarische grond om de bestemming van diens perceel deels te wijzigen voorhanden is is onderzocht of bouwwerken, groenvoorzieningen realiseerbaar of andere maatregelen mogelijk zijn die kunnen dienen als scherm dat de blootstelling aan drift voorkomt.

Hieruit volgt dat:

1. de omgevingsvergunningaanvraag voorziet in een 'dove' gevels. Dit houdt in dat de ramen van de 2 woningen niet kunnen worden geopend. De verblijfsruimtes worden mechanisch geventileerd. Hierdoor kan geen drift de woning binnenkomen via de ramen.
2. de buitenruimtes bij de woningen niet worden gebruikt als verblijfsruimte (terras, tuin of andere buitenruimte bedoeld voor bij de woning);
3. een afscherming gerealiseerd wordt bij beide voordeuren van de woningen om mogelijke drift in de woning te voorkomen.

Met deze uitgangspunten is het aannemelijk dat voldoende maatregelen zijn getroffen om blootstelling aan drift te voorkomen en het verlenen van een omgevingsvergunning daardoor mogelijk is. Door de aanvrager zijn bovenstaande uitgangspunten verwerkt op de tekeningen behorende bij de aanvraag en ruimtelijke onderbouw. Bij collegebesluit van 8 november 2022 is vervolgens het voornemen tot medewerking aan het plan uitgesproken.

Archeologie

De nieuw te realiseren bebouwing wordt opgericht op gronden waar de bestaande vakantiewoning en funderingen aanwezig zijn en de grond geroerd is. Er worden geen kelders gerealiseerd dan wel ongeroerde grond aangetast. Daarmee is geen archeologisch onderzoek benodigd.

Externe veiligheid

Het bestemmingsplan geeft aan dat de planlocatie is gelegen binnen de veiligheidszone van de ondergrondse defensieleiding. Deze leiding is echter niet meer in gebruik. Volgens de EV- signaleringskaart ligt de locatie niet binnen een veiligheidszone van deze leiding. Daarmee vormt dit aspect geen belemmering.

Milieuzonering & geluid

Voor het toetsen van nieuwe ontwikkelingen wordt de richtlijn VNG bedrijven en milieuzoneringen gebruikt als toetsingskader voor het woon- en leefklimaat en bedrijfsontwikkeling.

De camping heeft een richtafstand van 50 m voor geluid. De nieuwe woningen zijn gelegen aan de verbindingsweg "Megellandroute" die verschillende kernen met elkaar verbindt. Aangezien deze weg als de hoofdinfrastructuur is aan te wijzen wordt hier



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

BLOESEM VAN HET ZUIDEN

conform de richtlijn VNG bedrijven en milieuzonering, gesproken van een zogenaamd "gemengd gebied". In een dergelijk gebied mogen de richtafstanden voor geluid zoals aangegeven in de richtlijn met één stap worden verminderd. Dit betekent dat de richtafstand 30 meter wordt. De nieuwe appartementen zijn gelegen binnen deze richtafstand.

Daarnaast moeten woningen op een verantwoorde afstand van bedrijven gesitueerd worden. De nieuw te ontwikkelen appartementen zijn de dichtstbijzijnde woningen ten opzichte van de camping en de campingingang waardoor deze de bedrijfsvoering kunnen belemmeren. Afwijken van de genoemde richtafstand van 30 m is mogelijk indien dit middels een onderzoek kan wordt onderbouwd. Uit de beoordeling van de aangeleverde akoestische onderbouwing volgt dat een goed woon- en leefklimaat kan worden verantwoord mits:

1. middels maatwerkvoorschriften gedragsregels worden opgelegd aan het campingbedrijf, en;
2. bouwkundige eisen worden gesteld aan de woningen.

Ad 1. Het besluit maatwerkvoorschriften is op 15-11-2022 vastgesteld.

Ad 2. In de aanvraag is opgenomen dat de woningen gerealiseerd worden met HR++ glas en in de woningen mechanische balansventilatie wordt toegepast. Daarmee kan wordt een grotere geluidwering gerealiseerd dan de minimale vereiste 20 dB geluidsreductie zoals opgenomen in het Bouwbesluit en kan voldaan worden aan het vereiste binnenwaardeniveau. Daarmee kan een goed woon- en leefklimaat gegarandeerd worden.

Wegverkeerslawaaï

Aangezien sprake is van een ontwikkeling binnen een geluidszone van een weg zal middels een akoestisch onderzoek moeten worden aangetoond wat de gevelbelasting vanwege het wegverkeerslawaaï op de gevel van de woningen is. Uit het uitgevoerde geluidsonderzoek wegverkeerslawaaï blijkt dat sprake is van een verhoogde gevelbelasting en een hogere grenswaardeprocedure doorlopen moet worden. Deze procedure is doorlopen en de hogere grenswaarde is op 15 september 2022 verleend.

Regionale woonvisie

Het woningbouwplan is positief afgestemd met de subregio. Voor de 2 woningen hoeft op grond van de beleidsregel "Ruim baan voor goede woningbouwplannen 2021" niet gecompenseerd te worden zoals bedoeld in de Beleidsafspraken VI van de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg (SVWZL).

Flora en fauna

Uit de aangeleverde quickscan flora en fauna volgt dat niet volledig kan worden uitgesloten dat gedurende de zomermaanden aan de noordzijde van het pand onder dakpannen waar het dakbeschot zit mogelijk vleermuizen verblijven. De bebouwing wordt gesloopt; behoud is niet mogelijk. Als mitigerende maatregel zijn in juli 2022 vleermuiskassen geplaatst. Hiermee is ruim voor de sloop van het gebouw alternatieve verblijfplaatsen gerealiseerd en vormt dit verder geen belemmering voor de sloop van het gebouw.

Natura2000 gebieden

Op circa 140 m van het plangebied is het Natura2000 gebied Noorbeemden & Hoogbos gelegen. Middels het stikstofonderzoek is vastgesteld dat het plan geen significant effect heeft op de stikstofhuishouding binnen het Natura2000 gebied. Daarmee vormt dit aspect geen belemmering voor het plan.



.banholt

.bemelen

.cadier en keer

.eckelrade

.eijsden

.gronsveld

.margraten

.mariadorp

.mesch

.mheer

.noorbeek

.oost-maerland

.rijckholt

.scheulder

.st. geertruid

BLOESEM VAN HET ZUIDEN

Conclusie

Gelet op het bovenstaande wordt de aangevraagde omgevingsvergunning verleend voor het slopen van de bestaande vakantiewoning en het bouwen van 2 woningen voor permanente bewoning op het perceel Mheerelindje 2A, 6255 NG Noorbeek. Hieraan liggen de volgende wetsartikelen ten grondslag: artikel 2.12 lid 1 onder a onder 3 Wabo.

Voorschriften

In deze beschikking zijn volgende voorschriften opgenomen.

1. Algemeen

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

2. Specifiek

1. De woningen moeten zijn voorzien in 'dove gevels', wat inhoudt dat de ramen van de woningen niet geopend kunnen worden. De verblijfsruimtes moeten mechanisch worden geventileerd en de voordeuren moeten zijn afgeschermd met een wand. De aanvraag voorziet hier in.
2. De buitenruimtes bij de woningen mogen niet worden gebruikt als verblijfsruimte (terras, tuin of andere buitenruimte bedoeld voor de woning).
3. Voor het realiseren van een voldoende mate van geluidwering wordt de toepassing van HR++ glas en een mechanische balansventilatie verplicht gesteld;
4. Parkeren vindt plaats op eigen terrein. De aanvraag voorziet hierin;
5. De sloopactiviteiten moeten buiten het broedseizoen plaatsvinden wat inhoudt dat de sloopactiviteiten dienen plaats te vinden buiten de volgende periode: medio maart tot en met medio augustus.

3. Archeologische monumentenzorg

1. Indien tijdens graafwerkzaamheden een archeologische toevalsvondst wordt aangetroffen dient dit te worden gemeld bij de gemeente via vvth@eijsden-margraten.nl of 043 - 458 84 88 (tussen 09.00 en 12.00 uur, keuzemenu 1 bouwen).

Gegevens indiener	Gegevens bouwlocatie
Naam:	Adres:
Adres:	
Woonplaats:	Bouwwerkzaamheden: het slopen van de bestaande vakantiewoning en het bouwen van 2 woningen voor permanente bewoning
Telefoon:	
E-mail:	

Gegevens vrijgekomen grond	Gegevens toepassingslocatie
Hoeveelheid (in m3):	Eigenaar:
Functie huidige grond:	Gemeente:
Bodemonderzoek aanwezig: ☐ Ja ☐ Nee	Adres:
Datum onderzoek (indien aanwezig):	Sectie + nummer:

Storten of hergebruiken van grond Er wordt geadviseerd de vrijkomende grond op eigen terrein te hergebruiken. Dit heeft als voordeel dat geen bodemonderzoek nodig is. In veel gevallen is dit wel verplicht voor een bouwaanvraag. Als hergebruik op eigen terrein niet mogelijk is, moet de grond worden afgevoerd. Kleine hoeveelheden grond kunnen worden afgevoerd naar het milieupark of grondbank. Als de grond op een andere locatie hergebruikt wordt kan de ontvanger een bodemonderzoek eisen, om zeker te zijn van de kwaliteit van de grond. Als de grond binnen Heuvelland verplaatst wordt, moet worden aangetoond dat de kwaliteit van de grond voldoet aan de eisen van de toepassingslocatie. Dit kan betekenen dat in de meeste gevallen, naast het bodemonderzoek van de vrijkomende grond, ook een bodemonderzoek gedaan moet worden van de locatie waar de grond gestort wordt. Daarnaast is voor het plaatsen van grond in de meeste gebieden mogelijk een aanlegvergunning nodig. Het is mogelijk om de grond door een aannemer of een dergelijk bedrijf af te laten voeren. In dat geval zal ook aangegeven moeten worden waar de vrijkomende grond naar toe gaat. Voor vragen kunt u terecht bij de Gemeente, tel.nr. 043-4588488

Naam eigenaar:	Datum:	Handtekening:
.....		
Voor akkoord bevonden (in te vullen door de gemeente):		
.....		