

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: 21 oktober 2024
Onderwerp: Omgevingsvergunning

Beste [Redacted]

Op 23 december 2022 is uw omgevingsvergunningaanvraag ontvangen voor het bouwen en gebruiken van een recreatiewoning op Gasthuis 3, 6268 NN Bemelen (kavel 136). Deze aanvraag heeft kenmerk 2022-071119 gekregen. In deze brief besluit ik op uw aanvraag.

Definitief besluit

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

- aan [Redacted]
- voor het bouwen en gebruiken van een recreatiewoning;
- plaatselijk bekend als Gasthuis 3, 6268 NN Bemelen (kavel 136).

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 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)
- D2023-00014275 - B-20231213 L16-0035-901 VERGUNNINGTEK 136
Originele bestandnaam: 20231213 L16-0035-901 VERGUNNINGTEK 136.pdf
Ontvangen op 15 december 2023
 - D2023-00014276 - B-
AERIUS_projectberekening_20231204111818_Situatie1Rncjf6igwfE9
Originele bestandnaam:
AERIUS_projectberekening_20231204111818_Situatie1Rncjf6igwfE9.pdf
Ontvangen op 15 december 2023





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

BLOESEM VAN HET ZUIDEN

3. 190322476112-489b-4a5a-b3ab-ac033d904dc1 - B-Aanvraagdocument - D2022-12-023639
Originele bestandnaam: 7475991_1671789522187_papierenformulier.pdf
4. D2023-00014269 - B-Bijl 1 - 20231213-P16-0035 Interne afstand propaan
Originele bestandnaam: Bijl 1 - 20231213-P16-0035 Interne afstand propaan.pdf
Ontvangen op 15 december 2023
5. D2023-00014270 - B-Bijl 2 - P16-0035-126 Notitie stikstofberekening 109-134-136 V20231204
Originele bestandnaam: Bijl 2 - P16-0035-126 Notitie stikstofberekening 109-134-136 V20231204.pdf
Ontvangen op 15 december 2023
6. D2023-00014271 - B-Kavel 136 - Plattegrond 0649b01 11-04-2023
Originele bestandnaam: Kavel 136 - Plattegrond 0649b01 11-04-2023.PDF
Ontvangen op 15 december 2023
7. 190304bdd00d-bdd1-4bc9-8dd6-6339c2ea2caa - B-Machtiging Kavel 136 - D2022-12-023641
Originele bestandnaam: 7475991_1671569327328_Machtiging_kavel_136.pdf
8. D2023-00014272 - B-P16-0035-131 Ruimtelijke onderbouwing kavel 136
Originele bestandnaam: P16-0035-131 Ruimtelijke onderbouwing kavel 136.pdf
Ontvangen op 15 december 2023
9. 19038324bd6f-2f86-4741-83e7-78726c4a02c1 - B-Schaelbergerbosch - standaard bijlagen - D2022-12-023640
Originele bestandnaam: 7475991_1592326815063_P16-0035_Schaelbergerbosch_standaard_bijlagen.pdf
10. D2023-00014273 - B-Uitsnede Funderingsadvies - plattegrond sonderingen
Originele bestandnaam: Uitsnede Funderingsadvies - plattegrond sonderingen.pdf
Ontvangen op 15 december 2023

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 het relevante gemeentelijk beleid. Daarbij is gebleken dat een aantal gegevens ontbrak. In de brief van 7 maart 2023 bent u gevraagd om aanvullende gegevens in te dienen binnen een termijn van 70 dagen. Op uw verzoek is deze termijn een aantal malen opgeschort met nog eens 198 dagen (totaal 268 dagen). De ontbrekende gegevens zijn op 15 december 2023 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.

Wet milieubeheer (Wm)

Hiervoor is een melding ingediend en geaccepteerd (kenmerk: Z-HZ_MM-2019-000370).

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.



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

BLOESEM VAN HET ZUIDEN

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 23 oktober 2024 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 het weekblad De Etalage. Het besluit wordt eveneens gepubliceerd in de Staatscourant en is te raadplegen via www.ruimtelijkeplannen.nl met planid: NL.IMRO.1903.OVBUI6268NN3136-VG01

Inwerkingtreding

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

Ontwerpbesluit

Het ontwerpbesluit heeft van 4 september 2024 tot en met 16 oktober 2024 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn er geen zienswijzen ingediend. Het definitieve besluit is daardoor nauwelijks gewijzigd ten opzichte van het ontwerpbesluit. Enkel bij vaststelling van het definitieve besluit bleek dat in het ontwerpbesluit een dubbeling was opgenomen ter plaatse van de vergunde stukken. Het betreffende stuk "Originele bestandsnaam: 20231213 L16-0035-901 VERGUNNINGTEK 136.pdf" is daarom eenmaal verwijderd uit de opsomming ten opzichte van het ontwerpbesluit.

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:

- naam en adres van de indiener;
- de dagtekening;
- een omschrijving van het besluit waartegen het bezwaar is gericht;
- de gronden van het beroep/verzoek.

Nadere informatie

Heeft u vragen of wenst u nadere informatie naar aanleiding van deze mededeling, dan kunt u via het KlantContactCentrum (telefoonnummer 043-4588488) contact opnemen met een klantadviseur, of stuur een email naar de administratie van het team Ruimtelijke Ontwikkeling en Bouwen via het emailadres vvth@eijsden-margraten.nl onder vermelding van het zaaknummer 2022-071119.



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

BLOESEM VAN HET ZUIDEN

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Eijsden-Margraten,
namens deze,



Afdelingshoofd Ruimtelijke Ontwikkeling en Bouwen

Afschrift

Een digitaal afschrift van deze brief is ter kennisname naar de gemachtigde verstuurd:
BOOT organiserend ingenieursburo B.V., ter attentie van [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.

Verantwoordelijkheid

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

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 zijn:

Artikel	Artikelnummer	Bedrag
Omgevingsvergunning bouwen	2022.2.3.1	
Buitenplanse afwijking i.c.m. bouwen	2022.2.3.3.3	
Huisnummerbesluit	2022.2.3.18.1	
Totaal:		

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

Voor deze leges ontvangt u separaat een factuur.

¹ Bouwkosten

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
.eijdsen
.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, eerste lid, onder a Wabo)

Betreft: het bouwen en gebruiken van een recreatiewoning op het perceel Gasthuis 3, 6268 NN Bemelen (kavel 136), kadastrale aanduiding MGT02 E 526, kenmerk 2022-071119.

Bouwwerkcategorie: 4 - grondgebonden woningen

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

Tijdens de behandeling van de aanvraag met zaaknummer Z-HZ_WABO-2016-003235 zijn de drie chalet-types 'Biesbosch', 'Ravenbosch' en 'Schaelsbergerbosch' voor Resort Mooi Bemelen op donderdag 20 oktober 2016 behandeld 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. Deze aanvraag heeft betrekking op chalet-type 'Schaelsbergerbosch'. Wij nemen dit advies voor deze aanvraag over. Gelet hierop kan de omgevingsvergunning op deze grond worden verleend.

Conclusie

Er zijn geen redenen om de omgevingsvergunning te weigeren.

Voorschriften

In deze beschikking zijn de volgende voorschriften opgenomen.

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

Meldingsplicht



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

BLOESEM VAN HET ZUIDEN

4. 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)

Werkzaamheid	Hoe	Wanneer
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

Wenst u controle van andere werkzaamheden, dan kunt u gebruik maken van onze service. Neem dan contact met ons op via vvth@eijsden-margraten.nl of 043-4588488 (tussen 09.00 uur en 12.00 uur keuzemenu 1 bouwen).

Hemelwater

5. Er moet gebruik gemaakt worden van de terreinrioolstelsels om de gescheiden stromen afvalwater (huishoudelijk en hemelwater) in te zamelen.
6. Hemelwater dient te worden opgevangen in de bestaande voorzieningen op het eigen terrein.



.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 gebruiken van gronden en bouwwerken in strijd met een bestemmingplan

(artikel 2.1, eerste lid, onder c Wabo)

Betreft: het legaliseren van een recreatiewoning op het perceel Gasthuis 3, 6268 NN Bemelen, (kavel 136), kadastrale aanduiding MGT02 E 526, kenmerk 2022-071119.

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 is gelegen binnen het bestemmingsplan "Resort Mooi Bemelen" met, voor zover relevant, de bestemming "Recreatie Verblijfsrecreatie". Het plan is in strijd met dit bestemmingsplan, omdat:

- buiten het bouwvlak wordt gebouwd (artikel 5.2.1 onder a);
- het landschappelijk inpassingsplan / beplantingsplan niet kan worden gerealiseerd (artikel 5.5.2 en Bijlage 3).

Aangezien de aanvraag in strijd is met het bestemmingsplan (artikel 2.1, eerste lid, onder c van de Wabo) kan de omgevingsvergunning volgens artikel 2.12 van de Wabo slechts worden verleend, als de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening, en:

- met toepassing van de in het bestemmingsplan opgenomen regels inzake afwijking (artikel 2.12, eerste lid, onder a, sub 1 Wabo),
- in de bij algemene maatregel van bestuur aangewezen gevallen (artikel 2.12, eerste lid, onder a, sub 2 Wabo), of
- in overige gevallen, als de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat (artikel 2.12, eerste lid, onder a, sub 3 Wabo).

Toetsing

Er is geen binnenplanse afwijkmogelijkheid en ook voor de kruimelgevallenregeling komt het verzoek niet in aanmerking. Procedureel kan medewerking worden verleend door middel van een omgevingsvergunning voorzien van een ruimtelijke onderbouwing (artikel 2.12, lid 1, onder a onder 3 Wabo).

Ruimtelijke afweging

Bij afwijkingen van het geldende bestemmingsplan wordt maatwerk geboden. Dit betekent dat het initiatief onder meer wordt beoordeeld op de (stedenbouwkundige) inpassing en aanvaardbaarheid in relatie tot de omgeving.

BOOT organiserend ingenieursburo heeft daartoe een ruimtelijke onderbouwing opgesteld dat onderdeel uitmaakt van dit besluit en als herhaald en ingelast dient te worden beschouwd.

Samengevat omvat de aanvraag één recreatiewoning die conform het bestemmingsplan reeds ter plekke was voorzien. De recreatiewoningen in het desbetreffende gebied zijn echter iets groter geworden waardoor een deel van de woningen deels buiten het bouwvlak zijn komen te liggen.

Tegen de iets grotere uitvoering zijn in beginsel ruimtelijk geen bezwaren aangezien deze zijn gelegen binnen de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie – grotere recreatiewoning'. De in het bestemmingsplan genoemde maximaal toegestane oppervlaktes binnen deze aanduiding worden immers niet overschreden.

Echter door de iets ruimere opzet wordt deels buiten het bouwvlak gebouwd en kan het landschappelijk inpassingsplan / beplantingsplan niet geheel meer worden gerealiseerd. Aangezien dit landschappelijk inpassingsplan / beplantingsplan aan de basis staat van de



compensatie die is berekend, is door afdeling Groen een aangepast beplantingsplan opgesteld d.d. 6 september 2022 waarmee het college heeft ingestemd.

Daarbij is voor elk (deel)gebied, waar het oorspronkelijke beplantingsplan niet meer kan worden gerealiseerd, een vereiste compensatie aangegeven. Aan de vereiste compensatie voor het kavel van onderhavige aanvraag wordt voldaan. Er is immers sprake van 'een lage grondwal als tussengrens' en 'een boom' per kavel.

Mede daardoor zijn er ruimtelijk geen bezwaren tegen de aanwezigheid van het bouwwerk zoals dat er nu staat.

Conclusie

Gelet op het bovenstaande wordt de aangevraagde omgevingsvergunning verleend voor het legaliseren van een recreatiewoning op het perceel Gasthuis 3, 6268 NN Bemelen (kavel 136) op grond van artikel 2.12, lid 1 onder a onder 3 Wabo.

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

BLOESEM VAN HET ZUIDEN

