

T.a.v. [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

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: 15 januari 2025
Onderwerp: Omgevingsvergunning

Beste [REDACTED]

Op 22 december 2023 is uw omgevingsvergunningaanvraag ontvangen voor het bouwen van een levensloopbestendige woning met aan huis verbonden kleinschalig bedrijf (gericht op walnotenteelt) op de locatie Groot Welsden 23, 6269 ET Margraten. Deze aanvraag heeft kenmerk Z2023-00002805 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], [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED]
- voor het bouwen van een levensloopbestendige woning met aan huis verbonden kleinschalig bedrijf (gericht op walnotenteelt);
- plaatselijk bekend als Groot Welsden 23, 6269 ET Margraten, kadastraal bekend perceel MGT02 H 187.

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);
1. D2023-00014928 - B-Aanvraagdocument
Originele bestandnaam: 8298633_1703257567525_papierenformulier.pdf
Ontvangen op 22 december 2023
 2. D2023-00014914 - B-Beng-berekening
Originele bestandnaam: 8298633_1703256978193_BOU230149.001-Beng-





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

BLOESEM VAN HET ZUIDEN

- berekening-20231220.pdf
Ontvangen op 22 december 2023
3. D2023-00014931 - B-Berekeningsmap
Originele bestandnaam: 8298633_1703256970256_5463_Berekeningsmap_1a_-_dd_2023-12-21.pdf
Ontvangen op 22 december 2023
 4. D2024-00014613 - B-Bodem wortelonderzoek O.02
Originele bestandnaam: O.02_Bodem-wortelonderzoek.pdf
Ontvangen op 30 augustus 2024
 5. D2024-00014607 - B-Bouwbesluitgegevens 23017_BB-01 20240830
Originele bestandnaam: 23017_BB-01_Bouwbesluitgegevens.pdf
Ontvangen op 30 augustus 2024
 6. D2024-00014606 - B-Gevelaanzichten 23017_G.01 20240830
Originele bestandnaam: 23017_G.01_Gevelaanzichten.pdf
Ontvangen op 30 augustus 2024
 7. D2024-00014605 - B-Impressies 23017_IM-01
Originele bestandnaam: 23017_IM-01_Impressies.pdf
Ontvangen op 30 augustus 2024
 8. D2024-00014611 - B-Landschappelijk inpassingsplan L.01 20240822
Originele bestandnaam: L.01_Landschappelijk-inpassingsplan.pdf
Ontvangen op 22 augustus 2024
 9. D2023-00014915 - B-Locatie-impressie
Originele bestandnaam: 8298633_1703256970812_23017_A.01-Locatieimpressie_20231222.pdf
Ontvangen op 22 december 2023
 10. D2023-00014908 - B-Machtiging-aanvraag-omgevingsvergunning
Originele bestandnaam: 8298633_1703256973382_23017_Machtiging-aanvraag-omgevingsvergunning.pdf
Ontvangen op 22 december 2023
 11. D2023-00014922 - B-Materialisatie
Originele bestandnaam: 8298633_1703256971896_23017_A.02-Materialisatie_20231222.pdf
Ontvangen op 22 december 2023
 12. D2024-00014602 - B-Plattegronden 23017_P.01 20240830
Originele bestandnaam: 23017_P.01_Plattegronden.pdf
Ontvangen op 30 augustus 2024
 13. D2024-00014603 - B-Principedetails 23017_PD-01 20240830
Originele bestandnaam: 23017_PD-01_Principedetails.pdf
Ontvangen op 30 augustus 2024
 14. D2024-00014599 - B-RO Bijlage 1 Brief gemeente Eijsden-Margraten d.d. 21 juli 2023
Originele bestandnaam: Groot Welsden ong. Margraten_Bijlagen bij de ruimtelijke onderbouwing. Bijlage 1 Brief gemeente Eijsden-Margraten d.d. 21 juli 2023.pdf
Ontvangen op 30 augustus 2024
 15. D2024-00014600 - B-RO Bijlage 2 Landschappelijk inpassingsplan
Originele bestandnaam: Groot Welsden ong. Margraten_Bijlagen bij de ruimtelijke onderbouwing. Bijlage 2 Landschappelijk inpassingsplan.pdf
Ontvangen op 30 augustus 2024
 16. D2024-00014595 - B-RO Bijlage 3 Rapportage verkennend bodem- en asbestonderzoek
Originele bestandnaam: Groot Welsden ong. Margraten_Bijlagen bij de ruimtelijke onderbouwing. Bijlage 3 Rapportage verkennend bodem- en asbestonderzoek.pdf
Ontvangen op 30 augustus 2024



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

BLOESEM VAN HET ZUIDEN

17. D2024-00014596 - B-RO Bijlage 4 Rapportage onderzoek waterdoorlatendheid bodem
Originele bestandsnaam: Groot Welsden ong. Margraten_Bijlagen bij de ruimtelijke onderbouwing. Bijlage 4 Rapportage onderzoek waterdoorlatendheid bodem.pdf
Ontvangen op 30 augustus 2024
18. D2024-00014597 - B-RO Bijlage 5 Rapportage stikstofonderzoek
Originele bestandsnaam: Groot Welsden ong. Margraten_Bijlagen bij de ruimtelijke onderbouwing. Bijlage 5 Rapportage stikstofonderzoek.pdf
Ontvangen op 30 augustus 2024
19. D2024-00014598 - B-RO Bijlage 6 Rapportage quickscan ecologische waarden
Originele bestandsnaam: Groot Welsden ong. Margraten_Bijlagen bij de ruimtelijke onderbouwing. Bijlage 6 Rapportage quickscan ecologische waarden.pdf
Ontvangen op 30 augustus 2024
20. D2024-00014594 - B-Ruimtelijke onderbouwing
Originele bestandsnaam: Groot Welsden ong. Margraten_Ruimtelijke onderbouwing.pdf
Ontvangen op 30 augustus 2024
21. D2024-00018302 - B-Situatie spuitcircels 23017_Sp.01
Originele bestandsnaam: 23017_Sp.01_Spuitcirkels.pdf
Ontvangen op 25 oktober 2024
22. D2024-00014604 - B-Situatietekening 23017_S.01 20240830
Originele bestandsnaam: 23017_S.01_Situatietekening.pdf
Ontvangen op 30 augustus 2024
23. D2024-00018298 - B-Verklaring spuitcircels [REDACTED]
Originele bestandsnaam: 2020_[REDACTED].pdf
Ontvangen op 25 oktober 2024
24. D2024-00018299 - B-Verklaring spuitcircels [REDACTED]
Originele bestandsnaam: 2020_[REDACTED].pdf
Ontvangen op 25 oktober 2024
25. D2024-00018300 - B-Verklaring spuitcircels [REDACTED]
Originele bestandsnaam: 2020_[REDACTED].pdf
Ontvangen op 25 oktober 2024
26. D2024-00018301 - B-Verklaring spuitcircels [REDACTED]
Originele bestandsnaam: 2020_[REDACTED].pdf
Ontvangen op 25 oktober 2024
27. D2024-00018750 - B-Groot Welsden ong. Margraten_Besluitvlak
Originele bestandsnaam: Groot Welsden ong. Margraten_Besluitvlak.pdf
Ontvangen op 18 november 2024

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 in samenhang met 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 11 juni 2024 bent u gevraagd om aanvullende gegevens uiterlijk 5 augustus 2024 in te dienen. Op 25 juni 2024 heeft u eerder genoemde opschortingstermijn opgerekt tot en met 30 augustus 2024. De



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

BLOESEM VAN HET ZUIDEN

ontbrekende gegevens zijn op 22 augustus, 30 augustus, 25 oktober en 18 november 2024 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.

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 aangevraagde omgevingsvergunning verleend.

Planschadeovereenkomst

Omdat sprake is van strijdigheid met het bestemmingsplan is met u een planschadeovereenkomst afgesloten. Een geparafeerd en ondertekend exemplaar van deze overeenkomst is als bijlage bij dit besluit bijgevoegd.

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 ingediend.

Bekendmaking

Het besluit wordt op 22 januari 2025 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.OVBUI626923-VG01

Inwerkingtreding

Het definitieve besluit treedt pas in werking na afloop van de beroepstermijn.

Ontwerpbesluit

Het ontwerpbesluit met bijbehorende stukken heeft van 27 november 2024 tot en met 8 januari 2025 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn er geen zienswijzen ingediend. Het definitieve besluit is niet gewijzigd 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.



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

BLOESEM VAN HET ZUIDEN

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 Z2023-00002805.

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van Eijsden-Margraten,
namens deze,



Afdelingshoofd Ruimtelijke Ontwikkeling en Bouwen

Afschrift

Een afschrift van deze brief is ter kennisname verstuurd naar:

- de gemachtigde Architectenzaak B.V. via info@architectenzaak.eu.

Grondverzet

Op grond van paragraaf 4.119 van het Besluit activiteiten leefomgeving dienen de te verrichten graafwerkzaamheden (> 25 m³) ten minste 1 week voorafgaande aan de graafwerkzaamheden gemeld te worden (informatieverplichting) bij het college van burgemeester en wethouders. De melding dient te geschieden via het Digitaal Stelsel Omgevingswet (<https://omgevingswet.overheid.nl/home>). Het betreft de activiteit 'Graven in bodem met een kwaliteit onder of gelijk aan de interventiewaarde bodemkwaliteit – informatie'.

Nog niet ontplofte oorlogsresten

Risicoprofiel: Geel

BeoBOM heeft in 2020 voor de gemeente Eijsden-Margraten een gemeentebreed historisch vooronderzoek ontplofbare oorlogsresten uitgevoerd. Dit vooronderzoek 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. Ontplofbare 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 is een minimaal risico. Wees echter bedacht op de aanwezigheid van een explosief. Voordat u de werkzaamheden start dient u contact op te nemen met de gemeente Eijsden-Margraten via info@eijsden-margraten.nl t.a.v. de beleidsambtenaar Openbare orde en veiligheid of Openbare Ruimte. U krijgt dan een projectinstructie, waarna de werkzaamheden regulier kunnen worden uitgevoerd. Werkt u met een aannemer of anderszins, informeer hem/haar hierover.

Treft u een explosief aan:

- stop onmiddellijk met de werkzaamheden;



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

BLOESEM VAN HET ZUIDEN

- zorg dat er niemand in de buurt kan komen;
- bel 0900-8844 en meld de vondst van een explosief;
- bel 112 bij een noodsituatie.

Verantwoordelijkheid

De verantwoordelijkheid voor het gebruikmaken van de vergunning ligt bij de aanvrager 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	2023.2.3.1	
Leges welstand bouwactiviteiten	2023.2.3.1.2	
Buitenplanse afwijking i.c.m. bouwen	2023.2.3.3.3	
Huisnummerbesluit	2023.2.3.18.1	
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
.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, eerste lid, onder a Wabo)

Betreft: het bouwen van een levensloopbestendige woning met aan huis verbonden kleinschalig bedrijf (gericht op walnotenteelt) op de locatie Groot Welsden 23, 6269 ET Margraten, kadastraal bekend perceel MGT02 H 187, kenmerk Z2023-00002805.

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

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.

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. Als binnen 26 weken na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning niet met de bouw wordt begonnen, kan het bevoegd gezag de vergunning intrekken.
4. Wanneer de bouwwerkzaamheden langer dan 26 weken stilliggen, kan het bevoegd gezag de vergunning intrekken.

Meldingsplicht

5. 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).



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

BLOESEM VAN HET ZUIDEN

Werkzaamheid	Hoe	Wanneer
Aanvang van het werk (inclusief ontgravingswerkzaamheden)	mondeling of schriftelijk	uiterlijk 2 werkdagen voor de start van het werk
Grondverbeterings-werkzaamheden	mondeling of schriftelijk	uiterlijk 2 werkdagen voor aanvang
Leggen van de fundering	mondeling of schriftelijk	uiterlijk 2 werkdagen voor aanvang
Storten van beton	mondeling of schriftelijk	uiterlijk 2 werkdagen voor aanvang
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@eijdsden-margraten.nl of 043-4588488 (tussen 09.00 uur en 12.00 uur keuzemenu 1 bouwen).

In te dienen gegevens

6. Drie weken voor aanvang van de werkzaamheden moet een bouwveiligheidsplan ter goedkeuring aan het team VTH (Vergunningen, Toezicht en Handhaving) worden overgelegd.
7. 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) definitieve constructieberekeningen en – tekeningen;
 - b) grondrapport waaruit de draagkracht van de grond blijkt inclusief de gekozen fundering;
 - c) wapenings-, werktekeningen en alle overige door derden uitgevoerde constructieberekeningen en tekeningen (detailengineering);

De door derden in te dienen berekeningen en tekeningen (als genoemd onder 7a en b) dienen door de hoofdconstructeur te zijn gecontroleerd en zichtbaar op het voorblad te zijn geaccordeerd.

8. Met de bouw van het desbetreffende onderdeel mag niet worden begonnen voordat de gegevens als bedoeld in voorschrift 6 en 7 zijn overgelegd aan en schriftelijk zijn goedgekeurd door de gemeente.

Peil

9. Het bouwpeil (hoogte afgewerkte begane grondvloer) aan te houden op de NAP-maat zoals aangegeven op de plattegrond begane grond-, doorsnede- of situatietekening. Nadat de bouw is uitgezet, dient dit door de toezichthouder van de gemeente te worden gecontroleerd voordat verder kan worden gebouwd.

Hemelwater

10. De afvoer van hemelwater van gebouwen moet zodanig zijn dat er geen verontreiniging van water, bodem of lucht optreedt.
11. 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.



.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 gebruiken van gronden en bouwwerken in strijd met een bestemmingplan

(artikel 2.1, eerste lid, onder c Wabo)

Betreft: het bouwen van een levensloopbestendige woning met aan huis verbonden kleinschalig bedrijf (gericht op walnotenteelt) op het perceel Perceel MGT02-H-187, Groot Welsden, Margraten, kenmerk Z2023-00002805.

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 " Buitengebied Margraten 2009, inclusief 1e Herziening " met de bestemming "Agrarisch met waarden ". Het plan is in strijd met dit bestemmingsplan, omdat wonen niet is toegestaan binnen deze bestemming (artikel 6.1 van de planregels).

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).

Procedure

Procedureel kan medewerking worden verleend door middel van artikel 2.12, eerste lid, onder a sub 3 Wabo (uitgebreide voorbereidingsprocedure).

Ruimtelijke afweging

Bij afwijking(en) van het bestemmingsplan wordt gekeken of maatwerk kan worden geboden. Dit betekent dat het initiatief onder andere wordt beoordeeld op de stedenbouwkundige inpassing en aanvaardbaarheid in relatie tot de omgeving.

Ruimtelijk

Het document "Ruimtelijke onderbouwing" (documentnummer: D2024-00014594) met bijlagen maakt onderdeel uit van de omgevingsvergunning en motiveert waarom hier sprake is van een goede ruimtelijke ordening wat betreft het initiatief.

Het perceel heeft de bestemming "Agrarisch met waarden" en is onderdeel van het karakteristieke ensemble "Groot Welsden". In 1951 is op dit perceel een bergruimte vergund van 27 m². In 1974 is aan de noordzijde van de bergruimte een machineberging vergund van 224,5 m². Deze bouwwerken zijn echter nooit juist bestemd (geen bouwvlak aanwezig) in een bestemmingsplan. De aanwezige bebouwing verkeert in slechte staat en is (deels) vervallen.

In beginsel staan wij geen verdere bebouwing en versterking toe op karakteristieke locaties in het buitengebied. Ter plaatse is echter een kwaliteitsverbetering mogelijk, doordat de agrarische bebouwing is verloederd en vervallen. Door de vervallen bebouwing te slopen en hier een levensloopbestendige woning te realiseren, die aansluit op de bestaande bebouwing van het ensemble, kan de locatie ruimtelijk worden verbeterd. Om deze ruimtelijke verbetering te realiseren is van belang dat de aanwezige vervallen voormalige agrarische bebouwing geheel wordt gesloopt. Nieuwe bebouwing zal op de locatie van de momenteel aanwezige bebouwing moeten worden gerealiseerd.

Verder moet het “groene agrarische deel” van het perceel aan de noordoostzijde van de nieuwe woning in stand worden gehouden en waar mogelijk versterkt.

Provincie Limburg

Op 1 oktober 2021 hebben Provinciale Staten de Omgevingsvisie Limburg vastgesteld. De Omgevingsvisie is een lange termijn visie op de fysieke leefomgeving, onder meer ten aanzien van het aspect ‘Wonen’. Bij het beoordelen van een plan dienen wij rekening te houden met dit provinciale beleid.

De Omgevingsvisie Limburg maakt onderscheid in verschillende zones. De locatie Groot Welsden is gelegen in de zones ‘Groenblauwe mantel’ en ‘Buitengebied’. De leefbaarheid en vitaliteit van de kernen in het landelijk gebied is belangrijk. Een aantal kernen vervult op sommige terreinen een regionale verzorgende functie met onderwijs, zorg, cultuur, winkels en werklocaties. De zorg voor een goede kwaliteit van de leefomgeving en een goede bereikbaarheid zijn hier belangrijke uitgangspunten, aldus de Omgevingsvisie.

Specifiek ten aanzien van het aspect ‘Wonen’ is het volgende opgenomen in de Omgevingsvisie:

“We vinden het belangrijk dat eerst de kwaliteit van het feitelijk bestaand bebouwd gebied op orde wordt gemaakt. Via het principe van de Ladder voor duurzame verstedelijking benutten we de ruimte in bestaand bebouwd gebied optimaal, zowel kwantitatief als kwalitatief. Dat betekent dat eerst leegstaand vastgoed hergebruikt en herbestemd wordt in lijn met de Limburgse principes. Daarvoor werken we samen met andere beleidsvelden. Wonen is in beginsel alleen maar toegestaan in bestaand bebouwd gebied.”

In dit specifieke geval zijn er, door middel van een maatwerkoplossing, mogelijkheden om ter plaatse een kwaliteitsverbetering te bewerkstelligen die past binnen de kaders van het provinciaal ruimtelijk beleid. De gestelde voorwaarden geven kaders aan voor deze maatwerkoplossing.

Manifest Buitengewoon Buitengebied

Op 18 maart 2021 heeft de gemeenteraad het Manifest Buitengewoon Buitengebied vastgesteld. Daarin zijn richtinggevende uitspraken opgenomen over de richting die de gemeente wenst op te gaan voor het buitengebied en de in het buitengebied spelende thema's, waaronder ‘wonen’. De volgende richtinggevende uitspraken, met de daarbij behorende toelichting, zijn op uw initiatief van toepassing:

- *We maken in principe per saldo geen nieuwe bouwlocaties in het buitengebied*
Dit geldt zowel ten aanzien van agrarische bouwlocaties, maar ook locaties voor toerisme, horeca, wonen en zorg. Er komen voldoende bestaande locaties vrij voor herontwikkeling. Per saldo betekent dat wij wel openstaan voor nieuwe bouwlocaties, als elders een locatie in zijn geheel wordt opgeruimd, latente ruimte wordt ingetrokken, dan wel een wezenlijke kwaliteitsbijdrage wordt geleverd aan het gebied en de nieuwe locatie ligt in minder kwetsbaar gebied. Maatwerk is hiervoor vereist.
- *Wonen in het buitengebied staan wij in principe niet toe*
Wonen in ons buitengebied blijft in principe beperkt tot bestaande kernen, gehuchten, lintbebouwing en solitaire woningen (zowel bedrijfswoningen bij agrarische bebouwing als in het verleden toegestane burgerwoningen). Doorkijken/onbebouwde gedeelten in de gehuchten en in de lintbebouwing dienen in principe in stand te blijven, omdat juist deze doorkijken zorgen voor ruimtelijke kwaliteit en het beeld bepalen van ons buitengebied.

Gelet op het voorgaande past het realiseren van een woning binnen de richtinggevende uitspraken van het Manifest Buitengewoon Buitengebied. Ter plaatse wordt legale, deels vervallen bebouwing gesloopt, waardoor het perceel wordt “opgeruimd”. De noordoostzijde van het perceel behoudt zijn groene karakter en waar mogelijk wordt dit verder versterkt.



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

BLOESEM VAN HET ZUIDEN



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

BLOESEM VAN HET ZUIDEN

Gemeentelijk Kwaliteitsmenu (GKM)

Op de ontwikkeling is het Gemeentelijk kwaliteitsmenu (GKM) van toepassing. Met het GKM beoogt de gemeente een balans te vinden tussen de instandhouding en verbetering van de kwaliteiten van het buitengebied enerzijds en de mogelijkheden voor ontwikkelingen anderzijds. Als een ontwikkeling ruimtelijk gezien niet op voorhand onaanvaardbaar is, wordt gekeken of de ontwikkeling in samenhang met een kwaliteitsbijdrage op grond van het GKM aanvaardbaar is.

Op de ontwikkeling is module 7 'nieuwe (solitaire) woningen' uit het GKM van toepassing. De ontwikkeling is alleen mogelijk indien deze per saldo tot een ruimtelijke kwaliteitsverbetering leidt. Om invulling te geven aan deze voorwaarde zal ter plaatse sprake moeten zijn van kwaliteit, maar dient ook een kwaliteitsbijdrage te worden geleverd conform het GKM-beleid. De gemeentelijke kwaliteitscommissie (hierna: commissie) adviseert over de inhoud, de omvang en de inpassing van de kwaliteitsverbetering. De commissie toetst daarbij ook of de kwaliteitsverbetering voldoende is in relatie tot de 'rode' ontwikkeling.

De commissie heeft het initiatief op 27 september 2024 beoordeeld en gaat akkoord met de voorgestelde landschappelijke inpassing (documentnummer: D2024-00014611), dat onderdeel uitmaakt van de omgevingsvergunning.

Volkshuisvesting

De beoogde woning is geschikt voor senioren en hieraan is een aantoonbare behoefte volgens het gemeentelijke woonbehoefteonderzoek. Door de realisatie wordt tegemoet gekomen aan de woon(zorg)opgave voor ouderen, voor wat betreft het faciliteren van langer thuis wonen en wordt doorstroming binnen de bestaande woningvoorraad mogelijk gemaakt.

De gemeenteraad van Eijsden-Margraten heeft ingezet op woningbouw in alle kernen voor met name ouderen en starters, omdat uit de praktijk grote behoefte en noodzaak blijkt om deze doelgroep huisvesting te bieden en om de leefbaarheid in deze kernen te verbeteren en te behouden. Het initiatief voldoet aan de beleidsregel "Ruim baan voor goede woningbouwplannen 2021" en is sub regionaal afgestemd en akkoord bevonden.

Milieuzone – gewasbeschermingsmiddelen

Binnen een straal van 50 meter van een agrarisch perceel mogen, in 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 in dit geval, gelegen binnen de 50 meter zone van de volgende agrarische percelen, kadastraal bekend:

- MGT02 sectie H, nummer 578, in eigendom van [REDACTED]
- MGT02 sectie H, nummers 577 en 615, in eigendom van [REDACTED] en [REDACTED]
- MGT02 sectie H, nummer 616, in eigendom van [REDACTED] en [REDACTED]
- MGT02 sectie G, nummer 95, in eigendom van [REDACTED] en [REDACTED]
- MGT02 sectie H, 187, in eigendom van aanvrager, [REDACTED], [REDACTED]

In dit geval kan dus niet aan deze eis worden voldaan. Daarom is nagegaan of sprake is van een omstandigheid op grond waarvan kan worden afgeweken van de 50 m-eis.

Eerdergenoemde eigenaren alsmede gebruikers van de percelen kadastraal bekend MGT02, sectie H, nummers 578, 577, 615, 616 en sectie G, nummer 95 hebben initiatiefneemster gemachtigd om een spuitverbod op dit perceelgedeelte binnen 50 meter van de planlocatie aan te vragen. Initiatiefneemster heeft van deze machtigingen gebruik gemaakt. Daarnaast geldt voor initiatiefneemster zelf ook een spuitverbod voor het agrarische deel van het perceel kadastraal bekend MGT02, sectie H, nummer 187. Het

spruitverbod is planologisch gewaarborgd doormiddel van een voorschrift in dit besluit.

Bedrijf aan huis

Voorliggend bouwplan voorziet, naast het mogelijk maken van een primaire woonfunctie, een kleinschalig bedrijf aan huis gericht op walnotenteelt. Daartoe wordt het onbebouwde deel van het perceel aangevuld met een 6-tal extra Walnotenbomen. Bij deze teelt wordt geen gebruik gemaakt van chemische gewasbeschermingsmiddelen. Het betreft een kleinschalige activiteit die vergelijkbaar is met de in het bestemmingsplan binnen de regels van de bestemming 'Wonen' genoemde 'agrarische activiteiten van ondergeschikte betekenis' danwel 'consumentverzorgende en ambachtelijke bedrijvigheid'. Gelet op vorenstaande motivering vormt het aspect milieuzonering geen belemmering voor onderhavig project. Ter voorkoming van eventuele geluidproblemen zijn voorschriften opgenomen ten aanzien van geluid.

Verklaring van geen bedenkingen

Op grond van artikel 6.5, eerste lid van het Besluit omgevingsrecht (hierna: Bor) wordt een omgevingsvergunning ex artikel 2.12, eerste lid, onder a, sub 3 van de Wabo (omgevingsvergunning uitgebreide procedure) niet eerder verleend dan nadat de gemeenteraad een verklaring van geen bedenkingen (hierna: vvgb) heeft verleend. Op grond van artikel 6.5, derde lid van het Bor kan de gemeenteraad categorieën van gevallen aanwijzen waarin die verklaring niet is vereist. Op 26 maart 2013 heeft de gemeenteraad de Lijst verklaring van geen bedenkingen 2013 vastgesteld. Voor de categorieën van gevallen die op deze lijst staan is geen vvgb vereist. Dit betekent dat indien een activiteit/ontwikkeling uit het plan niet op de lijst staat, een vvgb is vereist.

Voor zover relevant is op deze lijst de categorie "het bouwen van maximaal 10 woningen, met daaraan inherente voorzieningen" opgenomen. Omdat het initiatief voorziet in één woning, is geen vvgb nodig van de gemeenteraad.

Conclusie

Gelet op voorgaande wordt de aangevraagde omgevingsvergunning verleend voor het bouwen van een nieuwe woning op de locatie Groot Welsden 23, 6269 ET Margraten, kadastraal bekend perceel MGT02 H 187. Hieraan liggen de volgende wetsartikelen ten grondslag: artikel 2.1, eerste lid, onder c in samenhang met artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3 Wabo.

Voorschriften

In deze beschikking zijn voor de activiteit het gebruiken van gronden en bouwwerken in strijd met een bestemmingplan de volgende voorschriften opgenomen.

Spruitverbod

1. Het is verboden gewasbeschermingsmiddelen toe te passen op de percelen kadastraal bekend MGT02, sectie H, nummers 187, 578, 577, 615, 616 en sectie G, nummer 95, zoals aangegeven met arcering op de situatietekening van document 'D2024-00018302 - B-Situatie spruitcirkels 23017_Sp.01 Originele bestandnaam: 23017_Sp.01_Spruitcirkels.pdf Ontvangen op 25 oktober 2024' en deel uitmaakt van deze vergunning;

Landschappelijk inpassingsplan

2. De landschappelijke inpassing dient te worden uitgevoerd als weergegeven in document 'D2024-00014611 - B-Landschappelijk inpassingsplan L.01 20240822 Originele bestandnaam: L.01_Landschappelijk-inpassingsplan.pdf Ontvangen op 22 augustus 2024' en in stand te worden gehouden;

Geluid



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

BLOESEM VAN HET ZUIDEN



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

BLOESEM VAN HET ZUIDEN

3. Voor het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau ($L_{Ar,LT}$) en het maximaal geluidsniveau L_{Amax} , veroorzaakt door de voor walnootteelt aanwezige installaties en toestellen, alsmede door de in de inrichting verrichte werkzaamheden en activiteiten en laad- en losactiviteiten ten behoeve van en in de onmiddellijke nabijheid van de inrichting, geldt dat:
 - de niveaus op de in onderstaande genoemde plaatsen en tijdstippen niet meer bedragen dan de in die tabel aangegeven waarden;

Tabel geluidwaarden			
	07:00–19:00 uur	19:00–23:00 uur	23:00–07:00 uur
$L_{Ar,LT}$ op de gevel van gevoelige gebouwen	50 dB(A)	45 dB(A)	40 dB(A)
$L_{Ar,LT}$ in in- en aanpandige gevoelige gebouwen	35 dB(A)	30 dB(A)	25 dB(A)
L_{Amax} op de gevel van gevoelige gebouwen	70 dB(A)	65 dB(A)	60 dB(A)
L_{Amax} in in- en aanpandige gevoelige gebouwen	55 dB(A)	50 dB(A)	45 dB(A)

- de in de periode tussen 07.00 en 19.00 uur in bovenstaande tabel opgenomen maximale geluidsniveaus L_{Amax} niet van toepassing zijn op laad- en losactiviteiten;
 - de in bovenstaande tabel aangegeven waarden binnen in- of aanpandige gevoelige gebouwen niet gelden indien de gebruiker van deze gevoelige gebouwen geen toestemming geeft voor het in redelijkheid uitvoeren of doen uitvoeren van geluidsmetingen;
 - de waarden in in- en aanpandige gevoelige gebouwen slechts gelden in geluidsgevoelige ruimten en verblijfsruimten;
4. Bij het bepalen van de geluidsniveaus, bedoeld in voorschrift 3 het stemgeluid van personen op een onverwarmd en onoverdekt terrein, dat onderdeel is van de inrichting, tenzij dit terrein kan worden aangemerkt als een binnenterrein, blijft buiten beschouwing;
 5. De maximale geluidsniveaus (L_{Amax}), bedoeld in voorschrift 3, zijn tussen 23.00 en 7.00 uur niet van toepassing ten aanzien van aandrijfgeluid van motorvoertuigen bij laad- en losactiviteiten indien:
 - a. degene die de inrichting drijft aantoont dat het voor de betreffende inrichting in die periode geldende maximale geluidsniveau (L_{Amax}), niet te bereiken is door het treffen van maatregelen; en
 - b. het niveau van het aandrijfgeluid op een afstand van 7,5 meter van het motorvoertuig niet hoger is van 65dB(A);
 6. Bepaling van het geluidniveau dienen te worden uitgevoerd conform de Handleiding Meten en Rekenen Industrielawaai, laatste uitgave.



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

BLOESEM VAN HET ZUIDEN

