

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: 11 november 2024
Onderwerp: Omgevingsvergunning

Beste [Redacted]

Op 7 november 2023 is uw omgevingsvergunningaanvraag ontvangen voor het bouwen van een woning op het adres Kapelkesstraat 25, 6245 AH Eijsden. Deze aanvraag heeft kenmerk Z2023-00002309 gekregen. In deze brief besluiten wij op uw aanvraag.

Definitief besluit

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

- aan [Redacted]
- voor het bouwen van een woning;
- plaatselijk bekend als Kapelkesstraat 25, 6245 AH, Eijsden;
- kadastraal bekend als perceel EDN00, sectie D, nummers 4819, 6335, 1466.

De omgevingsvergunning wordt verleend voor de volgende activiteiten:

- het bouwen van een woning (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 het besluit:

- 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)
- D2023-00012126 - B - Aanvraagdocument publiceerbaar
Originele bestandnaam: 7424011_1699368443203_publiceerbareaanvraag.pdf
Ontvangen op 7 november 2023
 - D2024-00012221 - B - Ruimtelijke onderbouwing
Originele bestandnaam: Kapelkesstraat Ong. te Eijsden_Ruimtelijke onderbouwing.pdf
Ontvangen op 15 juli 2024



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

BLOESEM VAN HET ZUIDEN

3. D2024-00003083 - B - Besluitvlak
Originele bestandnaam: Kapelkesstraat Ong.te Eijsden_Besluitvlak.pdf
Ontvangen op 3 september 2024
4. D2024-00012222 - B - Bijlage 1 Verkennend bodem- en asbestonderzoek
Originele bestandnaam: Kapelkesstraat Ong. te Eijsden_Bijlagen bij de ruimtelijke onderbouwing_Bijlage 1 Verkennend bodem- en asbestonderzoek.pdf
Ontvangen op 15 juli 2024
5. D2024-00012223 - B - Bijlage 2 Plan van aanpak bodemsanering
Originele bestandnaam: Kapelkesstraat Ong. te Eijsden_Bijlagen bij de ruimtelijke onderbouwing_Bijlage 2 Plan van aanpak bodemsanering.pdf
Ontvangen op 15 juli 2024
6. D2024-00012224 - B - Bijlage 3 Rapportage akoestisch onderzoek
Originele bestandnaam: Kapelkesstraat Ong. te Eijsden_Bijlagen bij de ruimtelijke onderbouwing_Bijlage 3 Rapportage akoestisch onderzoek.pdf
Ontvangen op 15 juli 2024;
7. D2024-00012225 - B - Bijlage 4 Rapportage quickscan externe veiligheid
Originele bestandnaam: Kapelkesstraat Ong. te Eijsden_Bijlagen bij de ruimtelijke onderbouwing_Bijlage 4 Rapportage quickscan externe veiligheid.pdf
Ontvangen op 15 juli 2024
8. D2024-00012226 - B - Bijlage 5 Verantwoording groepsrisico
Originele bestandnaam: Kapelkesstraat Ong. te Eijsden_Bijlagen bij de ruimtelijke onderbouwing_Bijlage 5 Verantwoording groepsrisico.pdf
Ontvangen op 15 juli 2024
9. D2024-00012227 - B - Bijlage 6 Stikstofrapportage
Originele bestandnaam: Kapelkesstraat Ong. te Eijsden_Bijlagen bij de ruimtelijke onderbouwing_Bijlage 6 Stikstofrapportage.pdf
Ontvangen op 15 juli 2024
10. D2023-00012132 - B - Fotoreportage
Originele bestandnaam:
7424011_1669392846096_ woning_B00_20221125.pdf
Ontvangen op 7 november 2023
11. D2024-00011948 - B - Plattegronden, situatie B01 (8-7-24)
Originele bestandnaam: woning_B01_20240708_revC.pdf
Ontvangen op 9 juli 2024
12. D2024-00011949 - B - Gevels, Situatie B02 (8-7-24)
Originele bestandnaam: woning_B02_20240708_revB.pdf
Ontvangen op 9 juli 2024
13. D2024-00011947 - B - Technische plattegronden en doorsneden B03 (8-7-24)
Originele bestandnaam: woning_B03_20240708_revA.pdf
Ontvangen op 9 juli 2024
14. D2023-00012118 - B - tekening details B04
Originele bestandnaam:
7424011_1699367226053_ woning_B04_20231016.pdf
Ontvangen op 7 november 2023
15. D2023-00012116 - B - Bouwbesluittoetsing volgens Bouwbesluit 2012
Originele bestandnaam:
7424011_1699367477732_D222416.002.003_Bouwbesluittoetsing.pdf
Ontvangen op 7 november 2023
16. D2023-00013676 - B - Constructie fundering P23-069_V1_B001-
Bouwaanvraag_20231205
Originele bestandnaam: 7424011_1701948537981_P23-069_V1_B001-
Bouwaanvraag_2023-12-05.pdf
Ontvangen op 7 december 2023
17. D2023-00013677 - B - Constructie verdiepingsvloer P23-069_V1_B002-
Bouwaanvraag_20231205



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

BLOESEM VAN HET ZUIDEN

Originele bestandsnaam: 7424011_1701948573069_P23-069_V1_B002-Bouwaanvraag_2023-12-05.pdf
Ontvangen op 7 december 2023

18. D2023-00013678 - B - Constructie zoldervloer+kapplan P23-069_V1_B003-Bouwaanvraag_20231205

Originele bestandsnaam: 7424011_1701948611553_P23-069_V1_B003-Bouwaanvraag_2023-12-05.pdf
Ontvangen op 7 december 2023

19. D2023-00013675 - B - Statische berekening P23-069-SB-27-11-2023

Originele bestandsnaam: 7424011_1701948508618_P23-069-SB-27-11-2023.pdf
Ontvangen op 7 december 2023

20. D2023-00012120 - B - Geotechnisch bodemonderzoek, nieuwbouw

Originele bestandsnaam:
7424011_1699367515561_E231339.003_GEO_Kapelkesstraat_ong._te_Eijdsen.pdf
Ontvangen op 7 november 2023

21. D2023-00012208 - B - Memo maatschappelijke haalbaarheid planontwikkeling

Originele bestandsnaam:
7424011_1699450038995_Omgevingsdialoog[REDACTED].pdf
Ontvangen op 8 november 2023

22. D2024-00006591 - B - WKO Bodemenergietool resultaat

Originele bestandsnaam:
7424011_1712907394242_Report_Eijdsen_WKO_Bodemenergietool.pdf
Ontvangen op 12 april 2024

Het besluit is gebaseerd op het definitieve ontwerp ingediend op 9 juli 2024 en de ruimtelijke onderbouwing van 15 juli 2024 (en later vastgestelde ruimtelijke onderbouwing ten behoeve van de publicatie van het definitieve besluit d.d. 4 november 2024). In eerdere versies van het plan is uitgegaan van de realisatie van een berging gesitueerd aan de noordzijde nabij de zijdelingse perceelsgrens met huisnummer 23. Deze berging wordt niet gerealiseerd en is daarom niet opgenomen in het definitieve ontwerp. De berging maakt dus geen onderdeel uit van de aanvraag en het besluit. Daar waar in documenten verwezen wordt naar het eerdere ontwerp moet worden uitgegaan van het ontwerp d.d. 9 juli 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 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 22 januari 2024 bent u gevraagd om aanvullende gegevens in te dienen binnen een termijn van 56 dagen. U heeft verzocht de termijn tot aanlevering van de aanvullende stukken op te schorten tot 24 april 2024. De ontbrekende gegevens zijn op 24 april 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. Het plan is vervolgens tussentijds aangepast. Het aangepaste ontwerp en ruimtelijke onderbouwing is op 15 juli 2024 volledig ingediend.



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

BLOESEM VAN HET ZUIDEN

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.

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.

Ontwerpbesluit

Het ontwerpbesluit is op 11 september 2024 bekend gemaakt en heeft gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegen. In deze periode zijn geen zienswijzen ingediend.

Bekendmaking besluit

Het besluit wordt op 20 november 2024 bekend gemaakt via het weekblad De Etalage, www.overheid.nl en www.ruimtelijkeplannen.nl met planid: NL.IMRO.1903.OVKOM6245AH25-VG01.

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:

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

Planschade

Omdat het plan strijdig is met het plan bestemmingsplan is met u een planschadeovereenkomst afgesloten.



.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 Z2023-00002309.

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van Eijsden-Margraten,
namens deze,



Afdelingshoofd Ruimtelijke Ontwikkeling en Bouwen

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 grondverzet van meer dan 25 m³ met gehalten hoger dan de interventiewaarde. Daarom moeten de graafwerkzaamheden ten minste 4 weken voorafgaand worden gemeld bij het college van burgemeester en wethouders (zie paragraaf § 4.120 van het Besluit activiteiten leefomgeving).

De melding moet worden gedaan via het Digitaal Stelsel Omgevingswet (<https://omgevingswet.overheid.nl/home>). Het betreft een melding voor het 'Graven in bodem met een kwaliteit boven de interventiewaarde bodemkwaliteit'.

Daarnaast zijn er ook nog 3 momenten waarop u aanvullend informatie via het Digitaal Stelsel Omgevingswet moet aanleveren. Het betreft de activiteit 'Graven in bodem met een kwaliteit boven interventiewaarde bodemkwaliteit – informatie', namelijk:

1. informatie moment 1: 4 weken van te voren dient u de begrenzing van de locatie aan te geven alsmede de verwachte aanvangsdatum, de verwachte duur van de activiteiten en de aanleiding van de werkzaamheden;
2. informatie moment 2: één week van te voren moet u aangeven wie de aannemer is en wie de milieukundige begeleider (dat laatste alleen als dat van toepassing is);
3. informatie moment 3: binnen één week na het beëindigen van de activiteit moet u gegevens aanleveren waaruit blijkt op welke wijze de graafwerkzaamheden daadwerkelijk hebben plaatsgevonden.



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

BLOESEM VAN HET ZUIDEN

Sanering

Op basis van de resultaten van het aangeleverde bodemonderzoek blijkt dat sprake is van een overschrijding van de 'waarde toelaatbare kwaliteit bodem' voor een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie. De bodemkwaliteit wordt geschikt gemaakt door het weggraven van de verontreiniging.

U moet minimaal 4 weken voorafgaande aan de sanering en graafwerkzaamheden naast de melding 'Graven in de bodem met een kwaliteit boven de interventiewaarde bodemkwaliteit' de melding 'Saneren van de bodem' indienen.

Daarnaast gelden 3 momenten dat u aanvullend informatie via het DSO moet aanleveren. Het betreft voor de activiteit 'Saneren van de bodem', namelijk:

1. informatie moment 1: 4 weken van te voren dient u de begrenzing van de locatie aan te geven alsmede de verwachte aanvangsdatum;
2. informatie moment 2: één week van de voren moet u aangeven wie de aannemer is en wie de milieukundige begeleider;
3. informatie moment 3: uiterlijk 4 weken na het beëindigen van de sanering moet u een gegevens aanleveren waaruit blijkt op welke wijze is gesaneerd, of sprake is van gebruiksbeperkingen en nazorg.

Nog niet ontplofte oorlogsresten

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. 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).

Houd bij de werkzaamheden rekening met de natuur

In de Omgevingswet is het aspect 'gebieds- en soortenbescherming' opgenomen. Plant- en diersoorten die in het wild voorkomen worden beschermd. Alle vogel- en bepaalde plant- en diersoorten vallen hieronder. Het is verboden om beschermde planten te vernielen of dieren te doden, te verstoren of te verjagen. Voortplantings- en rustplaatsen mogen niet worden beschadigd of vernield.

Werkzaamheden mogen niet plaatsvinden in of vlakbij een gebied waar beschermde planten voorkomen of een beschermde diersoort een vaste rust- of verblijfplaats heeft. Wilt u werkzaamheden verrichten in de omgeving van beschermde planten of een vaste rust- of verblijfplaats van een beschermde diersoort? Of dicht bij een natuurgebied? Dan heeft u mogelijk een ontheffing of omgevingsvergunning nodig. Dit vraagt u aan via www.omgevingswet.overheid.nl. De provincie Limburg beoordeelt uw aanvraag. Mogelijk moet u voorzorgsmaatregelen treffen voordat de werkzaamheden beginnen. Voor meer informatie verwijzen wij u naar www.limburg.nl/loket-vergunning-ontheffing-melden. U kunt ook een mail sturen naar meldpunt@limburg.nl.

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:



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

BLOESEM VAN HET ZUIDEN

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	
Beoordeling van een milieukundig bodemrapport	2023.2.3.15.1	
Hogere grenswaardeprocedure geluid	2023.2.3.15.5	
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-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 bouwen van een woning op het perceel Kapelkesstraat 25, 6245 AH Eijsden, kenmerk Z2023-00002309.

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
 .eijsden
 .gronsveld
 .margraten
 .mariadorp
 .mesch
 .mheer
 .noorbeek
 .oost-maerland
 .rijckholt
 .scheulder
 .st. geertruid

BLOESEM VAN HET ZUIDEN

Werkzaamheid	Hoe	Wanneer
Melding grondverzet	schriftelijk middels bijgevoegd formulier	uiterlijk 5 werkdagen voor aanvang
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@eijsden-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 zoals bedoeld in artikel 8.7 van het Bouwbesluit 2012 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 gegevens: de definitieve constructieberekeningen en -tekeningen, gecontroleerd en gewaarmerkt door de hoofdconstructeur.
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. Bij het uitzetten van de bouw moet het bouwpeil (hoogte afgewerkte begane grondvloer) worden aangehouden 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. Hiervoor dient een afspraak te worden gepland via vvth@eijsden-margraten.nl of 043-4588488 (tussen 09.00 uur en 12.00 uur keuzemenu 1 bouwen).

Hemelwater

10. De afvoer van hemelwater moet zijn aangesloten op een in de grond aangebrachte opvang- en bezinkingsvoorziening van voldoende capaciteit zoals aangegeven op tekening.
11. De voorziening dient doelmatig te werken en moet in stand worden gehouden.



.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 bestemmingsplan

(artikel 2.1, eerste lid, onder c Wabo)

Betreft: het bouwen van een woning op het perceel Kapelkesstraat 25, 6245 AH Eijsden, kenmerk Z2023-00002309.

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 "Eijsden" met de bestemming "Wonen-1". Het plan is in strijd met dit bestemmingsplan, omdat:

- het hoofdgebouw in het bouwvlak moet worden gebouwd. Er is geen bouwvlak aanwezig (art. 22.2.2 sub a);
- er niet meer woningen mogen worden opgericht dan het aantal woningen dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan (art. 22.2.2 sub c onder 1). Het betreft een extra woning.

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).

Beoordeling

Planologisch kan medewerking worden verleend door een omgevingsvergunning met afwijking van het bestemmingsplan, artikel 2.12, eerste lid, onder a, sub 3 Wabo.

Ruimtelijke afweging

Bij afwijkingen van het bestemmingsplan wordt gekeken of maatwerk geboden kan worden. Dit betekent dat het initiatief onder meer wordt beoordeeld op de stedenbouwkundige inpassing en aanvaardbaarheid in relatie tot de omgeving. Het perceel ligt binnen het bebouwde gebied van de kern Eijsden. Er is dus sprake van een inbreidingslocatie die onderdeel uitmaakt van de lintbebouwing langs de Kapelkesstraat. De bebouwing leidt niet tot een aantasting van een landschappelijke doorkijk. Uit ruimtelijk oogpunt zijn er dan ook geen bezwaren om op deze locatie een woning toe te voegen. De locatie ligt binnen de gemeentelijke rode contour zoals opgenomen in het Gemeentelijke kwaliteitsmenu en het bestemmingsplan "Eijsden". Daarin heeft de locatie de bestemming "Wonen". De locatie is daarmee geschikt als inbreidingslocatie voor een woning.

Functioneel

De functie is en blijft "wonen" en blijft daarmee ongewijzigd ten opzichte van het toegestane gebruik op grond van het bestemmingsplan. Omdat een bouwvlak ontbreekt is desalniettemin sprake van strijd met het bestemmingsplan en wordt dus een woning toegevoegd. Dit zorgt voor een intensivering van het gebruik van de planlocatie ten opzichte van hetgeen planologisch is toegestaan. Een intensivering zorgt voor een toename van personen, bebouwing, buitenruimtes en verkeersbewegingen op de locatie. Het gaat om de toename van één vrijstaande woning. Onevenredige gevolgen voor omwonenden door privacy of uitzicht aantasting, impact op bezonning worden niet

voorzien, mede door de stedenbouwkundig inpassing en de situering van de bouwmassa en gevelopeningen.



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

BLOESEM VAN HET ZUIDEN

Stedenbouwkundig

Het hoofdgebouw wordt op minimaal 2 meter uit de perceelsgrens geprojecteerd. Gelet op het ontwerp, waarbij het hoofdvolume bestaat uit één bouwlaag met kap én deels een tweelaagse entree/vidé, wordt dit stedenbouwkundig aanvaardbaar geacht. Vanuit het straatbeeld is dit ook aanvaardbaar aangezien in de Kapelkesstraat ruimte aanwezig is tussen hoofdgebouwen, zonder dat sprake is van een uniforme minimale afstand. Daarnaast worden geen vensters of andere gevelopeningen binnen 2 meter van de zijdelingse perceelsgrens gerealiseerd en is daarmee de privacy richting naastgelegen percelen gewaarborgd.

Een éénlaagse aanbouw wordt ruimtelijk acceptabel geacht in of op minimaal 1 meter afstand van de perceelsgrens, conform de woonbestemming ter plaatse (art. 22.3.2.e). Uit de plattegrond- en situatietekening zoals ingediend op d.d. 9 juli 2024 volgt dat 2 meter afstand wordt aangehouden tot de zijdelingse perceelsgrens hetgeen aanvaardbaar is. Geconcludeerd wordt dat het bouwplan stedenbouwkundig aanvaardbaar is en er geen onevenredige gevolgen zijn voor de naastgelegen woningen.

Woonvisie

Woningbouwbeleid

Het gemeentelijke woningbouwbeleid ligt verankerd in de navolgende regelingen:

- de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg (verder: SVWZL);
- de beleidsregel "Ruim baan voor goede woningbouwplannen 2021";
- de gemeentelijke woonvisie "Samen bouwen aan de toekomst 2019-2025".

SVWZL

Op grond van de SVWZL moet voor het toevoegen van deze woningen gecompenseerd worden als bedoeld in Beleidsafspraken VI van deze visie. Deze compensatie houdt in dat voor de toe te voegen woningen:

- een gelijk aantal woningen aan de bestaande voorraad onttrokken moet worden;
- of, indien dit niet mogelijk is, overeenkomstig genoemde beleidsafspraken plancapaciteit aan de planvoorraad onttrokken wordt;
- of een bijdrage in het sloop- en transitiefonds Maastricht & Heuvelland wordt gestort, ter grootte van minimaal 7% van de woz-waarde van de te bouwen woning, met dien verstande dat het bedrag tenminste € 9.296,-- betreft.

Burgemeester en wethouders zijn vrij om de wijze en omvang van de compensatie te bepalen, met inachtneming van de gestelde minimale compensatie-eisen.

Het eisen van compensatie als bedoeld in Beleidsafspraken VI SVWZL is op grond van beleidsregel Ruim baan voor goede woningbouwplannen 2021 niet noodzakelijk.

Beleidsregel "Ruim baan voor goede woningbouwplannen 2021"

Het actuele woningbouwbeleid is vastgelegd in de SVWZL, aangevuld met de op 15 december 2020 door de gemeenteraad van Eijdsden-Margraten vastgestelde beleidsregel 'Ruim baan voor goede woningbouwplannen 2021'. Op grond van de nieuwe beleidsregel hoeven 'goede woningbouwplannen' niet meer te worden gecompenseerd. Of sprake is van een goed woningbouwplan wordt bepaald aan de hand van drie criteria:

Criterium 1: het plan heeft maatschappelijke meerwaarde

Criterium 2: het plan is planologisch aanvaardbaar

Criterium 3: het plan is (sub)regionaal afgestemd

Het plan voldoet aan bovenstaande criteria. De aangevraagde woningtoevoeging is subregionaal afgestemd binnen de subregio Maastricht en Heuvelland. Deze heeft plaatsgevonden en alle overige vijf gemeenten van deze subregio hebben positief op het



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

BLOESEM VAN HET ZUIDEN

plan gereageerd. Daardoor maakt de nieuwe woning onderdeel uit van de regionale woningmarktprogrammering.

Conclusie regionaal beleid

Rekening houdend met het voorgaande wordt geconcludeerd dat de aangevraagde ontwikkeling in overeenstemming is met de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg en de beleidsregel 'Ruim baan voor goede woningbouwplannen 2021'.

Gemeentelijke woonvisie "Samen bouwen aan de toekomst 2019-2025"

Eén van de uitgangspunten van de op 23 april 2019 door de raad vastgestelde woonvisie is, om te bouwen voor de doelgroepen starters, ouderen en zorgbehoevenden, op schaal van de lokale behoefte. Daarnaast verdient nieuwbouw als gevolg van transformatie van bestaand vastgoed de voorkeur boven uitbreiding van het bebouwde gebied.

Gelet op deze uitgangspunten kan worden geconcludeerd dat het woningsegment woningen, de beoogde doelgroep en het feit dat de beoogde woningbouw plaatsvindt binnen het bestaande bebouwde gebied, past het bouwplan binnen de uitgangspunten van de gemeentelijke woonvisie.

Limburgse Woondeal 2023-2030

Het provinciale beleid ten aanzien van wonen heeft een vertaling gekregen in de in maart 2023 door partijen (provincie Limburg, alle gemeenten in Limburg, woningcorporaties, en waterschap) ondertekende 'Limburgse Woondeal 2023-2030'. In deze woondeal is afgesproken dat voor de drie woonregio's in Limburg (Noord-Limburg, Midden-Limburg en Zuid-Limburg) er minimaal 26.550 woningen bij komen. Daarbij is tevens de ambitie uitgesproken voor nog eens 20.000 woningen extra. Op grond van de woondeal wordt gestreefd naar een productie van circa 3.000 woningen per jaar. Met de woondeal Limburg wordt gestreefd naar betaalbaar wonen voor iedereen.

Conclusie

Het plan past binnen het gemeentelijke en provinciale woonbeleid, alsmede binnen de gemeentelijke, regionale en provinciale woningbouwopgave. Het aangevraagde woningbouwplan past dan ook binnen het woonbeleid.

Milieu

Spuitzone gewasbeschermingsmiddelen

Het plangebied (besluitvlak) ligt buiten de 50 meter zone van agrarische bestemmingen waar het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen is toegestaan en vormt daarmee geen belemmering voor het bouwplan.

VNG bedrijven en milieuzonering

Binnen het gebied met de aanduiding 'geluidzone - industrie' geldt dat nieuwe geluidsgevoelige objecten niet mogen worden gerealiseerd vanwege een hoge geluidbelasting vanwege industrielawaai. Afwijken is mogelijk op basis van artikel 42.1.2 van de planregels.

Het plan ligt op een afstand van 240 m van industriegebouwen binnen het gezonde industrieterrein Ir. Rocourstraat. De richtafstand volgens de VNG bedrijven en milieuzonering bedraagt 300 m voor het aspect 'geluid'. Omdat niet aan de richtafstand voldaan kan worden kan een goed woon- en leefklimaat niet worden gegarandeerd. In de ruimtelijke onderbouwing is aangegeven dat, gezien de samenstelling van de bouwmaterialen die worden toegepast, het vereiste binnenwaardeniveau van 33 dB gewaarborgd kan worden. Daarmee vormt dit geen belemmering voor het plan.

Wet geluidhinder

Uit het akoestisch onderzoek M221498.001.001/GGO opgesteld door Aelmans d.d. 3 november 2023 blijkt dat de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) met 2 dB(A) wordt overschreden. De hogere waarde procedure is doorlopen. Het besluit hogere waarde is geregistreerd onder zaaknummer Z2024-00000498.



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

BLOESEM VAN HET ZUIDEN

Externe veiligheid

Het plangebied ligt in de veiligheidszone "vervoer gevaarlijke stoffen" (artikel 42.6). Voor de realisatie van nieuwe (beperkt) kwetsbare objecten is een verantwoordingsplicht voor het groepsrisico verplicht.

Gezien de ligging van de planlocatie binnen het invloedsgebied van het spoor moet een verantwoording plaatsvinden van het groepsrisico. In het onderzoeksrapport "verantwoording hoogte groepsrisico" door Kragten, rapportnummer 20230830-AEL026-NOT-VGR 1.0 d.d. 30-08-2023 is de verantwoording opgenomen. Hiermee is uitvoering gegeven aan het Uitvoeringsbeleid externe veiligheid van de gemeente Eijsden-Margraten en daardoor akkoord.

Afstemming Provincie

De provincie heeft bij brief van 14 augustus 2024 aangegeven dat het plan geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen.

Conclusie

Gelet op het bovenstaande wordt de aangevraagde omgevingsvergunning verleend voor het bouwen van een woning op het perceel Kapelkesstraat 25, Eijsden, perceel EDN00-D-4819, 6335, 1466. Hieraan liggen de volgende wetsartikelen ten grondslag artikel 2.12, eerste lid, onder a, sub 3 Wabo.

