



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: 14 February 2024
Onderwerp: Omgevingsvergunning

Beste 

Op 4 maart 2022 is uw omgevingsvergunningaanvraag ontvangen voor het bouwen van een levensloopbestendige woning (voor de verhuur) op Von Geusaplein 21B, 6245 GC Eijsden. Deze aanvraag heeft kenmerk 2022-010964 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 
- voor het bouwen van een levensloopbestendige woning (voor de verhuur);
- plaatselijk bekend als von Geusaplein 21B, 6245 GC Eijsden.

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. D2023-00011927 - B-2311003.1-BEGANE GROND-LEGPLAN
Originele bestandnaam: 2311003.1-BEGANE GROND-LEGPLAN.pdf
Ontvangen op 4 november 2023
 2. D2023-00011928 - B-2311003.1-BEGANE GROND-STUKLIJST
Originele bestandnaam: 2311003.1-BEGANE GROND-STUKLIJST.pdf
Ontvangen op 4 november 2023
 3. 190337800ad2-4a64-4f43-8ed8-1ef696a2d13c - B-Aanvraag vergunning bouwen woning op achtererf





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

BLOESEM VAN HET ZUIDEN

Originele bestandnaam: [REDACTED] Aanvraag vergunning bouwen woning op achtererf Von Geusauplein 21 6245 GC Eijdsen .pdf
Ontvangen op 25 oktober 2022

4. 19037c025548-3ea5-4b76-85b5-b15fded13541 - B-Bijlage 4
Constructieberekening - D2022-10-031045
Originele bestandnaam: [REDACTED] Bijlage 4 Constructieberekening Levensloopbestendige woning Von Geusauplein 21 6245 GC Eijdsen.pdf
Ontvangen op 25 oktober 2022
5. D2023-00011915 - B-D230113.001 Beng en MPG berekening
Originele bestandnaam: D230113.001 Beng en MPG berekening.pdf
Ontvangen op 9 oktober 2023
6. D2023-00012758 - B-Definitieve tekening gebouw_2023114
Originele bestandnaam: Definitieve tekening gebouw_2023114.pdf
Ontvangen op 14 november 2023
7. D2023-00011917 - B-M222538.003 AO WP 2023-10-30
Originele bestandnaam: M222538.003 AO WP 2023-10-30.pdf
Ontvangen op 2 november 2023
8. D2023-00007954 - B-Rapportage verkennend bodem- en asbestonderzoek
Originele bestandnaam: Von Geusauplein ong. te Eijdsen_B3 Rapportage verkennend bodem- en asbestonderzoek.pdf
Ontvangen op 21 augustus 2023
9. D2023-00007952 - B-Ruimtelijke onderbouwing
Originele bestandnaam: Von Geusauplein ong. te Eijdsen_ontwerp_1_Ruimtelijke onderbouwing.pdf
Ontvangen op 21 augustus 2023
10. 1903a1854c77-dcf4-403d-98af-f79d0dcbef6a - B-bijlage 3 Aelmans
Geotechnisch bodemonderzoek nieuwbouw - D2022-10-031043
Originele bestandnaam: [REDACTED] Bijlage 3 Aelmans Geotechnisch bodemonderzoek nieuwbouw Von Geusauplein 21 6245 GC Eijdsen.pdf
Ontvangen op 25 oktober 2022

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. Hieruit blijkt dat de aanvraag volledig is.

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.

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.



.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 definitief besluit wordt op 21 februari 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.OVKOM6245GC21B-VG01

Inwerkingtreding

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

Ontwerpbesluit

Het ontwerpbesluit heeft van 27 december 2023 tot en met 6 februari 2024 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn er geen zienswijzen ingediend.

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, dan kunt u via het KlantContactCentrum (telefoonnummer 043-4588488) contact opnemen met een klantadviseur, of stuur een email naar de administratie van het team Veiligheid, Vergunningen, Toezicht, Handhaving en Ruimtelijke ordening via het emailadres vvth@eijsden-margraten.nl onder vermelding van het zaaknummer 2022-010964.



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

BLOESEM VAN HET ZUIDEN

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van Eijdsen-Margraten,
namens deze,



Afdelingshoofd Ruimte

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

Aangezien uit het bodemonderzoek blijkt dat er sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging conform art. 28 van de Wet bodembescherming moet er een BUS melding ter goedkeuring bij de provincie Limburg ingediend worden. Deze melding is op 21 november 2023 ingediend. De vijf weken termijn als bedoeld in artikel 6.2c, lid 1 onder c van de Wabo is daarmee verstreken.

Nog niet ontplofte oorlogsresten

Risicoprofiel: Groen

BeoBOM heeft in 2020 voor de gemeente Eijdsen-Margraten een gemeentebreed historisch vooronderzoek ontplofbare oorlogsresten uitgevoerd. Dit vooronderzoek wijst uit dat op een aantal plaatsen in de gemeente Eijdsen-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 Eijdsen-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 vrij 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,



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

BLOESEM VAN HET ZUIDEN

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

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	
Leges welstand bouwactiviteiten	2022.2.3.1.2	
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 € XXXXXXXXXX

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 levensloopbestendige woning (voor de verhuur) op het perceel Von Geusauplein 21B, 6245 GC Eijsden, kenmerk 2022-010964.

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, in strijd met redelijke eisen van welstand zoals neergelegd in de gemeentelijke welstandnota.

De omgevingsvergunning moet daarom, gelet op artikel 2.10, eerste lid 1, onder d Wabo, in beginsel dan ook worden geweigerd. Ondanks dit negatieve advies is het college echter van mening dat de omgevingsvergunning moet worden verleend om de volgende reden:

de beoogde levensloopbestendige huurwoning is uitermate geschikt voor het huisvesten van ouderen, zeker op een locatie waar op loopafstand vrijwel alle voor ouderen aanwezige (primaire) voorzieningen zijn gelegen. De woning voldoet aan de uitgangspunten van de lokale woonvisie, de beleidsregel "Ruim baan voor goede woningbouwplannen 2021", waardoor niet gecompenseerd hoeft te worden als bedoeld in Beleidsafspraken VI van de SVWZL. Tevens past de woning binnen de kwantitatieve en kwalitatieve woningbouwopgave, zoals blijkt uit de resultaten van het concept woonbehoefteonderzoek E-M 2022-2035. Kortom, het woonbeleid vormt geen beletsel voor de realisatie/het vergunnen van de aangevraagde woning. In deze specifieke situatie weegt het woonbeleid en het positieve advies vanuit Ruimtelijke Ordening zwaarder dan het negatieve welstandsadvies.

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.
4. De bergruimte als genoemd in het rapport van Aelmans "BENG en MPG volgens Bouwbesluit 2012" mag niet worden gebruikt als stallingsruimte voor motorvoertuigen maar enkel als bergruimte of vergelijkbaar.

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)

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).

In te dienen gegevens

6. 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) Aantonen dat de toe te passen warmtepomp voldoet aan de voorschriften uit artikel 3.8 lid 2 en artikel 3.9 lid 3 van het Bouwbesluit. Niet bekend is welk type warmtepomp wordt toegepast. In het rapport van Aelmans 30 oktober 2023, M222538.003/JME versienummer 001 wordt daarom uitgegaan van aannames. Op basis van deze aannames kan worden geconcludeerd dat kan worden voldaan aan de voorschriften uit artikel 3.8 lid 2 en artikel 3.9 lid 3 van het Bouwbesluit. Er dient echter te worden aangetoond dat de genoemde aannames corresponderen met de toe te passen warmtepomp / dat de toe te passen warmtepomp voldoet aan de voorschriften uit artikel 3.8 lid 2 en artikel 3.9 lid 3 van het Bouwbesluit.
7. Met de bouw van het desbetreffende onderdeel mag niet worden begonnen voordat de gegevens als bedoeld in voorschrift 6 onder a zijn overgelegd aan en schriftelijk zijn goedgekeurd door de gemeente.



.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-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 bouwen van een levensloopbestendige woning (voor de verhuur) op het perceel von Geusauplein 21B, 6245 GC Eijsden, kenmerk 2022-010964.

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, voor zover relevant, de enkelbestemming "Wonen -1". Tevens geldt ter plaatse de aanduiding "Bijgebouwen". Het plan is in strijd met dit bestemmingsplan, omdat ter plaatse enkel bijgebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegestaan (artikel 22.2.3 sub a). Onder "bijgebouw" wordt krachtens artikel 1.24 van de planregels verstaan "een (...) gebouw dat een functionele eenheid vormt met, ondergeschikt en dienstbaar is, aan het hoofdgebouw". Reeds omdat het bijgebouw als (zelfstandige) woning gebruikt gaat worden, is geen sprake van een bijgebouw.

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.

Ruimtelijk

Aanvrager heeft een levensloopbestendige woning gebouwd op het achterterrein van de bestaande woning op het perceel Von Geusauplein 21. Het gaat om een gelijkvloerse woning. De nieuwe woning heeft een lengte van 19,54 meter en een breedte van 5,26 meter respectievelijk 8,11 meter. Hierbij heeft het woongedeelte een oppervlakte van circa 71 m² en de bergruimte een oppervlakte van circa 51 m². Hierbij wordt expliciet benoemd dat de bergruimte als genoemd in het rapport van Aelmans "BENG en MPG volgens Bouwbesluit 2012" niet mag worden gebruikt als stallingsruimte voor motorvoertuigen maar enkel als bergruimte of vergelijkbaar. In totaal gaat het dus om een bebouwd oppervlak van circa 122m².



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

BLOESEM VAN HET ZUIDEN

De bestaande woning aan Von Geusauplein 21 is in hoofdzaak gericht op de straat Von Geusauplein. Naast de woning loopt een doodlopende weg die dienst doet als ontsluiting van de tuinen en garages behorende bij de woningen aan de Kennedylaan en Sint Martinusstraat. De woning Von Geusauplein 21 heeft een (voetgangers)ontsluiting op deze doodlopende weg. De toegang (voordeur) en inrit van de garage bevinden zich aan de straat Von Geusauplein. Het perceel bedraagt 775 m². Hoewel de woning relatief groot is, is het achterterrein ruim.

Het realiseren van een tweede woning op het achterterrein heeft een aantal onwenselijke gevolgen. Zo ontstaat de facto een "wonen-achter-wonen" situatie. Bij "wonen-achter-wonen" is doorgaans sprake van een aantasting van de ruimtelijke structuur, verminderd sociaal toezicht, een grotere afstand van de openbare weg, verdichting van binnengebied, aantasting van privacy en andere onwenselijke gevolgen.

De ruimtelijke structuur (woning aan voorzijde perceel, tuin/achterterrein aan de achterzijde) van de straat wordt aangetast. Er vindt een verdichting van het aantal woningen plaats. Het aantal bewoners van het perceel neemt toe, waardoor meer verkeersbewegingen (auto, fiets, voetganger) zullen plaatsvinden richting het achterterrein. Tevens zal het stemgeluid toenemen. De nieuwe woning krijgt een eigen buitenruimte waardoor de buitenruimte van de bestaande woning afneemt. Verder is sprake van verdichting van het binnengebied tussen de woningen aan de Kennedylaan / Van Geusauplein / Sint Martinusstraat.

In feite is sprake van het oprichten van een tweede hoofdgebouw (artikel 1.53 van de planregels). Dergelijke gebouwen mogen enkel binnen het bouwvlak worden gebouwd (artikel 22.2.2 van de planregels). Verder gelden voor gebouwen in het bouwvlak verschillende aanvullende regels (afdekken met kap, maximale voorgevelbreedte, bouwlaag max. 2,60 meter etc.). Als een tweede woning c.q. hoofdgebouw wordt gebouwd buiten het bouwvlak, dan zouden deze voorschriften ook van toepassing moeten worden verklaard op deze bouwwerken. Bovendien zijn de bouwvlakken (bij vrijstaande woningen) bewust op enige afstand van de perceelgrens gesitueerd. In onderhavig geval wordt niet voldaan aan de regels voor hoofdgebouwen die binnen het bouwvlak gelden. De woning wordt niet afgedekt met een kap maar is voorzien van een plat dak. Ook is de woning op de perceelgrens gebouwd.

Kortom, er leven nogal bedenkingen bij het plan. Daartegenover kan worden gesteld dat het perceel ruim is en dat de buitenruimte die overblijft voor beide woningen voldoende wordt geacht. Zeker in vergelijking met enkele omliggende woningen die eveneens relatief weinig buitenruimte hebben. Ontsluiting van de nieuwe woning vindt plaats via de bestaande uitweg aan het Von Geusauplein. Die situatie verandert niet of nauwelijks.

Stedenbouwkundig gezien wordt overwogen dat de nieuwe woning vanaf de openbare weg (Von Geusauplein) niet of nauwelijks zichtbaar is. Voor zover de woning vanaf de openbare weg zichtbaar is, is geen sprake van een onaanvaardbare stedenbouwkundige situatie. Het betekent vooral een aantasting gezien vanuit de buurpercelen (Sint Martinusstraat 7-9-11).

Ten aanzien van het plat dak wordt overwogen dat de woning door toevoeging van een kap hoger zou worden, hetgeen onwenselijk is. De situering op de perceelgrens is (voor de naastgelegen percelen) verre van ideaal, maar gezien de indeling van het perceel logisch.

Wonen

De beoogde levensloopbestendige huurwoning is uitermate geschikt voor het huisvesten van ouderen, zeker op een locatie waar op loopafstand vrijwel alle voor ouderen aanwezige (primaire) voorzieningen zijn gelegen. De woning voldoet aan de uitgangspunten van de lokale woonvisie, de beleidsregel "Ruim baan voor goede woningbouwplannen 2021", waardoor niet gecompenseerd hoeft te worden als bedoeld in



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

BLOESEM VAN HET ZUIDEN

Beleidsafspraken VI van de SVWZL. Tevens past de woning binnen de kwantitatieve en kwalitatieve woningbouwopgave, zoals blijkt uit de resultaten van het concept-woonbehoefteonderzoek E-M 2022-2035. Kortom, vanuit het woonbeleid bestaan er geen bezwaren tegen de realisatie / de vergunning van de onderhavige woning.

Parkeren

Bij de huurwoning worden conform tekening "Definitieve tekening gebouw" 3 parkeerplaatsen gerealiseerd. Hiermee wordt voldaan aan de regels van het paraplubestemmingsplan Parkeren Eijsden-Margraten. Hierbij wordt opgemerkt dat de eerdergenoemde (herziene) tekening "Definitieve tekening gebouw" ontvangen op 14 november 2023 de situatietekening met aanduiding van de parkeerplaatsen in paragraaf 6.3.2 van de ruimtelijke onderbouwing vervangt. Op de tekening in paragraaf 6.3.2 van de ruimtelijke onderbouwing is één van de parkeerplaatsen immers per abuis op een ander kadastraal perceel (niet in eigendom zijnde van aanvrager) ingetekend.

Conclusie

Gelet op het bovenstaande wordt de aangevraagde omgevingsvergunning verleend voor het bouwen van een levensloopbestendige woning (voor de verhuur) op het perceel Von Geusauplein 21B, 6245 GC Eijsden op grond van artikel 2.12 lid 1 onder a onder 3 Wabo.

