

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: 8 november 2021
Onderwerp: Beschikking omgevingsvergunning

Geachte

Op 22 april 2020 is uw aanvraag om omgevingsvergunning ontvangen voor het wijzigen van het gebruik van hobbyruimte naar zelfstandige woonruimte op het perceel Heiweg 2B, 6245 SG Eijsden, kenmerk Z-HZ_WABO-2020-002066. In deze brief besluit ik op uw aanvraag.

Besluit

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

- aan
- voor het wijzigen van het gebruik van hobbyruimte naar zelfstandige woonruimte
- plaatselijk bekend als Heiweg 2, 6245 SG Eijsden

De omgevingsvergunning wordt verleend voor de volgende activiteiten:

- Het bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1 lid 1 onder a Wabo);
- Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingplan (artikel 2.1, eerste lid, onder c Wabo);

De hieronder geboemde vergunningbladen en de volgende gewaarmerkte en genummerde stukken maken deel uit van het ontwerpbesluit:

- Vergunningblad: Het bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1, eerste lid, onder a Wabo)
- Vergunningblad: Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingplan (artikel 2.1, eerste lid, onder c Wabo)

1. Aanvraagformulier
2. Foto's bestaande toestand
3. Situatietekening
4. Bestaande toestand tekeningen
5. Nieuwe toestand tekeningen
6. Nieuwe toestand GO & VG
7. Nieuwe toestand details





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

BLOESEM VAN HET ZUIDEN

8. Ventilatieoverzicht
9. Historisch bodemonderzoek
10. Akoestisch onderzoek
11. Ruimtelijke onderbouwing
12. Akoestisch onderzoek berekening gevelbelasting

Procedure

Dit besluit is voorbereid volgens de procedure van afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht juncto paragraaf 3.3 Wabo.

Ontvankelijkheid

De aanvraag is na ontvangst aan de hand van de Ministeriële regeling omgevingsrecht (hierna: Mor) en het gemeentelijk omgevingsbeleidsplan getoetst op ontvankelijkheid. Daarbij is gebleken dat een aantal gegevens ontbrak. Bij brief van 12 oktober 2020 bent u in de gelegenheid gesteld om aanvullende gegevens aan te leveren. De termijn voor het aanleveren van de gevraagde gegevens is door u op 18 november opgeschort met 28 dagen. De ontbrekende gegevens zijn op 21 december 2020 aangeleverd, waarna de aanvraag verder in behandeling is genomen. De beslistermijn op de aanvraag is opgeschort met de termijn die door u is gebruikt voor het indienen van de gevraagde gegevens.

Huisnummerbesluit

Het huisnummerbesluit is als bijlage bij deze brief gevoegd. Voor de rechtsbeschermingsmiddelen hieromtrent verwijs ik u naar het bijgevoegde huisnummerbesluit.

Beoordeling

De aanvraag is 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

Gezien er sprake is van een strijdigheid met het bestemmingsplan is er met u een planschadeovereenkomst afgesloten (kenmerk: 475996). Een geparafeerd en ondertekend exemplaar van deze overeenkomst is als separate bijlage bij dit besluit bijgevoegd.

Inwerkingtreding

De definitieve beschikking treedt pas in werking na afloop van de beroepstermijn.

Ontwerpbesluit

Het ontwerpbesluit met bijbehorende stukken heeft met ingang van 3 juni 2021 gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn geen zienswijzen ingediend.

Bekendmaking

Het besluit wordt op 25 november 2021 bekend gemaakt (gepubliceerd) op de gemeentelijke website (www.eijdsen-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.OVKOM6245SG2-VG1.



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

BLOESEM VAN HET ZUIDEN

Beroep

Op grond van artikel 8:1 juncto artikel 6:7 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) heeft u de mogelijkheid om binnen 6 weken na de datum van bekendmaking (= datum van publicatie) van het besluit een beroepschrift tegen dit besluit in te dienen bij de Rechtbank Limburg, Sector bestuursrecht, Postbus 950, 6040 AZ Roermond.

U kunt, gelijktijdig met of na het indienen van een beroepschrift een verzoek om voorlopige voorziening indienen bij de Voorzieningenrechter van de Rechtbank Limburg, Sector Bestuursrecht, Postbus 950, 6040 AZ Roermond.

U kunt ook digitaal verzoeken een voorziening te treffen bij de genoemde rechtbank via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Daarvoor moet u wel beschikken over een elektronische handtekening (DigiD). Kijk op de genoemde site voor de precieze voorwaarden.

Het beroepschrift/verzoekschrift dient te worden ondertekend en dient ten minste te bevatten:

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

Nadere informatie

Heeft u vragen of wenst u nadere informatie naar aanleiding van deze mededeling kunt u via het KlantenContactCentrum (telefoonnummer 043-4588488) contact opnemen met mevrouw _____, of stuur een email naar de administratie van het team Veiligheid, Vergunningen, Toezicht en Handhaving via het emailadres vvth@eijdsen-margraten.nl onder vermelding van het zaaknummer Z-HZ_WABO-2020-002066.

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van Eijdsen-Margraten,

Hoofd VVTH+ a.i.

Afschrift

Een afschrift van deze brief is ter kennisname naar de gemachtigde verstuurd:

Burgerlijk wetboek



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

BLOESEM VAN HET ZUIDEN

In boek 5, titel 4 van het Burgerlijk Wetboek staan de bevoegdheden en verplichtingen van eigenaren van naburige erven vermeld. Wij wijzen u erop dat deze bepalingen er mogelijkterwijls voor kunnen zorgen dat u geen gebruik kunt maken van uw omgevingsvergunning.

In deze zaak is niet gebleken dat er sprake is van een privaatrechtelijke belemmering die aan vergunningverlening in de weg staat. Dit doet echter niet af aan het feit dat de bepalingen uit het Burgerlijk Wetboek altijd van kracht blijven, bijvoorbeeld met betrekking tot de bevoegdheden en verplichtingen die eigenaren van naburige erven jegens elkaar hebben. Wij wijzen u erop dat privaatrechtelijke bepalingen er mogelijkterwijls voor kunnen zorgen dat u geen gebruik kunt maken van uw omgevingsvergunning, indien u niet conform deze privaatrechtelijke bepalingen handelt.

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, 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.

Voor deze leges ontvangt u separaat een factuur.



.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 wijzigen van het gebruik van hobbyruimte naar zelfstandige woonruimte op het perceel Heiweg 2B, 6245 SG Eijsden, kenmerk Z-HZ_WABO-2020-002066.
Bouwwerkcategorie: 2.1

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 het aannemelijk is dat de activiteit voldoet aan de voorschriften die zijn gesteld bij of krachtens het Bouwbesluit 2012. Gelet hierop kan de omgevingsvergunning op deze grond worden verleend.

Bouwverordening

De activiteit voldoet aan de gemeentelijke bouwverordening. Gelet hierop kan de omgevingsvergunning op deze grond worden verleend.

Bestemmingsplan De aanvraag is in strijd met het bestemmingsplan, hetgeen betekent dat de activiteit als genoemd in artikel 2.1 lid 1 onder c. van de Wabo van toepassing is (zie bijgevoegd vergunningblad "Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan").

Welstand

Op vrijdag 19 juni 2020 is het plan behandeld door de dorpsbouwmeester. Volgens de dorpsbouwmeester is het uiterlijk of de plaatsing van het bouwwerk, waarop de aanvraag betrekking heeft, niet in strijd met redelijke eisen van welstand zoals neergelegd in de gemeentelijke welstandnota. Gelet hierop kan de omgevingsvergunning op deze grond worden verleend.

Conclusie

Er zijn geen redenen om de omgevingsvergunning te weigeren.

In deze beschikking zijn de volgende voorschriften opgenomen.

Voorschriften

1. Algemeen

1. Het bouwen moet plaatsvinden in overeenstemming met de bepalingen van het Bouwbesluit en van de gemeentelijke bouwverordening en de 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.



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

BLOESEM VAN HET ZUIDEN

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

2. Meldingsplicht

1. De volgende werkzaamheden moeten worden gemeld bij de gemeente via vvth@eijsden-margraten.nl of 043-4588488 (tussen 09.00 uur en 12.00 uur keuzemenu 1 bouwen)
 1. Mondeling of schriftelijk - uiterlijk 2 werkdagen voor de start van het werk
 1. Aanvang van het werk (inclusief ontgravingswerkzaamheden)
 2. Ingebruikname van het bouwwerk
 2. Mondeling of schriftelijk - uiterlijk op de dag van beëindiging van het werk
 1. Einde van de werkzaamheden / bouwwerk gereed

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).

3. Hemelwater

1. De afvoer van hemelwater van gebouwen moet zodanig zijn dat er geen verontreiniging van water, bodem of lucht optreedt.
2. De afvoer van hemelwater 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
.eijsden
.gronsveld
.margraten
.mariadorp
.mesch
.mheer
.noorbeek
.oost-maarland
.rijckholt
.scheulder
.st. geertruid

BLOESEM VAN HET ZUIDEN

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

(artikel 2.1, eerste lid, onder c Wabo)

Betreft: het wijzigen van het gebruik van hobbyruimte naar zelfstandige woonruimte op het perceel Heiweg 2B, 6245 SG Eijsden, kenmerk Z-HZ_WABO-2020-002066.

Overwegingen

Inleiding

De omgevingsvergunning moet worden geweigerd indien de activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c Wabo niet voldoet aan de in artikel 2.12 Wabo gestelde toetsingscriteria. Een toets aan deze aspecten heeft plaatsgevonden.

Bestemmingsplan

Het perceel ligt in het bestemmingsplan "Mariadorp, Mesch en Withuis 2015" met de enkelbestemming "Wonen". Het plan is in strijd met dit bestemmingsplan, omdat het toevoegen van een woning binnen de bestaande bebouwing niet is toegestaan (artikel 18.2.2, sub c).

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

- de aangevraagde activiteit voldoet aan de in het bestemmingsplan opgenomen regels inzake afwijking (artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 1 Wabo);
- het Besluit omgevingsrecht (hierna: Bor) afwijking van het bestemmingsplan mogelijk maakt (artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 2 Wabo), of
- de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat (artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 3 Wabo).

Toetsing

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

Ruimtelijke afweging

Bij afwijkingen van het geldende 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.

Aanvrager wil de eerste verdieping van een gebouw gelegen op het perceel aan de Heiweg 2 te Eijsden verbouwen van duiventil naar huurwoning vanwege het noodgedwongen beëindigen van de duivensport activiteiten.

Het betreft een gebouw van twee verdiepingen dat op enige afstand van het hoofdgebouw af staat. De te realiseren huurwoning bedraagt een oppervlakte van ongeveer 160 m². De wens van de initiatiefnemer om verval van het gebouw te voorkomen als gevolg van leegstand wordt gewaardeerd door de gemeente. Het aangedragen plan is voorzien van een degelijke ruimtelijke onderbouwing waarin alle facetten uitgebreid en voldoende toegelicht worden. Tevens voorziet de initiatiefnemer in



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

BLOESEM VAN HET ZUIDEN

het behalen van de gemeentelijke doelen omtrent de woningvoorraad en levensloopbestendige woningen.

Vanwege de afstand van de beoogde huurwoning tot het hoofdgebouw, betreffende minimaal 3.5 meter, en de grootte van het perceel is het niet aannemelijk dat het realiseren van een huurwoning voor permanente bewoning zal leiden tot wederzijdse negatieve beïnvloeding van het woon- en leefklimaat. Op de begane grond is voldoende ruimte voor een garage ten behoeve van parkeren op eigen terrein en eventuele opslag ten behoeve van wonen. Op de eerste verdieping zijn alle voorzieningen gelijkvloers aanwezig waardoor het een levensloopbestendige woning betreft welke wenselijk wordt geacht door gemeente Eijsden-Margraten.

Externe veiligheid

Transport over de weg

De ruimtelijke ontwikkeling ligt buiten de afstand van 200 meter van de wegas, maar binnen het invloedsgebied vanwege een toxische wolk tot 1.500 meter (locatie gelegen op 850 meter). Vanwege het transport met gevaarlijke stoffen over de weg wordt gekeken naar maatgevende scenario's die effect hebben op de omgeving. Het scenario betreft een toxische wolk.

In het geval van een calamiteit zullen de aanwezige personen in eerste instantie worden gewaarschuwd met de instructie schuilen waarbij het advies luidt ramen en deuren gesloten houden en de ventilatie afschakelen. Nieuwe bouwwerken zijn veelal goed geïsoleerd, waardoor deze woningen voor ten minste 4 uur na het incident, een goede bescherming bieden tegen het binnendringen van het toxisch gas.

De personen in het plangebied zijn in het algemeen als zelfredzaam te beschouwen.

De bereikbaarheid van het plangebied is goed. De ontvluchting van het gebied en de toegang voor hulpdiensten is gewaarborgd.

Het plangebied is momenteel bij alarmeren gedekt via het waarschuwings- en alarmeringssysteem (WAS). De WAS voorziening is gelegen in het plangebied en het gehele plangebied valt binnen het dekingsgebied.

Het beleid van het Ministerie van Veiligheid en Justitie is om met ingang van 1 januari 2020 het WAS uit te faseren. Dit betekent dat het WAS met ingang van deze datum niet meer gehandhaafd en onderhouden wordt door het Ministerie van Veiligheid en Justitie. In plaats hiervan zal gebruik worden gemaakt van NL-Alert. NL-Alert is een alarmmiddel van de overheid voor alarmering via de mobiele telefoon. Met NL-Alert kan de overheid gericht mensen met een tekstbericht informeren. NL-Alert is met name bedoeld voor noodsituaties. In het bericht staat wat er aan de hand is en het handelingsperspectief van de personen in de directe omgeving van het incident. NL-alert wordt momenteel steeds vaker ingezet als (aanvullend) alarmmiddel.

Opgemerkt wordt dat de kans op een dergelijk ongeval dusdanig klein is dat het verwaarloosbaar wordt geacht. Gezien het voorgaande vormt het aspect externe veiligheid transport over de weg geen belemmeringen voor de besluitvorming.

Ruimtelijke onderbouwing

De overige ruimtelijke aspecten zijn toegelicht in de ruimtelijke onderbouwing (kenmerk: 508735). Hieruit kan geconcludeerd worden dat deze aspecten geen belemmering vormen voor het verlenen van de omgevingsvergunning.



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

BLOESEM VAN HET ZUIDEN

Conclusie

Gelet op bovenstaande wordt medewerking verleend aan de aanvraag om omgevingsvergunning voor het wijzigen van het gebruik van hobbyruimte naar zelfstandige woonruimte op het perceel Heiweg 2, 6245 SG Eijsden, middels artikel 2.12 lid 1 onder a onder 3 Wabo.

Vanuit het toetsingskader dat betrekking heeft op het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, regels gesteld door Rijk of Provincie of een voorbereidingsbesluit, zijn er ten aanzien van deze activiteit geen redenen om de omgevingsvergunning te weigeren.

In deze beschikking zijn volgende voorschriften opgenomen.

Voorschriften

In deze beschikking zijn volgende voorschriften opgenomen.

1. Algemeen

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