

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: 22 mei 2024
Onderwerp: Omgevingsvergunning

Beste [REDACTED]

Op 26 mei 2023 is uw omgevingsvergunningaanvraag ontvangen voor het realiseren van 10 appartementen op Keerderweg 15, 17, 19, 21, 23, 25, 27, 29, 31 en 33, 6247 AS Gronsveld, kadastraal bekend perceel GVD01 B 4038, 4100 en 4102. Deze aanvraag heeft kenmerk Z2023-00000568 gekregen. In deze brief besluiten wij op uw aanvraag.

Definitief besluit

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

- aan MVJ Ontwikkelingen B.V., Postbus 251, 6100 AG Echt;
- voor het realiseren van 10 appartementen;
- plaatselijk bekend als Keerderweg 15, 17, 19, 21, 23, 25, 27, 29, 31 en 33, 6247 AS Gronsveld, kadastraal bekend perceel GVD01 B 4038, 4100 en 4102.

De omgevingsvergunning wordt verleend voor de volgende activiteiten:

- het bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1, eerste lid, onder a Wabo)
- het gebruiken van gronden en bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan (artikel 2.1, eerste lid, onder c Wabo)

De hieronder genoemde vergunningsbladen en genummerde stukken maken deel uit van de omgevingsvergunning:

- Vergunningblad: het bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1, eerste lid, onder a Wabo)
 - Vergunningblad: het gebruiken van gronden en bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan (artikel 2.1, eerste lid, onder c Wabo)
- D2023-00014789 - B-22132_BAV01_Kampweg_Gronsveld_231212_pdf
Originele bestandnaam: 7827109_1703176757055_22132_BAV01_Kampweg_Gronsveld_231212.pdf
Ontvangen op 21 december 2023
 - D2023-00003045 - B-Aanvraagdocument
Originele bestandnaam: 7827109_1685097573735_papierenformulier.pdf
Ontvangen op 26 mei 2023





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

BLOESEM VAN HET ZUIDEN

3. D2023-00014796 - B-Archeologie graafwerkzaamheden
Originele bestandnaam: 7827109_1703176958964_KAMPW_VERBEEK_Kampweg-37-B00.2_A3_ARCHEOLOGIE_02112023.pdf
Ontvangen op 21 december 2023
4. D2023-00003035 - B-Berging
Originele bestandnaam: 7827109_1685094876060_20005A_20230526_TO_BB01_Berging.pdf
Ontvangen op 26 mei 2023
5. D2023-00014791 - B-Bouwaanvraagberekeningen
Originele bestandnaam: 7827109_1703176757349_b_NL.IMRO.1903.OVxxxxx-ON01_sepbijlage3.pdf
Ontvangen op 21 december 2023
6. D2023-00014771 - B-Bouwbesluit
Originele bestandnaam: 7827109_1703176270018_20005A_20231221_TO_801_PL_Bouwbesluit.pdf
Ontvangen op 21 december 2023
7. D2023-00014765 - B-Bouwbesluitberekeningen
Originele bestandnaam: 7827109_1703176269460_20005A_20231221_bouwbesluitberekeningen.pdf
Ontvangen op 21 december 2023
8. D2023-00014798 - B-Bouwplaatsinrichting
Originele bestandnaam: 7827109_1703177006091_KAMPW_Terrein_inrichtingsplan_Gronsveld-Inrijden_optie_3_A0-L230830_30082023.pdf
Ontvangen op 21 december 2023
9. D2023-00003060 - B-Brandveiligheidsadvies
Originele bestandnaam: 7827109_1685095815269_KAMPW_GBB_Brandveiligheid_nieuwbouw_app_Kampweg_Gronsveld_05052023.pdf
Ontvangen op 26 mei 2023
10. D2023-00014775 - B-Constructie dakvloer
Originele bestandnaam: 7827109_1703176359348_Blad_WB172-04B.pdf
Ontvangen op 21 december 2023
11. D2023-00014773 - B-Constructie eerste verdiepingvloer
Originele bestandnaam: 7827109_1703176359235_Blad_WB172-02B.pdf
Ontvangen op 21 december 2023
12. D2023-00014774 - B-Constructie tweede verdiepingvloer
Originele bestandnaam: 7827109_1703176359280_Blad_WB172-03B.pdf
Ontvangen op 21 december 2023
13. D2023-00014768 - B-Detailboekje
Originele bestandnaam: 7827109_1703176269727_20005A_20231221_TO_4xx_detailboekje.pdf
Ontvangen op 21 december 2023
14. D2023-00014772 - B-Fundering / begane grondvloer
Originele bestandnaam: 7827109_1703176359059_Blad_WB172-01B.pdf
Ontvangen op 21 december 2023
15. D2023-00014770 - B-Gevelaanzichten en doorsneden
Originele bestandnaam: 7827109_1703176269877_20005A_20231221_TO_201_Gevels_en_drsn.pdf
Ontvangen op 21 december 2023
16. D2023-00003034 - B-Hemelwaterafwatering en -infiltratie
Originele bestandnaam: 7827109_1685096860638_2023-05-23_Waterparagraaf_hemelwaterinfiltratie_samengevoegd.pdf
Ontvangen op 26 mei 2023



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

BLOESEM VAN HET ZUIDEN

17. D2023-00014762 - B-Historisch bodemonderzoek
Originele bestandnaam: 7827109_1703175726441_b_NL.IMRO.1903.OVxxxxxx-ON01_sepbijlage2.pdf
Ontvangen op 21 december 2023
18. D2023-00014766 - B-Kleur materialenstaat
Originele bestandnaam: 7827109_1703176269569_20005A_20231221_kleur_materialenstaat.pdf
Ontvangen op 21 december 2023
19. D2023-00014794 - B-M.e.r. beoordelingsnotitie
Originele bestandnaam: 7827109_1703176812580_b_NL.IMRO.1903.OVxxxxxx-ON01_sepbijlage1.pdf
Ontvangen op 21 december 2023
20. D2023-00014793 - B-Ontwerp
Originele bestandnaam: 7827109_1703176812494_b_NL.IMRO.1903.OVxxxxxx-ON01_bijlage1.pdf
Ontvangen op 21 december 2023
21. D2023-00014777 - B-Ontwerpadvies fundering
Originele bestandnaam: 7827109_1703176480440_b_NL.IMRO.1903.OVxxxxxx-ON01_sepbijlage4.pdf
Ontvangen op 21 december 2023
22. D2024-00001688 - B-Plattegronden
Originele bestandnaam: 7827109_1703176269829_20005A_20231221_TO_101_Plattegronden (geanonimiseerd).pdf
Ontvangen op 21 december 2023
23. D2023-00014769 - B-Plattegronden
Originele bestandnaam: 7827109_1703176269829_20005A_20231221_TO_101_Plattegronden.pdf
Ontvangen op 21 december 2023
24. D2023-00014776 - B-QuickScan Wet natuurbescherming
Originele bestandnaam: 7827109_1703176412946_b_NL.IMRO.1903.OVxxxxxx-ON01_sepbijlage5.pdf
Ontvangen op 21 december 2023
25. D2023-00014795 - B-Ruimtelijke onderbouwing
Originele bestandnaam: 7827109_1703176813226_t_NL.IMRO.1903.OVxxxxxx-ON01.pdf
Ontvangen op 21 december 2023
26. D2023-00003052 - B-Schetsontwerp beplantingsplan
Originele bestandnaam: 7827109_1685096230787_2023-05-09_Presentatieposter_A1_-_Buitenruimte_Kampweg_37_bepantingsplan.pdf
Ontvangen op 26 mei 2023
27. D2023-00003041 - B-Schetsontwerp buitenruimte
Originele bestandnaam: 7827109_1685096230670_2023-05-09_Presentatieposter_A1_-_Buitenruimte_Kampweg_37.pdf
Ontvangen op 26 mei 2023
28. D2023-00003039 - B-Statistische berekening
Originele bestandnaam: 7827109_1685095972222_WB172_2023-05-24_Statistische_berekening_omgevingsvergunning.pdf
Ontvangen op 26 mei 2023
29. D2023-00014763 - B-Stikstofberekening Bouwfase
Originele bestandnaam: 7827109_1703176027215_AERIUS_KAMPWGransveldBouwfase04122023.pdf
Ontvangen op 21 december 2023
30. D2023-00014764 - B-Stikstofberekening Gebruiksfase
Originele bestandnaam:



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

BLOESEM VAN HET ZUIDEN

7827109_1703176027371_AERIUS_KAMPWGronsveldGebruiksfase04122023.pdf

Ontvangen op 21 december 2023

31. D2023-00014797 - B-Tekening laadinfrastructuur

Originele bestandnaam:

7827109_1703176959098_KAMPW_VERBEEK_SITUATIETEKENING_LAADINFRASTRUCTUUR_05122023.pdf

Ontvangen op 21 december 2023

32. D2023-00014767 - B-Tekeninglijst

Originele bestandnaam:

7827109_1703176269662_20005A_20231221_TO_000_Tekeninglijst.pdf

Ontvangen op 21 december 2023

33. D2023-00003058 - B-Verkennd bodem- en asbestonderzoek

Originele bestandnaam:

7827109_1685095125740_KAMPW_Mucho_Gusto._Aelmans_Verkennd_bodemonderzoek.pdf

Ontvangen op 26 mei 2023

34. D2023-00014790 - B-Warmtepompen

Originele bestandnaam:

7827109_1703176757223_22132_RAP02_Akoestisch_onderzoek_warmtepompen_Kampweg_20230830_merged.pdf

Ontvangen op 21 december 2023

35. D2024-00006614 - Nota van zienswijze op ontwerpbesluit

Huisnummerbesluit

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

Procedure

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

Ontvankelijkheid

De aanvraag is getoetst op volledigheid aan de hand van de Ministeriële regeling omgevingsrecht (hierna: Mor) en het relevante gemeentelijk beleid. Daarbij is gebleken dat een aantal gegevens ontbrak. In de brief van 22 september 2023 bent u gevraagd om aanvullende gegevens in te dienen binnen een termijn van 98 dagen. De ontbrekende gegevens zijn op 21 december 2023 ingediend, waarna de aanvraag verder in behandeling is genomen. De beslistermijn zoals die geldt voor de aanvraag, is opgeschort gedurende de termijn die door u is gebruikt voor het indienen van de gevraagde gegevens.

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.

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.



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

BLOESEM VAN HET ZUIDEN

Bekendmaking

Het besluit wordt op 22 mei 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.OVKOM6247AS1533-VG01

Inwerkingtreding

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

Ontwerpbesluit

Het ontwerpbesluit heeft van 28 februari 2024 tot en met 10 april 2024 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode is er een zienswijzen ingediend. Het definitieve besluit is niet gewijzigd ten opzichte van het ontwerpbesluit. De reactie op de zienswijze is als bijlage 35 bij dit besluit gevoegd.

Beroep

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

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

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

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

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

Nadere informatie

Heeft u vragen of wenst u nadere informatie naar aanleiding van deze mededeling, dan kunt u via het KlantContactCentrum (telefoonnummer 043-4588488) contact opnemen met een klantadviseur, of stuur een email naar de administratie van het team Ruimtelijke ordening via het emailadres vvth@eijsden-margraten.nl onder vermelding van het zaaknummer Z2023-00000568.



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

BLOESEM VAN HET ZUIDEN

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van Eijsden-Margraten,
De gemeentesecretaris, De burgemeester,



Afschrift

Een afschrift van deze brief en bijbehorende besluit is ter kennisname verstuurd naar:

- de gemachtigde via [redacted]
- de provincie Limburg via [redacted] en [redacted]
- de Veiligheidsregio Zuid-Limburg via info@brwzl.nl;
- belanghebbende [redacted] en [redacted] via [redacted]

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: Groen

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 zijn geen maatregelen nodig.

Verantwoordelijkheid

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



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

BLOESEM VAN HET ZUIDEN

Werkzaamheden mogen niet plaatsvinden in of vlakbij een gebied waar een beschermde plant- of diersoort een vaste rust- of verblijfplaats heeft.

Wilt u werkzaamheden verrichten in de omgeving van een vaste rust- of verblijfsplaats van een beschermde plant- of 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.

Wij adviseren u voorzorgsmaatregelen te treffen voordat de werkzaamheden beginnen. Voor meer informatie verwijzen wij naar <https://www.limburg.nl/loket/vergunning-ontheffing-melden/milieu-natuur/wet-3/>. U kunt ook een mail sturen naar meldpunt@limburg.nl of bellen naar Limburg Lokaal: 038 4998899.

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	
Beoordeling van een milieukundig bodemrapport	2023.2.3.15.1	
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 realiseren van 10 appartementen aan Keerderweg 15, 17, 19, 21, 23, 25, 27, 29, 31 en 33, 6247 AS Gronsveld, kadastraal bekend perceel GVD01 B 4038, 4100 en 4102, kenmerk Z2023-00000568.

Bouwwerkcategorie: 3 - woongebouwen

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 ten aanzien van de activiteit bouwen van een bouwwerk 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.



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

BLOESEM VAN HET ZUIDEN

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
Melding grondverzet	via het Digitaal Stelsel Omgevingswet (https://omgevingswet.overheid.nl/home)	uiterlijk 1 week 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
Voorzieningen t.b.v. brand-compartimentering voordat deze aan het zicht worden onttrokken	mondeling of schriftelijk	uiterlijk 2 werkdagen voor het aan het zicht onttrekken
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:
- Definitieve (detail)constructieberekeningen, en -tekeningen. De door derden te berekenen detailengineering dient te zijn geaccordeerd door, en voorzien te zijn van een stempel van, de hoofdconstructeur;
 - Een bouwveiligheidsplan.
7. Met de bouw van het desbetreffende onderdeel mag niet worden begonnen voordat de gegevens als bedoeld in voorschrift 6 zijn overgelegd aan en schriftelijk zijn goedgekeurd door de gemeente.

Peil

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

Hemelwater

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

10. 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



.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 realiseren van 10 appartementen en bijbehorende (parkeer)voorzieningen aan Keerderweg 15, 17, 19, 21, 23, 25, 27, 29, 31 en 33, 6247 AS Gronsveld, kadastraal bekend perceel GVD01 B 4038, 4100 en 4102, kenmerk Z2023-00000568.

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 plan is gelegen binnen het bestemmingsplan 'Aldi Gronsveld', vastgesteld op 15 maart 2016. Ingevolge dit bestemmingsplan heeft de locatie de bestemming 'Gemengd - 1'. Deze gronden zijn onder meer bestemd voor dienstverlening, horeca, ambachtelijke doeleinden, maatschappelijke en culturele activiteiten, ondergeschikte detailhandel (maximaal 150 m²) en parkeervoorzieningen. Op de uiterst westelijke hoek na, is het gehele perceel voorzien van een bouwvlak. Ter plaatse geldt een maximum bouwhoogte van 10 meter en een maximum goothoogte van 7 meter. Het bouwvlak mag volledig worden bebouwd. Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen maximaal 5 meter hoog zijn. Tevens is het project gelegen binnen de 'Milieuzone – Grondwaterbeschermingsgebied' en geldt ter plaatse de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4'.

Op grond van artikel 11.1 (Milieuzone – Grondwaterbeschermingsgebied) juncto de Omgevingsverordening Limburg is voor het aanleggen, hebben of wijzigen van wegen en parkeergelegenheden een ontheffing Omgevingsverordening vereist. Deze ontheffing is op 17 januari 2024 verleend door provincie Limburg.

Verder worden de verstoringsoppervlaktes en -dieptes als genoemd in artikel 7.2 en 7.4.2 (Waarde – Archeologie 4) voor zowel de bouwactiviteit als het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde niet overschreden. Een vergunningplicht hieromtrent/de noodzaak voor het uitvoeren van een archeologisch onderzoek is daarmee uitgesloten.

Het initiatief voldoet echter niet aan alle planregels van het bestemmingsplan. Zo bepaalt artikel 5.2.2 sub b van de planregels dat de goothoogte maximaal 7 meter mag bedragen, terwijl de goothoogte 9,562 meter bedraagt. Verder bepaalt artikel 5.4 sub c dat het gebruik van de gronden voor wonen verboden is.

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).

Verder wordt opgemerkt dat op een deel van de locatie tevens het paraplubestemmingsplan 'Beeldbepalende panden en objecten Eijsden-Margraten' geldt, zoals is vastgesteld op 12 december 2017. Ter plaatse was voorheen een voormalig schoolgebouw met bijgebouwen aanwezig. Inmiddels zijn de bijgebouwen gesloopt en is het schoolgebouw verbouwd naar appartementen. Het paraplubestemmingsplan vormt aldus geen belemmering voor het initiatief. Op 15 augustus 2019 is immers een



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

BLOESEM VAN HET ZUIDEN

omgevingsvergunning verleend op grond van dit parapluplan, voor het slopen van de bijgebouwen (kenmerk Z-HZ_WABO-2018-002550 / 366285). Op 6 mei 2021 en 28 juli 2021 zijn sloopmeldingen op grond van het Bouwbesluit 2012 ingediend. Deze meldingen zijn geaccepteerd op respectievelijk 17 mei 2021 (zaaknummer 2021-203699) en 4 augustus 2021 (zaaknummer 2021-206035).

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 het beoordelen van een aanvraag tot het afwijken van het bestemmingsplan geldt als uitgangspunt een goede ruimtelijke ordening. Zo wordt onder meer gekeken naar de stedenbouwkundige inpassing en het waarborgen van een goed woon- en leefklimaat. Daarbij wordt zoveel als mogelijk maatwerk geboden.

Funciewijziging naar wonen

De directe omgeving van het initiatief wordt gekenmerkt door voornamelijk woonfuncties, al dan niet in combinatie met zorg. Aan de noordoostzijde zijn zorgwoningen gelegen. Aan de zuidwest- en zuidzijde bevinden zich woningen langs de Kampweg. Aan de noordzijde (achter de sporthal) en aan oostzijde is het buitengebied gelegen. De woonfunctie sluit dan ook goed aan bij deze omgeving. Weliswaar is sprake van een verdichting van het aantal woningen binnen dit gebied, doch de omgeving kan dit aantal woningen voldoende dragen. Het 'openbaar gebied' rondom het woongebouw is ruim opgezet, er wordt voorzien in voldoende parkeerplaatsen en de inrichting van het gebied sluit goed aan op het reeds gerealiseerd woonzorggebouw en de zorgappartementen ten noordoosten van het nieuwe woongebouw. Van 'wonen achter wonen' is geen sprake. Het woongebouw wordt ontsloten via de Keerweg en kent een eigen 'openbaar gebied'.

Stedenbouwkundig

Het woongebouw is uitgevoerd in drie bouwlagen met een plat dak. De maximaal toegestane bouwhoogte bedraagt 10 meter. De bouwhoogte wordt gemeten vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen. Het bovenste punt van de liftschacht bedraagt 10,312 meter, echter de liftschacht wordt als ondergeschikt bouwdeel aangemerkt. De daktrim van het dak bevindt zich op 9,562 meter. De bouwhoogte voldoet aldus aan de voorschriften van het bestemmingsplan.

De maximaal toegestane goothoogte bedraagt 7 meter. Gelet op het onderscheid tussen de maximale bouwhoogte van 10 meter en maximale goothoogte van 7 meter kan een gebouw van 10 meter met een schuin dak worden opgericht.

Op grond van jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak wordt een 'uitbreiding' van schuin naar plat dak als bijbehorend bouwwerk beschouwd (uitbreiding van het hoofdgebouw, artikel 4, onderdeel 1 van bijlage II Bor). Op grond van het huidige bestemmingsplan kan het volledige bouwvlak worden bebouwd waarbij een aanzienlijk grotere bouwmassa mogelijk is. In die zin bestaan geen bezwaren tegen het 'plat' uitvoeren van het woongebouw met daarbij de overschrijding van de maximale goothoogte.

Daarbij wordt tevens overwogen dat in de directe nabijheid van het woongebouw zich reeds een woonzorggebouw met 36 bewonerskamers en een gebouw met 20 zorgwoningen bevinden. Beide gebouwen zijn eveneens uitgevoerd in 3 bouwlagen met een platte afwerking. Voor de realisatie van deze gebouwen is voor wat betreft de toegestane bouwhoogte van 10 meter en de toegestane goothoogte van 7 meter



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

BLOESEM VAN HET ZUIDEN

afgeweken van het bestemmingsplan. De bouwhoogtes van deze gebouwen bedragen 11,30 respectievelijk 10,27 meter en de goothoogtes bedragen 10,02 respectievelijk 9,68 meter. Dat is vergelijkbaar met onderhavig initiatief, waarvan zowel de bouwhoogte (daktrim) en de goothoogte (platte afwerking) 9,562 meter bedragen.

Het woongebouw sluit qua omvang, afmetingen, massa en situering aan op deze reeds bestaande gebouwen alsmede op de overige directe omgeving (sporthal, voormalig schoolgebouw). Ruimtelijk en stedenbouwkundig gezien bestaan dan ook geen bezwaren tegen het bouwplan.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Op grond van artikel 2.2.2 van de Omgevingsverordening Limburg houdt een ruimtelijk plan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, rekening met het bepaalde in artikel 3.1.6, tweede lid van het Bro. Volgens artikel 2.1.1. van de Omgevingsverordening Limburg wordt onder 'ruimtelijk plan' mede verstaan een omgevingsvergunning waarbij met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onderdeel a, onder 3° van de Wabo van het bestemmingsplan wordt afgeweken. Dat is hier aan de orde.

Artikel 3.1.6, tweede lid van het Bro bepaalt dat de toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving bevat van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Het ruimtelijk plan voorziet niet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Daarvoor wordt onder meer aangesloten bij de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 28 juni 2017 (ECLI:NL:RVS:2017:1724): wanneer een bestemmingsplan voorziet in niet meer dan 11 woningen die gelet op hun onderlinge afstand als één woningbouwlocatie als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, van het Bro, kunnen worden aangemerkt, kan deze ontwikkeling in beginsel niet als een stedelijke ontwikkeling worden aangemerkt. Er doen zich geen omstandigheden voor waaronder anders zou moeten worden geoordeeld (bijvoorbeeld vanwege de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving).

Burenrecht

Op grond van artikel 50, eerste lid van het Burgerlijk Wetboek is het niet geoorloofd binnen twee meter van de grenslijn van een erf vensters of andere muuropeningen, dan wel balkons of soortgelijke werken te hebben, voor zover deze op dit erf uitzicht geven. Aan deze eis wordt voldaan.

Privacy

Uit jurisprudentie volgt dat bij de beoordeling van een ruimtelijke ontwikkeling het privacybelang van omwonenden voldoende in acht moet worden genomen (Ab 31 mei 2023, ECLI:NL:RVS:2023:2081). Het is niet vereist dat het uitgesloten moet zijn dat de privacy van omwonenden in enigerlei mate kan worden beïnvloed (Ab 17 mei 2023, ECLI:NL:RVS:2023:1936), echter er mag geen sprake zijn van een onevenredige inbreuk op de privacy (Ab 31 mei 2023, ECLI:NL:RVS:2023:2064). Daarbij bestaat geen recht op een blijvend vrij uitzicht en zijn een zekere mate van inbreuk op de privacy en een vermindering van het uitzicht inherent aan het wonen in een verstedelijkte omgeving (Ab 26 april 2023, ECLI:NL:RVS:2023:1632). Verder wordt onder meer in aanmerking genomen:

- de afstand tussen de percelen en woningen van omwonenden tot aan de nieuwe bouwmogelijkheid;
- het (directe) zicht op de percelen en woningen van omwonenden;
- de reeds bestaande of reeds planologisch toegestane bebouwingsmogelijkheden c.q. inbreuk op de privacy van omwonenden;
- de aard van de (bebouwde, binnenstedelijke) omgeving waar kortere afstanden tussen (woon)bebouwing al dan niet gebruikelijk zijn;

- de oriëntatie van balkons en ramen;
- maatregelen om de inbreuk van de privacy te verminderen.

Algemeen

Het woongebouw bestaat uit drie bouwlagen. De tweede bouwlaag heeft een hoogte van 6,187 meter. De derde bouwlaag heeft een hoogte van 9,187 meter en is voorzien van een setback. Het perceel waarop het woongebouw is voorzien grenst aan drie zijden aan woonpercelen. De aantasting van de privacy wordt hierna voor deze drie percelen beschouwd.

Kampweg 41

Ten zuidoosten van het woongebouw ligt perceel Kampweg 41. De zuidoostelijke punt van het woongebouw bevindt zich circa 6,5 meter van de perceelgrens van perceel Kampweg 41. Initiatiefnemer heeft gekozen voor de huidige oriëntatie van het woongebouw om de aantasting van de privacy van omwonenden zo klein mogelijk te houden.

Aanvullend daarop is ervoor gekozen om het balkon van appartement B1.1.7 (eerste verdieping) niet aan de zuidzijde maar aan de oostzijde te voorzien. Tevens is dit balkon voorzien van een privacy scherm om de rechtstreeks uitzicht op de woning te belemmeren. Verder zijn de onderste delen van de slaapkamerramen van appartement B1.1.7 (eerste verdieping) voorzien van melkglas. In verband met eisen inzake daglichttoetreding is het niet mogelijk om de laatstgenoemde ramen geheel van melkglas te voorzien. Met het gedeeltelijke melkglas in de onderste delen is het meest directe zicht op het perceel Kampstraat 41 weggenomen.

Appartement E1.2.10 (tweede verdieping) heeft geen balkon maar een dakterras in de setback. Daardoor is geen sprake van rechtstreeks uitzicht op de woning van perceel Kampweg 41. Weliswaar is er uitzicht op de tuin, echter dit uitzicht is niet zozeer direct op de tuin en wordt het (schuine) uitzicht op de tuin enigszins beperkt door het plaatsen van leibomen (zie hierna). Verder is het raam van de badkamer van appartement E1.2.10 (tweede verdieping) geheel voorzien van melkglas en zijn de onderste delen van de ramen van de woonkamer/keuken voorzien van melkglas. In verband met eisen inzake daglichttoetreding is het niet mogelijk om de laatstgenoemde ramen geheel van melkglas te voorzien. Met het gedeeltelijke melkglas in de onderste delen is het meest direct zicht op het perceel Kampstraat 41 weggenomen.

De balkons van appartementen A1.1.6 (eerste verdieping) en D1.2.9. (tweede verdieping) zijn voorzien aan de noordzijde. De gehele zuidelijke gevel is dan ook niet voorzien van balkons.

Verder bevinden zich tussen het woongebouw en het perceel Kampweg 41 vijf leibomen. In de zuidelijkste hoek van de openbare ruimte wordt voorzien in een solitaire boom. Deze leibomen en solitaire boom maken onderdeel uit van het inrichtingsplan en het realiseren daarvan wordt dan ook als voorwaarde aan de omgevingsvergunning verbonden. Tussen de leibomen en het perceel Kampweg 41 worden bergingen met een hoogte van 2,70 meter gerealiseerd. De leibomen, de solitaire boom en de bergingen beperken de aantasting van de privacy voor een groot deel. Van een onaanvaardbare aantasting van de privacy is derhalve geen sprake.

Kampweg 39-39f

Ten zuiden van het woongebouw ligt het perceel Kampweg 39-39f. De zuidwestelijke punt van het woongebouw bevindt zich circa 8,5 meter van de perceelgrens van het perceel Kampweg 39-39f. Initiatiefnemer heeft gekozen voor de huidige oriëntatie van het woongebouw om de aantasting van de privacy van omwonenden zo klein mogelijk te houden. Tussen de twee bouwwerken wordt een in parkeerplaats en een aantal bomen voorzien. Van een onaanvaardbare aantasting van de privacy is derhalve geen sprake.



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

BLOESEM VAN HET ZUIDEN



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

BLOESEM VAN HET ZUIDEN

Kampweg 35

Ten zuidwesten van het woongebouw ligt het perceel Kampweg 35. De westelijke gevel van het woongebouw bevindt zich circa 25 meter van de noordoostelijke punt van perceel Kampweg 35. Het inrichtingsplan voorziet in het plaatsen van een solitaire boom in zuidwestelijke hoek van de openbare ruimte. Daarmee wordt een groot deel van het zicht op perceel Kampweg 35 weggenomen. Van een onaanvaardbare aantasting van de privacy is derhalve geen sprake.

Aanvullend

Aanvullend aan het bovenstaande wordt voor alle drie de aangrenzende percelen overwogen dat de locatie een verstedelijkt gebied in Gronsveld betreft. Op dit moment geldt ter plaatse het bestemmingsplan 'Aldi Gronsveld'. Dit bestemmingsplan biedt een veelheid aan gebruiksmogelijkheden en bouw mogelijkheden. Zo is het mogelijk om het gehele bouwvlak te bebouwen met een gebouw met een bouwhoogte van 10 meter en een goothoogte van 7 meter. Verder is het mogelijk om een supermarkt van maximaal 150 m² met parkeervoorzieningen te realiseren, alsmede een veelheid aan andere functies zoals dienstverlening, horeca, ambachtelijke doeleinden, maatschappelijke en culturele activiteiten. Indien deze bouw- en gebruiksmogelijkheden ten volle zouden worden benut, zou dat een aantasting van de privacy voor omwonenden kunnen opleveren, ten opzichte van de bestaande feitelijke situatie. Dit versterkt de conclusie dat het initiatief niet leidt tot een toename van de aantasting van de privacy van omwonenden.

Gelet op het voorgaande wordt geoordeeld dat niet uitgesloten is dat de privacy van omwonenden in enigerlei mate kan worden beïnvloed door het initiatief. Echter, gelet op de maatregelen die zijn genomen om de aantasting van de privacy te voorkomen en/of verzachten, de reeds bestaande bouw- en gebruiksmogelijkheden van het perceel, de afstanden tot de perceelgrenzen en de woningen van omwonenden en de verstedelijkte omgeving geen sprake is van een onevenredige inbreuk op de privacy. Verder is het privacybelang van omwonenden voldoende in acht genomen.

Spuitzone / gewasbeschermingsmiddelen

Uit vaste jurisprudentie volgt dat in het algemeen een afstand van 50 meter tussen gevoelige functies en agrarische bedrijvigheid waarbij gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt, niet onredelijk wordt geacht. Het is mogelijk die afstand te verkleinen als daaraan een deugdelijke motivering ten grondslag ligt. Deze motivering moet gebaseerd zijn op een zorgvuldig op de locatie toegesneden onderzoek (zie bijvoorbeeld Ab 19 oktober 2022, ECLI:NL:RVS:2022:3023).

Aan drie zijden van het woongebouw zijn (op enige afstand) agrarische gronden gelegen. Ten opzichte van de agrarische gronden aan de noordoostzijde en de noordwestzijde wordt de afstand van 50 meter gerespecteerd. Als gevolg van het respecteren van deze afstanden, alsmede de reeds bestaande bebouwing aan de zuidoostzijde, ligt het woongebouw binnen een afstand van 50 meter gemeten van de agrarische gronden aan de oostzijde. De afstand tot het perceel kadastraal bekend gemeente Eijdsen, sectie F, nummer 482 bedraagt circa 39,5 meter. De afstand tot het perceel kadastraal bekend gemeente Eijdsen, sectie F, nummer 484 bedraagt circa 43 meter.

Hoewel op deze gronden een agrarische bestemming rust, worden de percelen reeds lange tijd niet (bedrijfsmatig) voor agrarische doeleinden gebruikt. Elk van de agrarische percelen grenst aan het woonperceel van diens eigenaar. Die woonpercelen (met woonbestemming) zijn gelegen tussen het woongebouw en de agrarische gronden.

Perceel 482 is 432 m² groot en is ingericht als wei met enkele bomen. Dit perceel wordt omsloten door 3 percelen: het woonperceel van de eigenaar, een gemeentelijk perceel met een gemengde bestemming en perceel 482. Het perceel is enkel bereikbaar via het woonperceel van de eigenaar (woonbestemming). Door de geringe grootte, de omsloten situering en de ontsluiting is met aan zekerheid grenzende waarschijnlijkheid uitgesloten



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

BLOESEM VAN HET ZUIDEN

dat dit perceel in de toekomst als agrarisch perceel zal worden ingericht, althans niet ten behoeve van gewassen waarbij gewasbeschermingsmiddelen worden toegepast. Temeer omdat de tuin en de woning van de eigenaar direct aansluitend zijn gelegen, en het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen negatieve gevolgen kan hebben voor het woon- en leefklimaat van de eigenaar.

Perceel 484 is 3978 m² groot. Het westelijke deel is ingericht als wei, met daarbij een kas, moestuin(en), vijver/waterpartij en een trampoline. Het oostelijke deel is ingericht als wei met bomen. Het perceel is bereikbaar via het woonperceel van de eigenaar (woonbestemming). Aan de oostzijde zijn agrarische gronden gelegen die ook daadwerkelijk als zodanig in gebruik zijn. Dat schept de mogelijkheid dat een deel van het perceel wellicht ooit verpacht zou kunnen worden en bij de aangrenzende agrarische gronden wordt betrokken. Voor de westzijde van het perceel is dat echter zeer onwaarschijnlijk, gelet op de inrichting en het gebruik daarvan. Door de situering, ontsluiting en inrichting is met aan zekerheid grenzende waarschijnlijkheid uitgesloten dat (het westelijke deel van) dit perceel in de toekomst als agrarisch perceel zal worden ingericht, althans niet ten behoeve van gewassen waarbij gewasbeschermingsmiddelen worden toegepast. Temeer omdat de tuin en de woning van de eigenaar direct aansluitend zijn gelegen, en het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen negatieve gevolgen kan hebben voor het woon- en leefklimaat van de eigenaar.

Verder is relevant dat de agrarische percelen "met de punt naar voren" zijn gelegen ten opzichte van het woongebouw. Oftewel, slechts een kleine taartpunt van de percelen is gelegen binnen de 50-meter afstand. Bij de eventuele aanplant van gewassen zal rekening moeten worden gehouden met ontsluiting, ruimte voor werkzaamheden, draaipunten voor de tractor, etc. De perceeloppervlakte waarop daadwerkelijk gespoten zal worden is zodoende klein.

Bovendien wordt meegenomen dat tussen het woongebouw en de agrarische percelen nog bebouwing wordt opgericht (bergingen) en leibomen zullen worden aangeplant. Deze bebouwing en aanplant vormt dan ook een buffer voor eventuele drift. Daarnaast zijn op de tussenliggende woonpercelen nog erfafscheidingen, haagbeplanting en hoge bebouwing aanwezig.

Verder is onderzocht of een alternatieve opstelling van het woongebouw tot een oplossing leidt. Dat is niet het geval, nu de afstanden tot de andere agrarische percelen moeten worden gerespecteerd.

Daarnaast wordt overwogen dat gronden waarop het woongebouw wordt geprojecteerd op dit moment zijn bestemd als "Gemengd – 1" en binnen het bouwvlak vallen. Ter plaatse zijn weliswaar geen woningen toegestaan, maar wel "tuinen, erven en verhardingen". Gebruik als tuin (spuitgevoelig terrein) is dus nu al toegestaan. Een tuin wordt als spuitgevoelig terrein aangemerkt. Verder is gebruik als dienstverlening, horeca, ambachtelijke doeleinden en maatschappelijke en culturele voorzieningen toegestaan. Onder "maatschappelijke voorzieningen" wordt volgens het bestemmingsplan onderwijsvoorzieningen en sportvoorzieningen verstaan. Hoewel beoordeeld dient te worden of een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening, is in dit geval relevant dat onderhavig plan die ruimtelijke ordening verbetert. Immers, waar op dit moment een (basis)school of een sportterrein kan worden gerealiseerd, zal met het nieuwe plan enkel nog een woongebouw kunnen worden opgericht. Ten opzichte van de planologisch toegestane situatie is aldus sprake van een verbetering van de ruimtelijke ordening.

Al deze omstandigheden in hun onderlinge samenhang bezien, enerzijds in het licht van de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening en specifiek het aanvaardbaar woon- en leefklimaat en anderzijds in het licht van het evenredigheidsbeginsel, wordt medewerking verleend aan het hanteren van een afstand kleiner dan 50 meter tussen het



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

BLOESEM VAN HET ZUIDEN

gevoelig object (het woongebouw) en de percelen 482 en 484 (percelen waar gewasbeschermingsmiddelen mogen worden toegepast).

Manifest Buitengewoon Buitengebied

Op 18 maart 2021 heeft de gemeenteraad het Manifest Buitengewoon Buitengebied vastgesteld. Daarin zijn richtinggevende uitspraken opgenomen over de toekomstige beleidskoers voor het buitengebied. De locatie is niet gelegen in het buitengebied. De richtinggevende uitspraken zijn derhalve niet van toepassing.

Gemeentelijk Kwaliteitsmenu (GKM)

Het GKM is niet van toepassing.

Verklaring van geen bedenkingen

Op grond van artikel 2.27 van de Wabo in samenhang met artikel 6.5 van het Bor dient de gemeenteraad een verklaring van geen bedenkingen (VVGB) af te geven, indien sprake is van een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan (uitgebreide procedure). De gemeenteraad kan categorieën gevallen aanwijzen waarin een verklaring niet is vereist. Op 26 maart 2013 heeft de gemeenteraad de Lijst verklaring van geen bedenkingen 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, wél een VVGB is vereist. Voor zover relevant is op deze lijst de categorie "het bouwen van maximaal 10 woningen, met daaraan inherente voorzieningen" opgenomen. Nu het woongebouw voorziet in 10 woningen is geen VVGB nodig van de gemeenteraad.

VNG bedrijven en milieuzonering

Voor het toetsen van nieuwe ontwikkelingen, die strijdig zijn met het bestemmingsplan, wordt de richtlijn VNG bedrijven en milieuzoneringen gebruikt als toetsingskader voor het woon- en leefklimaat en bedrijfsontwikkeling.

De projectlocatie is gelegen in een gebied met sterke functiemenging. Ten noorden van de projectlocatie zijn de kantoren en dagverblijven van Talent B.V., een streekmuseum met café Greules, het zorgcomplex Envida en verschillende agrarische functies gelegen. Daarnaast kent het projectgebied en de directe omgeving de enkelbestemming 'Gemengd – 1' conform het vigerend bestemmingsplan. Derhalve kan de omgeving van de projectlocatie worden aangemerkt als 'gemengd gebied'. Derhalve kunnen de richtafstanden één stap omlaag worden gebracht. Dit betekent dat in het onderhavige geval enkel het aspect geluid van belang is voor de sporthal en het zorgcomplex van Envida. De kantoren en dagverblijven met groepsbegeleiding Talent zijn gelegen op een afstand van 37,57 meter van het beoogde appartementencomplex. Het zorgcomplex is gelegen op een afstand van circa 15,67 meter. Derhalve wordt in beide gevallen voldaan aan de richtafstanden. Het aspect 'milieuzonering' vormt derhalve geen belemmering voor het onderhavige planvoornemen.

Wet geluidhinder, Hogere waarde

Bij het toevoegen van geluidgevoelige bestemmingen dient te worden getoetst aan de Wet geluidhinder. Voor wegen met een max snelheid > 50 km/h gelden zones waarbinnen het geluidniveau op de gevel als gevolg van het wegverkeer dient te worden bepaald.

De locatie is gelegen binnen de geluidszone van 200 m van de Kampweg. Dit betekent dat de gevelbelasting als gevolg van het wegverkeer dient te worden bepaald. Indien deze hoger is dan 48 dB is een hoger grenswaarde procedure noodzakelijk. Volgens het akoestisch onderzoek van Bureau Geluid, bijlage 3 van de ruimtelijke onderbouwing, rapport 20224131, d.d. 21-11-2022. Is de hoogste geluidsbelasting als gevolg van het wegverkeerslawaaï inclusief aftrek 47 dB. Een hoger waarde procedure is in dit geval niet noodzakelijk.

Daarnaast is het niet noodzakelijk een onderzoek toe te voegen voor het extra isoleren

van de gevels omdat de isolatiewaarde minimaal 19 dB dient te bedragen en het Bouwbesluit 2012 minimaal 20 dB voorschrijft.

Externe veiligheid

De ligging van de planlocatie, waarbij een of meerdere kwetsbare objecten (o.a. appartementen) worden toegevoegd, wordt getoetst aan het Uitvoeringsbeleid Externe Veiligheid van gemeente Eijsden-Margraten. Hierin is aangegeven welke maatregelen er moeten worden getroffen om burgers te beschermen voor de gevaren bij incidenten met gevaarlijke stoffen. Hierbij is de afstand tot de risicobron van invloed. Binnen de gemeente Eijsden-Margraten kunnen we de volgende risicobronnen onderscheiden:

- Rijksweg A2 (invloedsgebied 1500 m - Planlocatie 850 m);
- Spoorweg Maastricht-Visé (invloedsgebied 1500 m - Planlocatie 1260 m);
- Albertkanaal (invloedsgebied 1070 m - Planlocatie op 2700 m);
- Buisleiding (hogedruk aardgasleiding, aardolieproducten) invloedsgebied 1% letaliteitszone afhankelijk per buisleiding. Planlocatie ligt niet binnen invloedsgebied);
- Bedrijven met gevaarlijke stoffen (o.a. Bevi-inrichtingen, afhankelijk van de opslag. Planlocatie ligt niet binnen invloedsgebied).

Rijksweg A2 en Spoorweg Maastricht-Visé

De ruimtelijke ontwikkeling ligt buiten de afstand van 200 meter van de weg / het spoor, maar binnen het invloedsgebied vanwege een toxische wolk tot 1.500 meter. Vanwege het transport met gevaarlijke stoffen over de weg / het spoor 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 dekkingsgebied.

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 / het spoor geen belemmeringen voor de besluitvorming.

Lucht

De overwegingen en conclusies ten aanzien van het aspect lucht als genoemd in de ruimtelijke onderbouwing worden onderschreven. Geconcludeerd kan worden dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de realisering van onderhavig plan.



.banholt
.bemelen
.cadier en keer
.eckelrade
.eijdsden
.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

Bodem

Voor de realisatie van de 10 appartementen is een historisch bodemonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is eerder door de gemeente beoordeeld in het kader van de sloop en in dat kader ook akkoord bevonden.

Uit het historisch bodemonderzoek wordt geconcludeerd dat er geen bodembedreigende activiteiten hebben plaatsgevonden en dat de locatie derhalve onverdacht is op het voorkomen van een bodemverontreiniging. Deze conclusie is correct.

De locatie is echter gelegen in een van de dorpskernen van de voormalige gemeente Eijsden, namelijk Gronsveld en dat betekent dat de locatie "verdacht" is op het voorkomen van een diffuse bodemverontreiniging. Bij meer dan 25 m3 grondverzet dient derhalve een verkennend bodemonderzoek conform de NEN 5740 en een asbestonderzoek conform de NEN 5707 uitgevoerd te worden.

Op de locatie zijn meerdere bodemonderzoeken uitgevoerd. Het betreft onder andere een onderzoek van 6 februari 2015 en een onderzoek van 9 augustus 2017. Beide onderzoeken zijn uitgevoerd door Aelmans. Uit deze onderzoeken blijkt dat er geen sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging en dus ook dat de locatie niet verdacht is op een (sterke) diffuse bodemverontreiniging. Daarmee is het door Aelmans uitgevoerde historisch bodemonderzoek voldoende voor het verlenen van een omgevingsvergunning.

De onderzoeken van 2015 en 2017 zitten niet bij de bijgevoegde stukken, maar zijn wel in het bezit van de gemeente Eijsden-Margraten, namelijk in Decos Z/14/INTERN/002188 met nummer 305124 (onderzoek 2017) en 305106 (onderzoek 2015).

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>).

Wet natuurbescherming

Uit de bij aanvraag gevoegde quickscan natuurtoets en stikstofberekeningen voor de gebruiks- en bouwfase is gebleken dat bij het uitvoeren van de geplande werkzaamheden de Wet natuurbescherming niet wordt overtreden.

M.e.r.-beoordeling

In de 'm.e.r.-beoordelingsnotitie voor de omgevingsvergunning t.b.v. realisering tien appartementen Kampweg 37 Gronsveld', deel uitmakend van de aanvraag, is per milieu-aspect geconcludeerd dat geen sprake is van nadelige gevolgen voor het milieu. Het college neemt deze conclusie(s) over. Vandaar dat in dit geval geen m.e.r.-plicht geldt.

Conclusie

Gelet op de overwegingen in dit vergunningenblad wordt de aangevraagde omgevingsvergunning verleend voor het realiseren van 10 appartementen op Keerderweg 15, 17, 19, 21, 23, 25, 27, 29, 31 en 33, 6247 AS Gronsveld, kadastraal bekend perceel GVD01 B 4038, 4100 en 4102 op grond van artikel 2.12, eerste lid, onder a, sub 3 Wabo.

Voorschriften

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

Algemeen

1. Het beplantingsplan dient te worden uitgevoerd als is weergegeven in document 'D2023-00003052 - B-Schetsonwerp beplantingsplan
Originele bestandnaam: 7827109_1685096230787_2023-05-09_Presentatieposter_A1_-_Buitenruimte_Kampweg_37_bepantingsplan.pdf

Ontvangen op 26 mei 2023' en in stand te worden gehouden.



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

BLOESEM VAN HET ZUIDEN

