

[Redacted]
[Redacted]
[Redacted]
[Redacted]

Per e-mail: [Redacted]

Bezoekadres:
Amerikaplein 1
6269 DA Margraten

Servicepunt:
Breusterhof 2
6245 EL Eijsden

Postadres:
Postbus 10
6269 ZG Margraten

tel.: 14043
of: +31 (0)43 458 8488
fax: +31 (0)43 458 8400
info@eijsden-margraten.nl
www.eijsden-margraten.nl

IBAN BNG:
NL46BNGH0285148680
BIC: BNGHNL2G

Eijsden-Margraten: 30 maart 2023
Onderwerp: Omgevingsvergunning

Geachte [Redacted]

Op 29 juli 2022 is uw omgevingsvergunningaanvraag ontvangen voor het verbouwen van de boerderijwoning en het toevoegen van 7 huurwoningen op het perceel Bovenstraat 21 en 21A t/m 21 G, 6255AT Noorbeek, kenmerk 2022-041989. In deze brief besluit ik op uw aanvraag.

Besluit

Gelet op artikel 2.1 en 2.2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo) besluit ik de omgevingsvergunning te verlenen:

- aan Veneto B.V., Habitatsingel 29, [Redacted] in Maastricht
- voor het verbouwen van de boerderijwoning en het toevoegen van 7 huurwoningen;
- plaatselijk bekend als Bovenstraat 21 en 21A t/m 21 G, 6255AT Noorbeek.

De omgevingsvergunning wordt verleend voor de volgende activiteiten:

- het verbouwen van de boerderijwoning en het toevoegen van 7 huurwoningen (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);
- het maken en veranderen van een uitweg (artikel 2.2, eerste lid, onder e Wabo).

De hieronder genoemde vergunningsbladen en de volgende gewaarmerkte 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);





.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 maken, hebben of te veranderen of het gebruik te veranderen van een uitweg (artikel 2.2, eerste lid, onder e Wabo).

1. *Aangepast tekening spuitcirkel - D2022-12-020738;
2. *Aanvraagdocument publiceërbaar - D2022-07-036923;
3. *BENG - D2022-11-006612;
4. *BENG schopwoning D2022-11-006609;
5. *BENG schuurwoning D2022-11-006607;
6. *BENG schuurwoning- D2022-11-006613;
7. *BENG schuurwoning_1 - D2022-11-006611;
8. *Beng shopwoning_3_D2022-11-006610;
9. *Bestaande toestand D2022-09-032167;
10. *Bijlage 1 Akoestisch onderzoek - D2023-01-033142;
11. *Bijlage 2 Watertoets - D2023-01-033145;
12. *Bijlage 3 Verkennend bodemonderzoek - D2023-01-033144;
13. *Bijlage 4 Rapportage Quickscanonderzoek Ecologische waarden - D2023-01-033147;
14. *Bijlage 5 AERIUS-berekening - D2023-01-033140;
15. *Bijlage 6 Archeologisch bureauonderzoek - D2023-01-033143;
16. *Bijlage 7 Landschappelijke inpassing - D2023-01-033141;
17. *Bouwbesluittekeningen - D2022-11-006628;
18. *Constructief UPD boerderijwoning - D2022-07-036909;
19. *Constructieoverzicht 1e verdieping schopwoningen - D2023-02-000527;
20. *Constructieoverzicht 1e verdieping schuurwoningen - D2023-02-000523;
21. *Constructieoverzicht begane grond schopwoningen - D2023-02-000526;
22. *Constructieoverzicht begane grond schuurwoningen - D2023-02-000521;
23. *Constructieoverzicht zoldervloer schuurwoningen - D2023-02-000524;
24. *Detail V03-3 D2022-07-036938;
25. *Detail_H01 - D2022-07-036901;
26. *Detail_H01 - D2022-07-036908;
27. *Detail_H01 - D2022-07-036916;
28. *Detail_V01 - D2022-07-036897;
29. *Detail_V01 - D2022-07-036900;
30. *Detail_V01/2 - D2022-07-036934;
31. *Detail_V02 - D2022-07-036911;
32. *Detail_V02 - D2022-07-036921;
33. *Detail_V03 -2 D2022-07-036904;
34. *Detail_V03-1 D2022-07-036912;
35. *Detailoverzicht - D2022-07-036919;
36. *Detailoverzicht 305- D2022-07-036920;
37. *Funderingsadvies_Geonius - D2022-07-036898;
38. *Gebied omgevingsvergunning - D2023-01-033138;
39. *Gevels en doorsneden schopwoningen - D2023-02-000537;
40. *Gevels en doorsneden schuurwoningen - D2022-11-006627;
41. *Kapconstructie schopwoningen - D2023-02-000529;
42. *Kapconstructie schuurwoningen - D2023-02-000525;
43. *Lengteprofiel - D2022-11-006635;
44. *MPG schopwoning_1 - D2022-11-017335;
45. *MPG schopwoning_2 - D2022-11-017336;
46. *MPG schopwoning_3 - D2022-11-017338;
47. *MPG schuurwoning_1 - D2022-11-017339;
48. *MPG schuurwoning_2 - D2022-11-017340;
49. *MPG schuurwoning_3 - D2022-11-017341;



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

BLOESEM VAN HET ZUIDEN

50. *MPG schuurwoning_4 - D2022-11-017342;
51. *Plattegronden schopwoningen - D2023-02-000536;
52. *Plattegronden schuurwoningen - D2023-02-000535;
53. *Rapport_Watertoets - D2022-07-036896;
54. *Ruimtelijke onderbouwing - D2023-01-033137;
55. *Statische berekening schopwoningen - D2023-02-000530;
56. *Statische berekening schuurwoningen - D2023-02-000520;
57. *TO305-03_Detail_V02 - D2022-07-036929;
58. *Tekening boerderijwoning TO101 - D2022-07-036937;
59. *Ventilatie en riolering schopwoningen- D2022-11-006633;
60. *Ventilatie en riolering schuurwoningen - D2022-11-006629;
61. *beng 3_schopwoning D2022-11-006608;
62. *boorprofielen_Geonius - D2022-07-036915;
63. *technisch ontwerp situatie - D2023-02-006457;
64. *uitgangspunten_beng-berekening_schuurwoningen - D2022-11-006605;
65. *uitgangspunten_beng-berekeningen_schopwoningen - D2022-11-006606;
66. Definitief advies GKM.

Huisnummerbesluit

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

Procedure

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

Ontvankelijkheid

De aanvraag is getoetst op volledigheid aan de hand van de Ministeriële regeling omgevingsrecht (hierna: Mor) en gemeentelijk beleid. Daarbij is gebleken dat een aantal gegevens ontbrak. In de brief van 30-09-2022 bent u gevraagd om aanvullende gegevens in te dienen binnen een termijn van 35 dagen. De ontbrekende gegevens zijn op 4 november 2022 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.

Opschorten termijn

Op 2 december 2022 heeft u verzocht om de beslistermijn met 4 weken op te schorten. De termijn is op grond van artikel 4.15 lid 2 AwB voor de duur van 4 weken opgeschort.

Wet geluidhinder

De woningen worden gerealiseerd binnen de 200 meter geluidzone van de Bovenstraat. De geluidbelasting als gevolg van het wegverkeer is hoger dan 48 dB, vandaar dat voor deze situatie parallel met deze omgevingsvergunning procedure ook een Hogere waarde procedure wordt doorlopen (kenmerk 2022-063354/ Z/22/178128).

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.

Ontwerpbesluit

Het ontwerpbesluit met bijbehorende stukken heeft met ingang van 8 februari 2023 gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn



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

BLOESEM VAN HET ZUIDEN

geen zienswijzen ingediend. Het besluit is wel gewijzigd ten opzichte van het ontwerp. Abusievelijk was het advies van de GKM commissie niet als bijlage toegevoegd aan het ontwerpbesluit. Het advies is nu als bijlage toegevoegd. Hierdoor verandert de inhoud van de het besluit niet.

Nog in te dienen gegevens

De gegevens genoemd in de voorschriften 6 en 7 van het vergunningblad "Het bouwen van een bouwwerk" en voorschrift 2 vergunningblad "het gebruiken van gronden en bouwwerken in strijd met een bestemmingplan", moeten binnen de in het voorschrift gestelde termijn worden aangeleverd.

Bekendmaking

Het besluit wordt op 5 april 2023 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.OVKOM6255AT1921-VG01.

Inwerkingtreding

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

Beroep

Op grond van artikel 8:1 juncto artikel 6:7 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) heeft u de mogelijkheid om binnen 6 weken na de datum van bekendmaking (= datum van publicatie) van het besluit een beroepschrift tegen dit besluit in te dienen bij de Rechtbank Limburg, Sector bestuursrecht, Postbus 950, [REDACTED] 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, [REDACTED] 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 [REDACTED] 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 2022-041989.



.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,

Namens dezen,



Afdelingshoofd

Kopie

Een kopie van deze brief is ter kennisname naar de gemachtigde van de opdrachtgever verstuurd: [redacted]

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 50 m³ of meer grondverzet plaatsvindt moet u dit tijdig te melden bij meldpunt besluit bodemkwaliteit <https://www.meldpuntbodemkwaliteit.nl/Pages/Voorportaal/Formulieren.aspx>

Bij deze melding moeten kwaliteitsgegevens van de bodem overgelegd te worden zoals een historisch bodemonderzoek, verkennend bodemonderzoek dan wel AP-04 keuring. Tevens moet sprake te zijn van het nuttig en functioneel toepassen van de grond.

Nog niet-ontploffte oorlogsresten

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, 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>.



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

BLOESEM VAN HET ZUIDEN

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 bedragen:

Artikel	Toelichting	Bedrag
2022.2.3.8	Omgevingsvergunning, uitweg/inrit	€ 138,22
2022.2.3.15.3	Beoordeling van een archeologisch bodemrapport	€ 349,58
2022.2.3.1	Omgevingsvergunning bouwen	€ 39.222,30
2022.2.3.2.2.3	Project afwijkingsbesluit	€ 3.845,75
2022.2.3.18.1	Huisnummerbesluit	€ 250,00
2022.2.3.15.1	Beoordeling van een milieukundig bodemrapport	€ 156,80
Totaal		€ 43.962,65

Bij de bepaling van de hoogte van de leges voor de activiteit bouw zijn de bouwkosten¹ ambtshalve vastgesteld op € 1.236.876,00.

De legeskosten zijn exclusief aanlegkosten uitweg!²

Voor deze leges ontvangt u separaat een factuur.

¹ 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>.

² Kosten aanleg uitweg

Op grond van de 'Tarieventabel, behorende bij de Verordening op de heffing en invordering van rechten voor van gemeentewege te verlenen diensten onder, in of op de openbare weg Eijsden-Margraten' wordt voor de uitweg (inrit) € 3500,00 in rekening gebracht. Hierover ontvangt u nog separaat een factuur. Nadat u de genoemde factuur heeft betaald, kunt u contact opnemen met de afdeling Openbare Ruimte om de werkzaamheden in te plannen.



.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 verbouwen van de boerderijwoning en het toevoegen van 7 huurwoningen op het perceel Bovenstraat 21 en 21A t/m 21 G, 6255AT Noorbeek, kenmerk 2022-041989.
Bouwwerkcategorie: 3

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.

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 monumentencommissie.

Volgens de monumentencommissie 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.

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 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.

2. Meldingsplicht



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

BLOESEM VAN HET ZUIDEN

1. De volgende werkzaamheden moeten worden gemeld bij de gemeente via vvth@eijdsen-margraten.nl of 043-4588488 (tussen 09.00 uur en 12.00 uur keuzemenu 1 bouwen)
 1. Melding grondverzet
 2. Mondeling of schriftelijk - uiterlijk 2 werkdagen van te voren
 1. Aanvang van het werk (inclusief ontgravingswerkzaamheden)
 2. Leggen van de fundering
 3. Storten van beton
 4. Ingebruikname van het bouwwerk
 3. Mondeling of schriftelijk - uiterlijk op de dag van beëindiging van het werk
 1. Einde van de werkzaamheden / bouwwerk gereed

3. In te dienen gegevens

1. Drie weken voor aanvang van de werkzaamheden moet een bouwveiligheidsplan ter goedkeuring aan het team VTH (Vergunningen, Toezicht en Handhaving) worden overgelegd.
2. 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. de volledige statische berekening inclusief tekeningen
 - b. de detailberekening van de prefab onderdelen
 - c. Gegevens waarmee wordt aangetoond dat de verblijfsruimten en de verblijfsgebieden van de schuur- en de schopwoningen welke zijn gelegen op de eerste verdieping van de woningen (op een gelijkwaardige manier) voldoen aan de voorschriften uit artikel 3.42 Bouwbesluit (spuicapaciteit verblijfsgebied en verblijfsruimte);
3. Met de bouw van het desbetreffende onderdeel mag niet worden begonnen voordat de gegevens als bedoeld in voorschrift 3.1 en 3.2 zijn overgelegd aan en schriftelijk zijn goedgekeurd door de gemeente.

Wenst u controle van andere werkzaamheden, dan kunt u gebruik maken van onze service. Neem dan contact met ons op via vvth@eijdsen-margraten.nl of 043-4588488 (tussen 09.00 uur en 12.00 uur keuzemenu 1 bouwen).

4. Peil

1. Het bouwpeil (hoogte afgewerkte begane grondvloer) dient samen met de toezichthouder van de gemeente te worden bepaald in het werk. Nadat de bouw is uitgezet, dient dit door de toezichthouder van de gemeente te worden gecontroleerd alvorens verder kan worden gebouwd.

5. Riolering/hemelwater

1. Riolering (dwa) : Indien u een (nieuwe) huisaansluiting gewenst is kunt u die aanvragen via de gemeentelijke website.
2. Waterhuishouding: Noodoverstortwater van infiltratievoorzieningen mogen NIET aansluiten op het gemeenteriool. Lozen moet richting het droogdal.

6. Brandveiligheid

1. Conform artikel 6.21, zesde lid, heeft een woonfunctie op iedere bouwlaag met een verblijfsruimte of met een besloten ruimte waardoor een vluchtroute voert tussen de uitgang van een verblijfsruimte en de uitgang van de woonfunctie een



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

BLOESEM VAN HET ZUIDEN

rookmelder die voldoet aan EN 14604. In de boerderijwoning dienen rookmelders conform bovengenoemd voorschrift aangebracht te worden. Dit dient op de tekening behorende bij de boerderijwoning aangegeven te worden.

Vergunningblad: het gebruiken van gronden en bouwwerken in strijd met een bestemmingplan

(artikel 2.1, eerste lid, onder c Wabo)

Betreft: het verbouwen van de boerderijwoning en het toevoegen van 7 huurwoningen op het perceel Bovenstraat 21 en 21A t/m 21 G, 6255AT Noorbeek, kenmerk 2022-041989.

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 "Kern Noorbeek" met de bestemming "Wonen". Het plan is in strijd met dit bestemmingsplan, omdat:

- het toevoegen van woningen niet is toegestaan;
- er wordt gebouwd op gronden met de bestemming 'Agrarisch met waarden'.

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).

Beoordeling

Er is geen binnenplanse afwijkingmogelijkheid voor het desbetreffende perceel en ook voor toepassing van de kruimelgevallenregeling komt het perceel niet in aanmerking. Procedureel kan medewerking worden verleend middels een omgevingsvergunning met planafwijking voorzien van een ruimtelijke onderbouwing (artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 3 Wabo).

Ruimtelijke afweging

Ten behoeve van de omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld. Deze ruimtelijke onderbouwing is beoordeeld en akkoord bevonden, hieronder wordt dit nader gemotiveerd.

De totale oppervlakte aan bebouwing blijft vrijwel gelijk (was 900 m², wordt ca. 850 m²). In plaats van één woning worden er uiteindelijk 8 woningen vergund in gerealiseerd op een perceel van ca. 3.300 m².

In overleg met de provincie is bepaald dat zelfs een stukje 'Agrarisch met waarden' in het plan mag worden betrokken, waardoor er nog meer ruimte beschikbaar komt voor het plan. Belangrijkste reden voor medewerking vanuit de provincie, is dat de rode contour ter plekke een onlogische lijn volgt, die met het huidige plan logischer wordt ten opzichte van de naastgelegen percelen.



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

BLOESEM VAN HET ZUIDEN

De bebouwing wordt op die oppervlakte zodanig gesitueerd dat er géén sprake is van wonen-achter-wonen, er voldoende ruimte is voor alle woningen, met voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein (20 parkeerplaatsen) en voldoende groen en 'openbare ruimte'.

De ruimtelijke impact van dit plan op de omgeving is door de combinatie van factoren gering. De bebouwing neemt niet toe, maar wordt anders gepositioneerd binnen het perceel, parkeren wordt op eigen terrein gerealiseerd en er vindt landschappelijke inpassing plaats.

GKM

Het gemeentelijke kwaliteitscommissie heeft positief geadviseerd over het landschappelijk inpassingsplan.

Spuitzone

De bebouwing ligt binnen een afstand van 50 meter tot een agrarisch perceel waar op grond van het bestemmingsplan het gebruik van driftveroorzakende chemische gewasbeschermingsmiddelen is toegestaan. Deze gronden zijn in eigendom van een derde. Er kan geen goed woon- en leefklimaat worden gegarandeerd, tenzij de eigenaar van die gronden geen bezwaar heeft tegen het opleggen van een spuitbeperking. Daartoe heeft de eigenaar van het desbetreffende agrarisch perceel een verklaring afgegeven. Deze dient om te bewerkstelligen dat op zijn perceel een planologisch spuitverbod kan worden opgelegd.

Waarde-Archeologie

De opsteller van dit bestemmingsplan wil voorkomen dat een in dit plan begrepen grond minder geschikt wordt voor de verwezenlijking van de ter plaatse geldende of beoogde bestemming. Daarom is in bestemmingsplan bepaald dat het verboden is om binnen gronden met de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie' zonder omgevingsvergunning in de gronden aanwezige bebouwing, geheel of gedeeltelijk te slopen.

Volgens artikel 16.4.3 zijn de werken of werkzaamheden als bedoeld in 16.4.1 zijn slechts toelaatbaar indien door die werken of werkzaamheden dan wel door de daarvan hetzij direct hetzij indirect te verwachten gevolgen de in 16.4 genoemde waarden en doeleinden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor herstel van de eerst bedoelde waarden, niet wezenlijk worden of kunnen worden verkleind.

Op basis van het ingediende archeologisch onderzoek d.d. 29-9-2022 kan ingestemd worden met het door Geonius gegeven advies om vervolgonderzoek uit te laten voeren in de vorm van een archeologische begeleiding van de sloop- én graafwerkzaamheden die dieper reiken dan 0,30 meter - maaiveld.

Er dient een buffer van 0,30 meter aangehouden te worden voor de sloop zodat ook eventueel aanwezige oudere funderingen nog gedocumenteerd kunnen worden.

Sloop kan dan bovengronds gestart worden. Beneden maaiveldniveau mét archeologische begeleiding. Voor de uitvoering van deze begeleiding dient een programma van eisen opgesteld te worden en ter nadere goedkeuring aan de gemeente voorgelegd te worden.

Conclusie

Gelet op het bovenstaande wordt de aangevraagde omgevingsvergunning verleend voor het verbouwen van de boerderijwoning en het toevoegen van 7 huurwoningen op het



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

BLOESEM VAN HET ZUIDEN

perceel Bovenstraat 21 en 21A t/m 21 G, 6255AT Noorbeek.

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.

2. Landschappelijke inpassing

1. De landschappelijke inpassing van het project moet worden uitgevoerd in overeenstemming met het bijgevoegde Landschapsplan, dat onderdeel uitmaakt van deze vergunning.
2. Het landschapsplan dient binnen twee jaar na onherroepelijk worden van deze omgevingsvergunning te zijn uitgevoerd en in stand gehouden.
3. Het is verboden van de omgevingsvergunning gebruik te maken als in strijd wordt gehandeld met het eerste en/of tweede lid".

2. Parkeren

1. Er dienen minimaal 20 parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd te worden.

2. Archeologische monumentenzorg

1. Er dient een buffer van 0,30 meter aangehouden te worden voor de sloop zodat ook eventueel aanwezige oudere funderingen nog gedocumenteerd kunnen worden.
2. Met de werkzaamheden beneden maaiveld niveau mag niet gestart worden voordat het PVE door de gemeente is goedgekeurd.
3. Werkzaamheden beneden maaiveldniveau mét archeologische begeleiding conform het nog goed te keuren PVE. Voor de uitvoering van deze begeleiding dient een programma van eisen opgesteld te worden en ter nadere goedkeuring aan de gemeente voorgelegd te worden.



.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 maken, hebben of te veranderen of het gebruik te veranderen van een uitweg

(artikel 2.2, eerst lid, onder e Wabo)

Betreft: het verbouwen van de boerderijwoning en het toevoegen van 7 huurwoningen op het perceel Bovenstraat 21 en 21A t/m 21 G, 6255AT Noorbeek, kenmerk 2022-041989.

Overwegingen

Inleiding

De omgevingsvergunning moet worden geweigerd indien de activiteit als bedoeld in artikel 2.2, eerste lid, onder e Wabo niet voldoet aan de in de Algemene plaatselijke verordening van de Gemeente Eijsden-Margraten (hierna: Apv) gestelde toetsingskader. Een toets aan deze criteria heeft plaatsgevonden.

Toetsing

Het aanleggen van de uitrit voldoet aan de Beleidsregels Vergunningverlening Uitweg (ingevolge artikel 2:12 Apv).

1. Het maken van een uitrit en renoveren van de bestaande uitrit heeft geen nadelige gevolgen voor de bruikbaarheid van de weg;
2. Het maken van een uitrit en renoveren van de bestaande uitrit brengt het veilig en doelmatig gebruik van de weg niet in gevaar;
3. Het maken van een uitrit en renoveren van de bestaande uitrit heeft geen nadelige gevolgen voor het uiterlijk aanzien van de omgeving. In de beleidsregels vergunningverlening staat bij dit onderdeel dat bij een woonhuis niet breder mag zijn dan 4,5 meter en indien het perceel breder is dan 25 meter er 2 uitwegen zijn toegestaan. In dit plan worden in totaal 10 woningen gerealiseerd voorzien van 20 parkeerplaatsen op het eigen terrein. Het terrein (80 meter breed) wordt ontsloten door de bestaande uitrit te verbreden naar 6 meter breed en een nieuwe inrit te maken van 6 meter breed. Aangezien het hier niet 1 woonhuis betreft is regel niet toepasbaar. Maar volgens de regels zou per 25 meter een uitrit van 4,5 meter mogen. Dat zou betekenen dat er bij 80 meter 13,5 meter inrit gerealiseerd zou kunnen worden. Het maken van 2 x 6 meter = 12 meter uitrit over een breedte van 80 meter heeft geen nadelige gevolgen voor het uiterlijk aanzien van de omgeving. Het gehele plan wordt zelfs landschappelijk ingepast al met al een verbetering van het uiterlijk van de omgeving.
4. Het maken van een uitrit en renoveren van de bestaande uitrit tast de bescherming van groenvoorzieningen in de gemeente niet aan.

Conclusie

De aangevraagde omgevingsvergunning kan worden verleend.

Voorschriften

De aanvraag maakt deel uit van deze vergunning.

In deze beschikking zijn de volgende voorschriften opgenomen.

1. Algemeen

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



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

BLOESEM VAN HET ZUIDEN

2. De gemeente houdt zich het recht voor bij de wegreconstructies de uitweg te wijzigen of op andere wijze te laten verlopen.
3. De officiële bij het Kadaster vastgelegde perceelsgrenzen moeten in acht worden genomen.
4. Schade aan personen en/of eigendommen van de gemeente en/of derden, die het gevolg is van de aanlegwerkzaamheden of van de aanwezigheid dan wel het gebruik van de aangelegde uitweg komt voor rekening van de vergunninghouder.
5. Onderhoud van de uitweg is voor rekening van de vergunninghouder. Ook schade veroorzaakt door derden moet door of in opdracht van de vergunninghouder worden hersteld. Eventueel hieruit voortkomende kosten zijn voor rekening van de vergunninghouder.
6. De uitweg mag pas worden gerealiseerd nadat alle bouwactiviteiten zijn uitgevoerd.

2. Uitvoering van de werkzaamheden

1. De uitweg moet door of in opdracht van de afdeling Openbare Ruimte van de gemeente Eijsden-Margraten worden aangelegd.
2. De waterafvoer van het perceel mag niet plaatsvinden via de uitweg.
3. Het goot- en trottoirgedeelte, gelegen ter plaatse van de uitweg, moet schoon worden gehouden.
4. Eventuele straat-, of trottoirkolken moeten tijdens de werkzaamheden beschermd worden tegen indringen van zand, grond en puin.