

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: 25 april 2022
Onderwerp: Beschikking omgevingsvergunning

Geachte ,

Op 15 december 2020 is uw omgevingsvergunningaanvraag ontvangen voor het bouwen van een nieuwe woning op het perceel Eindstraat 11, 6265 AC Sint Geertruid, kenmerk Z-HZ_WABO-2020-005203. 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 bouwen van een nieuwe woning
- plaatselijk bekend als Eindstraat 11, 6265 AC Sint Geertruid

De omgevingsvergunning wordt verleend voor de volgende activiteiten:

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

Activiteit slopen

De activiteit slopen (artikel 2.1, eerste lid, onder g en h van de Wabo) maakte eerst onderdeel uit van deze aanvraag, maar is op 19 augustus 2021 ingetrokken. Deze activiteit is daarna apart aangevraagd en verleend d.d. 15 september 2021.

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 bestemmingplan (artikel 2.1, eerste lid, onder c Wabo);

1. Aanvraagformulier - 487897;
2. Akoestisch onderzoek berekening gevelbelasting - D2022-02-004933;
3. Berekening energieprestatie - 545631;
4. Bijlage huisnummerbesluit - 526837;

Behandeld door
Documentnr(s)
van bijlage(n)

Aantal pagina's 8
Uw kenmerk
Ons Kenmerk Z-HZ_WABO-2020-005203 /
D2022-04-021128



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

BLOESEM VAN HET ZUIDEN

5. Detailtekeningen - 545630;
6. EP-berekening - D2021-11-018337;
7. Geotechnisch bodemonderzoek - 545628;
8. Ruimtelijke onderbouwing - D2022-02-004934;
9. Slooptekening - 487891;
10. Statische berekening - 545632;
11. Tekeningen nieuwe toestand - D2021-12-008241;
12. Verkennend bodem- en asbestonderzoek - 487884.

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 10 december 2021 bent u gevraagd om aanvullende gegevens in te dienen binnen een termijn van 70 dagen. De ontbrekende gegevens zijn op 4 februari 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.

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 9 maart 2022 gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn geen zienswijzen ingediend. Het besluit is niet gewijzigd ten opzichte van het ontwerp.

Bekendmaking

Het besluit wordt bekend gemaakt (gepubliceerd) op de landelijke website (www.overheid.nl). Tevens zal het besluit bekend worden gemaakt via het weekblad De Etalage. Het besluit is eveneens te raadplegen via www.ruimtelijkeplannen.nl met planid: NL.IMRO.1903.OVKOM6265AC11- VG01 .

Inwerkingtreding

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

Beroep

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

U kunt, gelijktijdig met of na het indienen van een beroepschrift een verzoek om voorlopige voorziening indienen bij de Voorzieningenrechter van de Rechtbank Limburg,



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

BLOESEM VAN HET ZUIDEN

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 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-2020-005203.

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van Eijdsen-Margraten,

Namens dezen,

Afdelingshoofd

Kopie

Een kopie van deze brief is naar de gemachtigde van de opdrachtgever verstuurd:

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.

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.

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

BLOESEM VAN HET ZUIDEN

Voor deze leges ontvangt u separaat een factuur.

¹ Onder bouwkosten wordt verstaan de aannemingssom als bedoeld in paragraaf 1, eerste lid, van de Uniforme Administratieve voorwaarden voor uitvoering van werken 1989 (UAV 1989), voor het uit te voeren werk, exclusief omzetbelasting, of voor zover deze ontbreekt een raming van de bouwkosten (exclusief omzetbelasting) bedoeld in het normblad NEN 2631, uitgave 1979, of zoals dit normblad laatstelijk is vervangen of gewijzigd. Indien het bouwen geheel of gedeeltelijk door zelfwerkzaamheid geschiedt, wordt onder bouwkosten verstaan: de prijs die aan een derde in het economisch verkeer zou moeten worden betaald voor het tot stand brengen van het bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft.



.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 bouwen van een nieuwe woning op het perceel Eindstraat 11, 6265 AC Sint Geertruid, kenmerk Z-HZ_WABO-2020-005203.
Bouwwerkcategorie: 4

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 monumentencommissie. Volgens de monumentencommissie 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.

Daarnaast heeft de commissie beoordeeld of de aanvraag zich niet verzet tegen het belang van het beschermd dorpsgezicht. Daarbij is de waardering gericht op:

- Schoonheid;
- Ruimtelijke en/of structurele samenhang;
- Cultuurhistorische waarde

De monumentencommissie heeft geadviseerd om akkoord te gaan met het plan.



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

BLOESEM VAN HET ZUIDEN

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

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. Schriftelijk middels bijgevoegd formulier - uiterlijk 5 werkdagen voor aanvang
 1. Melding grondverzet
 2. Mondeling of schriftelijk - uiterlijk 2 werkdagen voor de start van het werk
 1. Uitzetten van de bouw
 2. Aanvang van het werk
 3. Leggen van de fundering
 4. Storten van beton
 5. Ingebruikname van het bouwwerk
 3. 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@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 door de toezichthouder van de gemeente te worden gecontroleerd alvorens verder kan worden gebouwd.



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

BLOESEM VAN HET ZUIDEN

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

(artikel 2.1, eerste lid, onder c Wabo)

Betreft: het bouwen van een nieuwe woning op het perceel Eindstraat 11, 6265 AC Sint Geertruid, kenmerk Z-HZ_WABO-2020-005203.

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 "Sint Geertruid" met de enkelbestemming "Wonen" en dubbelbestemmingen "Waarde-Archeologie" en "Waarde-Beschermde dorpsgezicht". Het plan is in strijd met dit bestemmingsplan, omdat:

- er buiten het bouwvlak gebouwd wordt (artikel 13.2.2, onder a);
- de voorgevel niet in de voorgevelrooilijn gesitueerd wordt en hier ook niet evenwijdig aan loopt (artikel 13.2.2, onder e).

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

De aangevraagde activiteit voldoet niet aan de in het bestemmingsplan opgenomen regels inzake afwijking en ook het Besluit omgevingsrecht maakt afwijking van het bestemmingsplan niet mogelijk. Medewerking kan verleend worden middels artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 3 van de Wabo.

Ruimtelijke afweging

Het plan is in algemene zin ruimtelijk gezien een kwaliteitsverbetering. De bestaande bouw is verouderd en deels vervallen. Door het geheel te slopen en hier één gebouw te realiseren betekent een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit ter plekke.

Concrete vormgeving van het bouwwerk heeft plaatsgevonden in afstemming met de monumentencommissie, vanwege de ligging van het adres binnen het beschermde dorpsgezicht van Sint-Geertruid.

Daarbij is het ontwerp ten opzichte van het principeverzoek drastisch gewijzigd, maar de kern is overeind gebleven: het realiseren van één woning, waarbinnen tevens mantelzorg wordt verleend.



.banholt

.bemelen

.cadier en keer

.eckelrade

.eijdsen

.gronsveld

.margraten

.mariadorp

.mesch

.mheer

.noorbeek

.oost-maarland

.rijckholt

.scheulder

.st. geertruid

BLOESEM VAN HET ZUIDEN

Opmerking: zowel in de aanvraag als in de ruimtelijke onderbouwing wordt ongelukkigerwijs de term kangoeroewoning gehanteerd. Een kangoeroewoning is iets anders dan een mantelzorgwoning. In de ruimtelijke onderbouwing staat dat de kangoeroewoning ten behoeve van mantelzorg is. De term mantelzorgwoning was de correcte term geweest.

Om misverstanden te voorkomen moet expliciet worden opgemerkt:

1. Dat de kangoeroewoning bedoeld is ten behoeve van mantelzorg;
2. Dat de kangoeroewoning (die bedoeld is voor mantelzorg) niet mag leiden tot een zelfstandige woning;
3. Dat de kangoeroewoning (die bedoeld is voor mantelzorg) ná beëindiging van de mantelzorg weer onderdeel moet uitmaken van de woning.

Bestemmingsplan-technisch is de aanwezigheid van één woning reeds toegestaan. Mede gelet op de uitvoerige besprekingen binnen de monumentencommissie over dit plan, zijn er ruimtelijk gezien geen bezwaren dat deze woning buiten het (bij)bouwvlak wordt gebouwd.

Conclusie

Gelet op het bovenstaande wordt de aangevraagde omgevingsvergunning verleend voor het bouwen van een nieuwe woning op het perceel Eindstraat 11, 6265 AC in Sint Geertruid. Hieraan liggen de volgende wetsartikelen ten grondslag: artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 3 van de Wabo.

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 Eijdsen-Margraten tonen.

2. Kangoeroewoning (mantelzorgwoning)

Na beëindiging van de mantelzorgwoning, dient dat deel van de woning dat voor mantelzorg bedoeld was, onderdeel uit te maken van de reguliere woning. U dient de beëindiging te melden bij de gemeente via vvth@eijdsen-margraten.nl of 043-4588488 (tussen 09.00 uur en 12.00 uur keuzemenu 1 bouwen) zodat het huisnummer ingetrokken wordt. Het deel van de woning dat bedoeld was voor mantelzorg moet dan onderdeel uitmaken van de reguliere woning.