

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: 6 maart 2023
Onderwerp: Omgevingsvergunning

Geachte [Redacted]

Op 18 februari 2021 is uw omgevingsvergunningaanvraag ontvangen voor het verbouwen van stallen tot 3 appartementen en het verbod van het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen op het perceel kadastraal bekend CDR00, sectie B, nummers 1984 en 1912 en MGT02 sectie L nummer 462 op het perceel Rijksweg 87, 6267 AD Cadier en Keer, kenmerk Z-HZ_WABO-2021-000862. 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 [Redacted] Rijksweg 86, [Redacted] in Cadier en Keer
- voor het verbouwen van stallen tot 3 appartementen
- plaatselijk bekend als Rijksweg 87, 6267 AD Cadier en Keer
- en het verbod van het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen op het perceel kadastraal bekend CDR00, sectie B, nummers 1984 en 1912 en MGT02 sectie L nummer 462.

De omgevingsvergunning wordt verleend voor de volgende activiteiten:

- het verbouwen van een monumentale schuur tot 3 appartementen (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);
- verbouwen van een monumentale schuur tot 3 appartementen (artikel 2.1, eerste lid, onder f Wabo).

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

- vergunningblad: Het verbouwen van een bouwwerk (artikel 2.1, eerste lid, onder a Wabo);
- vergunningblad: Het gebruiken van 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 verstoren of in enig opzicht wijzigen van een beschermd monument of het herstellen, gebruiken of laten gebruiken van een beschermd monument op een wijze waardoor het wordt ontsierd of in gevaar gebracht (artikel 2.1, eerste lid, onder f Wabo).

1. Ecologische quickscan - D2021-09-011677*;
2. Akoestisch onderzoek - D2021-12-017789*;
3. BHO Rijksweg 87 Cadier en Keer - D2022-02-018788*;
4. Constructieoverzicht - D2022-02-026184*;
5. Herbestemming Tolhuis - D2022-12-015751*;
6. Formulier Handelen in strijd met ruimtelijke orde - D2022-10-002832*;
7. Principeberekening constructie - D2022-02-026183*;
8. Rapport bodemonderzoek (15967.001) - D2021-09-011676*;
9. Ruimtelijke onderbouwing Rijksweg 87 - D2022-11-005649*;
10. Terreininrichting parkeren - D2022-02-018838*;
11. i_NL.IMRO.1903.OVKOM6267AD87-ON01_kaart - D2022-11-005624*.

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 16-04-2021 bent u gevraagd om aanvullende gegevens in te dienen binnen een termijn van 70 dagen. Op 1-7-2021 heeft u verzocht om deze termijn te verlengen met 56 dagen. De ontbrekende gegevens zijn op 25 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.

Wet geluidhinder

De woningen worden gerealiseerd binnen de 200 meter geluidzone van de Rijksweg. Degeluidbelasting als gevolg van het wegverkeer is hoger dan 48 dB, vandaar dat voor deze situatie een Hogere waarde procedure is doorlopen (kenmerk 2021-027438/ Z/ 21/155775).

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 29 december 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.



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

BLOESEM VAN HET ZUIDEN

Nog in te dienen gegevens

De gegevens genoemd in de voorschriften van het vergunningblad "Het bouwen van een bouwwerk", moeten binnen de in het voorschrift gestelde termijn worden aangeleverd.

Bekendmaking

Het besluit wordt op 8 maart 2023 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.OVKOM6267AD87-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@eijsden-margraten.nl onder vermelding van het zaaknummer Z-HZ_WABO-2021-000862.



.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

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.

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.

De verschuldigde leges bedragen:



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

BLOESEM VAN HET ZUIDEN

Artikel	Toelichting	Bedrag
2022.2.3.1	Omgevingsvergunning bouwen	€ 5.317,20
2022.2.3.2.2.3	Project afwijkingsbesluit	€ 3.845,75
2022.2.3.6.3	Leges welstand mbt monument of beschermd stads- of dorpsgezichten	€ 156,80
2022.2.3.6.1.1	Slopen, verstoren, verplaatsen van een monument	€ 169,56
2022.2.3.6.3	Leges welstand mbt monument of beschermd stads- of dorpsgezichten	€ 156,80
2022.2.3.6.3	Leges welstand mbt monument of beschermd stads- of dorpsgezichten	€ 156,80
Totaal		€ 9.802,91

Bij de bepaling van de hoogte van de leges voor de activiteit bouw zijn de bouwkosten¹ ambtshalve vastgesteld op € 179.132,00.

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>.



.banholt
.bemelen
.cadier en keer
.eckelrade
.eijdsen
.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 stallen tot 3 appartementen en het verbod van het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen op het perceel kadastraal bekend CDR00, sectie B, nummers 1984 en 1912 en MGT02 sectie L nummer 462 op het perceel Rijksweg 87, 6267 AD Cadier en Keer, kenmerk Z-HZ_WABO-2021-000862.
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 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.



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

BLOESEM VAN HET ZUIDEN

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@eijsden-margraten.nl of 043-4588488 (tussen 09.00 uur en 12.00 uur keuzemenu 1 bouwen)
 1. Mondeling of schriftelijk - uiterlijk 2 werkdagen van te voren
 1. Aanvang van het werk (inclusief ontgravingswerkzaamheden)
 2. Ingebruikname van het bouwwerk
 2. Mondeling of schriftelijk - uiterlijk op de dag van beëindiging van het werk
 1. Einde van de werkzaamheden / bouwwerk gereed

3. In te dienen gegevens

1. 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 gegevens:
 - a. de rekenkundige onderbouwing van de constructieonderdelen van de verdiepingvloeren. Hierbij wordt opgemerkt dat conform de voorschriften, bij vergunningenblad monument, de oorspronkelijke moerbalken en kinderbinten behouden blijven.
2. Met de bouw van het desbetreffende onderdeel mag niet worden begonnen voordat de gegevens als bedoeld in voorschrift 3.1 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@eijsden-margraten.nl of 043-4588488 (tussen 09.00 uur en 12.00 uur keuzemenu 1 bouwen).



.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 verbouwen van stallen tot 3 appartementen en het verbod van het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen op het perceel kadastraal bekend CDR00, sectie B, nummers 1984 en 1912 en MGT02 sectie L nummer 462 op het perceel Rijksweg 87, 6267 AD Cadier en Keer, kenmerk Z-HZ_WABO-2021-000862.

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 "Cadier en Keer 2014" met de enkelbestemming "Wonen" en de dubbelbestemmingen "Waarde - Archeologie 3". Het plan is in strijd met dit bestemmingsplan, omdat:

- Er na wijziging geen sprake meer is van een vrijstaande woning (artikel 13.2.2 onder b);
- Het toevoegen van woningen ter plaatse niet is toegestaan (artikel 13.2.2 onder c).

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

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

Beoordeling

Het bestemmingsplan voorziet niet in een binnenplanse afwijkmogelijkheid (artikel 2.12, eerste lid, onder a, sub 1 van de Wabo). Het toevoegen van drie woningen is mogelijk op grond van artikel 2.12, eerste lid, onder a, sub 2 van de Wabo i.s.m. artikel 4, onderdeel 9 van Bijlage II van het Bor (het gebruiken van bouwwerken, eventueel in samenhang met bouwactiviteiten die de bebouwde oppervlakte of het bouwvolume niet vergroten, en van bij die bouwwerken aansluitend terrein). De eis dat het aantal woningen gelijk blijft is niet van toepassing (artikel 5, eerste lid, onder c van bijlage II). Artikel 4a van bijlage II inzake vergunningvrij bouwen bij monumenten is evenmin van toepassing.

Echter, het is noodzakelijk dat de toepassing van gewasbeschermingsmiddelen op het nabijgelegen agrarisch perceel wordt verboden (zie hieronder onder het kopje "milieuzonering en spuitzone"). De onderdelen 1 t/m 11 van artikel 4 van Bijlage II van het Bor bieden daar geen grondslag voor. Dit betekent dat alleen artikel 2.12, eerste lid, onder a, sub 3 van de Wabo soelaas biedt (uitgebreide voorbereidingsprocedure).

Ruimtelijke afweging



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

BLOESEM VAN HET ZUIDEN

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.

Stedenbouwkundig

Het initiatief vindt plaats in een bestaand pand en leidt niet tot nauwelijks tot stedenbouwkundige veranderingen. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt bestaat dan ook geen bezwaar tegen het initiatief.

Ruimtelijk

Het initiatief leidt tot een invulling van een Rijksmonumentaal pand op een prominente locatie aan de doorgaande weg in Cadier en Keer. Een nieuwe invulling van het monument voorkomt leegstand en verval en kan ook de toegang van het dorp een impuls geven. In die zin wordt het initiatief als wenselijk gezien. Het pand bevindt zich in een gebied dat voornamelijk een woonfunctie kent, waardoor het initiatief ruimtelijk gezien passend is in de omgeving. Gezien de aard en de omvang van de beoogde invulling is het niet aannemelijk dat deze invulling leidt tot een aantasting van het woon- en leefklimaat voor omwonenden en is het initiatief ruimtelijk gezien aanvaardbaar.

Volkshuisvesting

Gelet op voornoemde omschrijving is hier sprake van deel sociale- en deels betaalbare huurwoningen, geschikt voor jongerenhuisvesting (woonruimten over twee verdiepingen en geen personenlift aanwezig). Het realiseren van deze woningen past binnen de uitgangspunten van de woonvisie voor wat betreft het creëren van huisvesting voor bepaalde doelgroepen. Doordat er sprake is van het herbestemmen van een monumentaal pand gelegen in een kern (Cadier en Keer), past ook de voorgestelde locatie binnen de uitgangspunten van de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg (SVWZL) en onze woonvisie en hoeft hiervoor op grond van de SVWZL niet gecompenseerd te worden. Het plan is voor instemming voorgelegd aan de subregio en akkoord bevonden.

Archeologie

Het plangebied ligt op gronden bestemd met de dubbelbestemming "Waarde – Archeologie 3". Dit betekent dat er sprake is van een terrein met een hoge archeologische waarde. Indien er werkzaamheden worden uitgevoerd met een verstoringsdiepte van meer dan 50cm en het te verstoren oppervlak meer dan 250m² bedraagt, dan is een archeologisch onderzoek noodzakelijk. In voorliggend plan gaat het om het in pandig verbouwen van een bestaand pand, waarbij er geen verdere bodemverstoring zal optreden. Een archeologisch onderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

Parkeren

De parkeercapaciteit voor dit plan is ontleend aan het facetbestemmingsplan 'Parapluplan Parkeren Eijsden-Margraten'. Gelet op het toevoegen van drie woningen ter plaatse, is er sprake van een parkeerbehoefte van minimaal 4,8 parkeerplaatsen en maximaal 7,2 parkeerplaatsen. Dit komt neer op 5 tot 8 parkeerplaatsen. Er dienen daarmee vijf parkeerplaatsen te zijn voor de woningen. Het perceel biedt hiervoor voldoende ruimte en de parkeerplaatsen zullen worden ontsloten via de Kerkstraat, aan de achterzijde van het perceel. Het plan voldoet aan de parkeernorm.

Geluid

De woningen worden gerealiseerd binnen de 200 meter geluidzone van de Rijksweg. De geluidbelasting als gevolg van het wegverkeer is hoger dan 48 dB, vandaar dat voor deze situatie een Hogere waarde procedure is doorlopen (kenmerk 2021-027438/ Z/ 21/155775).



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

BLOESEM VAN HET ZUIDEN

Milieuzonering en bedrijven

Tegenover en achter de planlocatie zijn twee agrarische bedrijven gelegen. Volgens de Handreiking VNG bedrijven en milieuzonering is de richtafstand 30 meter tot de bedrijfsgebouwen. Gezien de ligging aan de Rijksweg N278 is hier sprake van een omgevingstype gemengd gebied waardoor de richtafstand met één stap mag worden verkleind. Dit betekent dat in deze situatie de richtafstand minimaal 10 meter bedraagt. Hieraan kan ruim worden voldaan, namelijk 24 meter.

Milieuzonering en spuitzone

Aan de westzijde en zuidzijde van het perceel liggen gronden bestemd met "Agrarisch met waarden". Op die gronden is het toegestaan om gewasbeschermingsmiddelen toe te passen. In het kader van een goede ruimtelijke ordening (specifiek: aanvaardbaar woon- en leefklimaat) dient voorkomen te worden dat omwonenden blootgesteld worden aan deze gewasbeschermingsmiddelen (via drift).

Uit vaste jurisprudentie volgt dat een afstand van 50 meter tussen gevoelige objecten en agrarische bedrijvigheid waarbij gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt in het algemeen niet onredelijk wordt geacht (zie bijv. Ab. 27 mei 2015, ECLI:NL:RVS:2015:1698).

Hoewel ter plaatse van het initiatief reeds een woonbestemming rust, dient het bevoegd gezag bij het verlenen van een omgevingsvergunning, altijd te toetsen aan het criterium van een goede ruimtelijke ordening. Dat criterium laat niet toe dat een ontwikkeling in een spuitzone moet worden toegestaan, enkel en alleen omdat een gelijksoortige ontwikkeling reeds bestond of mogelijk was. Immers, bij het verlenen van een omgevingsvergunning moet beoordeeld worden of het initiatief in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. Dat geldt niet alleen voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen die het plan mogelijk maakt, maar voor het plan als geheel (Ab 17 november 2020, ECLI:NL:RVS:2021:2560).

De afwijking van het bestemmingsplan heeft enkel betrekking op de bebouwing. Het gebruik van het buitenterrein wijzigt immers niet. In dit geval worden drie woningen toegevoegd binnen een straal van 50 meter van het agrarisch perceel. Aldus worden drie gevoelige objecten toegevoegd. Gemeten vanaf de dichtstbijzijnde (toe te voegen) woning bedraagt de afstand tot de bestemming "Agrarisch met waarden" circa 9,5 meter. Er zal planologisch vastgelegd moeten worden dat in een straal van 50 meter geen driftveroorzakende middelen worden gebruikt op gronden bestemd met "Agrarisch met waarden".

Het voorgaande betekent dat de omgevingsvergunning zich dient uit te strekken over de agrarische gronden binnen een straal van 50 meter (gemeten vanaf de dichtstbijzijnde woning), en dat de omgevingsvergunning een voorschrift dient te bevatten dat op die gronden een spuitverbod geldt.

De eigenaar van de agrarische gronden heeft de initiatiefnemer gemachtigd om mede namens hem de omgevingsvergunning aan te vragen, voor zover het betreft het opnemen van een spuitverbod op de agrarische gronden.

Externe veiligheid

Rijksweg N278 De ruimtelijke ontwikkeling ligt binnen 200 meter van de weg (Rijksweg N278). Vanwege het transport met gevaarlijke stoffen over de weg wordt gekeken naar maatgevende scenario's die effect hebben op de omgeving. Er is een belangrijk scenario vanwege het transport over de weg. Dat is het scenario explosie van een tankwagen met een brandbaar gas (BLEVE).



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

BLOESEM VAN HET ZUIDEN

Bij een BLEVE komt de lading van de tankwagen vrij en komt tot ontbranding, hetgeen tot een enorme explosie met vuurbal leidt. Bij een explosie ontstaat overdruk (luchtdruk, piekbelasting) die ervoor zorgt dat het gebouw ernstig wordt beschadigd. Daarnaast ontstaat een vuurbelasting op de omgeving.

Het gebouw wordt matig tot zwaar beschadigd in geval van een incident met een brandbaar gas. Ten gevolge van een incident kunnen dodelijke slachtoffers vallen. 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 geen belemmeringen voor het besluit

Buisleiding

Het plangebied en de geprojecteerde ontwikkeling bevindt zich op 203 meter van de risicobron. Deze ruimtelijke ontwikkeling valt buiten de contour voor het plaatsgebonden risico en de contour van 100% letaliteit. Vanwege het transport met gevaarlijke stoffen door een buisleiding wordt gekeken naar maatgevende scenario's die effect hebben op de omgeving. Er is één belangrijk scenario vanwege het transport door buisleidingen. Dat is het scenario fakkelbrand met warmtestraling. De omgeving wordt belast met warmte waardoor er mogelijk secundaire branden kunnen ontstaan. De ontwikkeling kan matig tot zwaar beschadigd worden vanwege het incident. Ten gevolge van een incident kunnen er dodelijke slachtoffers vallen. Aanvullende maatregelen zijn niet rechtstreeks afdwingbaar op basis van wettelijke bepalingen.

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". 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. Er zijn voldoende blusvoorzieningen voor de brandbestrijding in de directe omgeving van het plangebied aanwezig.

Een groot deel van 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



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

BLOESEM VAN HET ZUIDEN

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 buisleidingen geen belemmeringen voor de besluitvorming.

Conclusie

Gelet op het bovenstaande wordt de aangevraagde omgevingsvergunning verleend voor het verbouwen van stallen tot 3 appartementen en het verbod van het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen op het perceel kadastraal bekend CDR00, sectie B, nummers 1984 en 1912 en MGT02 sectie L nummer 462 op het perceel Rijksweg 87, 6267 AD Cadier en Keer.

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 Eijdsden-Margraten tonen.

2. Parkeren

1. De parkeerplaatsen moeten ontsloten via de Kerkstraat, aan de achterzijde van het perceel.

3. Smitverbod

1. Het is verboden driftveroorzakende gewasbeschermingsmiddelen toe te passen op het perceel Cadier en Keer00 sectie B, nummers 1984 en 1912 en MGT02 sectie L nummer 462, zoals aangegeven met arcering op de kaart die hierbij gaat en deel uitmaakt van deze vergunning.

Vergunningblad: het verstoren, verplaatsen of in enig opzicht wijzigen van een beschermd monument of het herstellen, gebruiken of laten gebruiken van een beschermd monument op een wijze waardoor het wordt ontsierd of in gevaar gebracht

(artikel 2.1, eerste lid, onder f Wabo)

Betreft: het verbouwen van stallen tot 3 appartementen en het verbod van het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen op het perceel kadastraal bekend CDR00, sectie B, nummers 1984 en 1912 en MGT02 sectie L nummer 462 op het perceel Rijksweg 87, 6267 AD Cadier en Keer, kenmerk Z-HZ_WABO-2021-000862.



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

BLOESEM VAN HET ZUIDEN

Overwegingen

Inleiding

De omgevingsvergunning moet worden geweigerd indien de activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder f Wabo niet voldoet aan de in artikel 2.15 Wabo gestelde toetsingscriteria. Een toets aan deze criteria heeft plaatsgevonden.

Toetsing

Het plan is beoordeeld door de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE) en door de gemeentelijke Monumentencommissie (commissie).

Advies Monumentencommissie

De commissie heeft de aanvraag beoordeeld aan de hand van twee criteria.

Beoordeling A:

Het uiterlijk en plaats van het bouwwerk is, zowel op zichzelf als in verband met de omgeving en de te verwachten ontwikkeling daarvan getoetst aan de criteria omschreven in de gemeentelijke welstandsnota.

Beoordeling B:

Het uiterlijk en plaatsing van het bouwwerk is, zowel op zichzelf als in verband met de omgeving en de te verwachten ontwikkeling daarvan getoetst aan de criteria omschreven in de welstandsnota van de gemeente Eijsden-Margraten waarbij de criteria van het rijksmonument gericht zijn op:

- schoonheid;
- ruimtelijke en/ of structurele samenhang;
- wetenschappelijke waarde;
- ecologische waarde, en;
- cultuurhistorische waarde.

Het plan is in de monumentencommissie behandeld en akkoord bevonden.

Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed

Het pand Rijksweg 87, 6267 AD Cadier en Keer is aangewezen als rijksmonument. Gezien de aard en de omvang van de verbouwing is de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (hierna: RCE) op verzoek een advies uit te brengen ten aanzien van de verbouwing.

De RCE heeft op 23 juli 2022 schriftelijk positief geadviseerd.

Conclusie

De aangevraagde omgevingsvergunning wordt verleend.

Voorschriften

In deze beschikking zijn de volgende voorschriften opgenomen.

1. Algemeen

1. Als tijdens de aangevraagde werkzaamheden onbekende onderdelen of fragmenten worden gevonden waarvan (in enigermate) kan worden verwacht dat deze onderdelen uit bouwhistorisch, cultuurhistorisch of wetenschappelijk oogpunt



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

BLOESEM VAN HET ZUIDEN

van belang kunnen zijn, moet onmiddellijk contact worden opgenomen met het team VTH (Vergunningen, Toezicht en Handhaving). In overleg zal dan worden bezien of nadere plangoedkeuring of aanpassing van de omgevingsvergunning nodig is.

2. Aan het team VTH (Vergunningen, Toezicht en Handhaving) moet bekend worden gemaakt:
 - a. de naam en het adres alsmede de verandering van naam en adres van de persoon of het bedrijf onder wiens leiding het werk wordt uitgevoerd;
 - b. de aanvang van de werkzaamheden, tenminste 5 dagen van te voren;
 - c. het gereedkomen van de werkzaamheden, uiterlijk 5 dagen na dat moment;
3. De omgevingsvergunning moet op het werk aanwezig zijn.

2. Specifiek

1. Bij de uitvoering van de werkzaamheden dient te worden voldaan aan de onderstaande uitvoeringsrichtlijnen van de stichting Erkende Restauratiekwaliteit Monumentenzorg (zie <https://www.stichtingerm.nl/infobladen>)
 - URL 3001 historische houtconstructies
 - URL 4001 historische timmerwerk

3. Uitvoering werkzaamheden

1. Het verwijderen of wijzigen van historisch materiaal in het monument anders dan bedoeld in deze beschikking moet in direct overleg met het team VTH (Vergunningen, Toezicht en Handhaving) plaatsvinden. Het zonder overleg verwijderen van historisch materiaal is niet toegestaan.
2. Schade aan de monumentale waarden moet worden voorkomen of zorgvuldig worden hersteld, in samenspraak met het team VTH.

4. Bescherming van specifieke onderdelen

1. De oorspronkelijke vloeren, moerbalken, kinderbinten, draagbalken, ankerbalken, ankerijzers moeten in het gebouw bewaard blijven.



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

BLOESEM VAN HET ZUIDEN