

Bezoekadres:
Amerikaplein 1
6269 DA Margraten

Servicepunt:
Breusterhof 2
6245 EL Eijsden

Postadres:
Postbus 10
6269 ZG Margraten

Eijsden-Margraten: 12 augustus 2024

Onderwerp: Ontwerpbesluit

Beste [Redacted]

Op 18 maart 2022 is uw omgevingsvergunningaanvraag ontvangen voor het splitsen van een woning in 3 appartementen en het bouwen van een woning op de locatie Kerkstraat 4, 6267 ED Cadier en Keer (handhaving) en het verbod van het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen op het perceel kadastraal bekend Cadier en Keer, sectie A, nummers 955, 956 en 957. Deze aanvraag heeft kenmerk 2022-014175 gekregen. In deze brief besluit ik op uw aanvraag.

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

Besluit

Gelet op artikel 2.1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo) stel ik het ontwerpbesluit omgevingsvergunning vast:

- aan [Redacted]
- voor het splitsen van een woning in 3 appartementen en het bouwen van een woning;
- plaatselijk bekend als Kerkstraat 4, 6267 ED Cadier en Keer;
- en het verbod van het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen op het perceel kadastraal bekend Cadier en Keer, sectie A, nummers 955, 956 en 957

De ontwerp-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 ontwerp-omgevingsvergunning:

- Vergunningblad: het bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1, eerste lid, onder a Wabo)
- Vergunningblad: het bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1, eerste lid, onder a Wabo)

- 1903d0dc7238-c34e-4ca0-82b8-20e8bf9a25c7 - B - 2021-117_tek_01_situatie_bestaand_pdf - D2022-03-018816





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

BLOESEM VAN HET ZUIDEN

- Originele bestandnaam: 6830473_1647632925069_2021-117_tek_01_situatie_bestaand.pdf
2. D2023-00004959 - B - 2023.007-BENG 27
Originele bestandnaam: 2023.007-BENG.pdf
Ontvangen op 27 juni 2023
 3. 1903d944cd07-0389-4f74-b448-818035570dc8 - B - 21-117_Bijlage_1_combinatievloer_VBI.pdf- D2022-03-018814
Originele bestandnaam: 6830473_1647632925052_2021-117_Bijlage_1_combinatievloer_VBI.pdf
 4. 190369bb007f-ae54-4e4d-af93-db97a0c8170d - B - Aanvraagdocument publiceerd - D2022-03-018823
Originele bestandnaam: 6830473_1647633504912_publiceerbareaanvraag.pdf
 5. D2023-00004960 - B - Milieuprestatie
Originele bestandnaam: 2023.007-MPG.pdf
Ontvangen op 27 juni 2023
 6. 190350410f2c-4250-4971-a90e-33a7be847d2c - B - Principedetails - D2022-12-010569
Originele bestandnaam: details.pdf
Ontvangen op 12 december 2022
 7. D2024-00005814 - B 2021-117 tek 04e situatie nieuw met extra woning
Originele bestandnaam: 2021-117 tek 04e situatie nieuw met extra woning.pdf
Ontvangen op 2 april 2024
 8. D2024-00000833 - B 2021-117 tek 110 spuitverbodzone
Originele bestandnaam: 2021-117 tek 110 spuitverbodzone.pdf
Ontvangen op 17 december 2023
 9. D2024-00008526 - B 2021-117 tek 14d Brandvoorzieningen
Originele bestandnaam: 2021-117 tek 14d Brandvoorzieningen.pdf
Ontvangen op 1 mei 2024
 10. D2024-00005264 - B
AERIUS_projectberekening_20240319100505_beoogdesituatieS6RsRUikMdq1
Originele bestandnaam:
AERIUS_projectberekening_20240319100505_beoogdesituatieS6RsRUikMdq1.pdf
Ontvangen op 22 maart 2024
 11. D2024-00005265 - B
AERIUS_projectberekening_20240319104521_AanlegfaseRc9WqghoCb6F
Originele bestandnaam:
AERIUS_projectberekening_20240319104521_AanlegfaseRc9WqghoCb6F.pdf
Ontvangen op 22 maart 2024
 12. D2024-00005263 - B Akoestisch rapport 2024067.gwg.wd.a0
Originele bestandnaam: 2024067.gwg.wd.a0.pdf
Ontvangen op 22 maart 2024
 13. D2023-00014193 - B Constructieoverzicht
Originele bestandnaam: 2021-117 tek 34b Constructieoverzicht.pdf
Ontvangen op 15 december 2023
 14. D2023-00014187 - [REDACTED] - [REDACTED] Machtiging
Originele bestandnaam: 2022-07 Geelen - [REDACTED] Machtiging Kerkstraat 4.pdf
Ontvangen op 15 december 2023
 15. D2023-00014192 - B Rioleringsplan
Originele bestandnaam: 2021-117 tek 24c Rioleringsplan.pdf
Ontvangen op 15 december 2023
 16. D2024-00013147 - B Ruimtelijke onderbouwing Kerkstraat-4_ROB_Versie-4 (002)



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

BLOESEM VAN HET ZUIDEN

Originele bestandsnaam: Kerkstraat-4_ROB_Versie-4 (002).pdf

Ontvangen op 31 juli 2024

17. D2023-00014478 - B handelen-in-strijd-voor-het-agrarische-perceel_Kerkstraat 4_19-12-2023

Originele bestandsnaam: handelen-in-strijd-voor-het-agrarische-perceel_Kerkstraat 4_19-12-2023.pdf

Ontvangen op 19 december 2023

18. D2023-00014189 - B parkeer en verkeersplan

Originele bestandsnaam: 2021-117 tek 44a parkeer en verkeersplan.pdf

Ontvangen op 15 december 2023

19. D2024-00005267 - B rapportage M - QUO-25611-Q7K0S8 - [REDACTED]

[REDACTED] - 21-03-2024

Originele bestandsnaam: rapportage M - QUO-25611-Q7K0S8 - [REDACTED]

[REDACTED] - 21-03-2024.pdf

Ontvangen op 22 maart 2024

Huisnummerbesluit

Het huisnummerbesluit wordt samen met het definitieve besluit toegezonden.

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 12 mei 2024 bent u gevraagd om aanvullende gegevens in te dienen binnen een termijn van 42 dagen. De ontbrekende gegevens zijn op 1 mei 2024 ingediend, waarna de aanvraag verder in behandeling is genomen. De beslistermijn zoals die geldt voor de aanvraag, is opgeschort met 42 dagen.

Opschorten

Op uw verzoek is de beslistermijn met 6 maanden opgeschort, op grond van artikel 4.15, lid 2 onder a van de Algemene wet bestuursrecht,

Beoordeling

De aanvraag is inhoudelijk getoetst aan de van toepassing zijnde wettelijke voorschriften en beleidsregels. Hieruit is gebleken dat uw aanvraag hieraan voldoet.

Wet geluidhinder

De appartementen en woning worden gerealiseerd binnen de geluidzone van de Rijksweg in Cadier en Keer. De geluidbelasting als gevolg van het wegverkeer is hoger dan 48 dB, vandaar dat voor deze situatie parallel met deze omgevingsvergunning procedure ook een zogenoemde 'hogere waarde procedure' wordt doorlopen (kenmerk Z2024-00001086).

Nog in te dienen gegevens

De gegevens genoemd in de voorschriften van het vergunningblad "Het bouwen van een bouwwerk", moeten 3 weken vóór aanvang van de werkzaamheden worden aangeleverd.

Bekendmaking

Het ontwerpbesluit wordt op 14 augustus 2024 bekend gemaakt (gepubliceerd) op de gemeentelijke website (www.eijssden-margraten.nl) en de landelijke website (www.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

Tevens zal het ontwerpbesluit op deze datum bekend worden gemaakt via het weekblad De Etalage en is te raadplegen via www.ruimtelijkeplannen.nl met planid: NL.IMRO.1903.OVKOM6267ED4-ON01.

Inwerkingtreding

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

Ontwerpbesluit

Het ontwerpbesluit met bijbehorende stukken ligt met ingang van 15 augustus 2024 gedurende een periode van zes weken ter inzage. Tijdens deze periode kunnen zienswijzen worden ingediend.

Beroep tegen de definitieve vergunning

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 definitieve besluit een beroepschrift tegen dit besluit in te dienen bij de Rechtbank Limburg, Sector bestuursrecht, Postbus 950, 6040 AZ Roermond.

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

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

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

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

Nadere informatie

Heeft u vragen of wenst u nadere informatie naar aanleiding van deze mededeling, dan kunt u via het KlantContactCentrum (telefoonnummer 043-4588488) contact opnemen met een klantadviseur, of stuur een e-mail naar de administratie van het team VVTH via het e-mailadres vvth@eijsden-margraten.nl onder vermelding van het zaaknummer 2022-014175.

Grondverzet

Voordat u gaat graven en het grondverzet bedraagt meer dan 25 m³, dient u minimaal een historisch bodemonderzoek conform de NEN 5725 uit te voeren. Indien uit het historisch bodemonderzoek blijkt dat de locatie verdacht is op het voorkomen van een bodemverontreiniging dan dient het historisch onderzoek aangevuld te worden met een verkennend bodemonderzoek conform de NEN 5740.

Afhankelijk van de resultaten van het verkennend bodemonderzoek is optie C1 dan wel optie C2 van toepassing.

Optie C1: Er is sprake van grondverzet (> 25 m³) met gehalten gelijk of onder de interventiewaarde (dit blijkt uit het bodemonderzoek).

In dit geval dienen de graafwerkzaamheden ten minste 1 week voorafgaande aan de graafwerkzaamheden gemeld te worden (informatieverplichting) bij het college van Burgemeester en Wethouders (paragraaf § 4.119 van het Besluit Activiteiten Leefomgeving). De informatieverplichting 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



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

BLOESEM VAN HET ZUIDEN

Optie C2: Er is sprake van grondverzet (> 25 m3) met gehalten groter dan de interventiewaarde (dit blijkt uit het bodemonderzoek).

In dit geval dienen de graafwerkzaamheden ten minste 4 weken voorafgaande aan de graafwerkzaamheden gemeld te worden (meldplicht) bij het college van Burgemeester en Wethouders (paragraaf § 4.120 van het Besluit Activiteiten Leefomgeving) . De meldplicht dient te geschieden via het Digitaal Stelsel Omgevingswet (<https://omgevingswet.overheid.nl/home>). Het betreft de activiteit *Graven in bodem met een kwaliteit boven de interventiewaarde bodemkwaliteit – melding*

Daarnaast zijn er ook nog 3 momenten dat u aanvullend informatie via het DSO moet aanleveren. Het betreft de activiteit *Graven in bodem met een kwaliteit boven interventiewaarde bodemkwaliteit – informatie*, namelijk:

1. Informatie moment 1: 4 weken van te voren dient u de begrenzing van de locatie aan te geven alsmede de verwachte aanvangsdatum, de verwachte duur van de activiteiten en de aanleiding van de werkzaamheden
2. Informatie moment 2: 1 week van de voren moet u aangeven wie de aannemer is en wie de milieukundige begeleider (dat laatste alleen als dat van toepassing is);
3. Informatie moment 3: 1 week na het beëindigen van de activiteit moet u een gegevens aanleveren waaruit blijkt op welke wijze de graafwerkzaamheden daadwerkelijk hebben plaatsgevonden.

Nog niet ontplofte oorlogsresten

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

Ik wijs erop dat de verantwoordelijkheid voor het gebruikmaken van de vergunning bij de aanvrager ligt en diens rechtsopvolger(s).

Natuur

In de Omgevingswet staan regels over gebieds- en soortenbescherming. Zo is het verboden om beschermde planten te vernielen en dieren te doden, verstoren of verjagen. Voortplantings- en rustplaatsen mogen niet worden beschadigd of vernield.

Werkzaamheden mogen niet plaatsvinden in of vlakbij een gebied waar een beschermde plant- of diersoort een vaste rust- of verblijfplaats heeft. Is dat onvermijdelijk, dan moet mogelijk daarvoor een ontheffing of vergunning worden verleend. Deze vraagt u aan via www.omgevingswet.overheid.nl. De provincie Limburg beoordeelt uw aanvraag.

Wij adviseren u voorzorgsmaatregelen te treffen voordat de werkzaamheden beginnen.



.banholt
.bemelen
.cadier en keer
.eckelrade
.eijsden
.gronsveld
.margraten
.mariadorp
.mesch
.mheer
.noorbeek
.oost-maarland
.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 zijn:

Artikel	Artikelnummer	Bedrag
Omgevingsvergunning bouwen	2022.2.3.1	
Leges welstand bouwactiviteiten	2022.2.3.1.2	
Buitenplanse afwijking	2022.2.3.4.3	
Totaal:		

Bij de bepaling van de hoogte van de leges voor de activiteit bouw zijn de bouwkosten¹ ambtshalve vastgesteld €

Voor deze leges ontvangt u separaat een factuur bij de definitieve vergunning.

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>.

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van Eijsden-Margraten,
namens deze,



Afdelingshoofd Ruimtelijke Ontwikkeling en Bouwen



.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: voor het splitsen van een woning in 3 appartementen en het bouwen van een woning op de locatie Kerkstraat 4, 6267 ED Cadier en Keer (handhaving) en het verbod van het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen op het perceel kadastraal bekend Cadier en Keer, sectie A, nummers 955, 956 en 957, kenmerk 2022-014175.

Bouwwerkcategorie: 4 - grondgebonden woningen

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 aangevraagde activiteit is getoetst aan het geldende bestemmingsplan. De aanvraag is hiermee niet in strijd.

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 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
Aanvang van het werk (inclusief ontgravingswerkzaamheden)	mondeling of schriftelijk	uiterlijk 2 werkdagen voor de start van het werk
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. Drie weken voor aanvang van de werkzaamheden moet een bouwveiligheidsplan ter goedkeuring aan het team VTH (Vergunningen, Toezicht en Handhaving) worden overgelegd.
7. 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:
 1. Het funderingsadvies;
 2. De berekening en tekening van de gehele constructieberekening;
 3. De berekening en tekening van de combinatievloeren.
8. Met de bouw van het desbetreffende onderdeel mag niet worden begonnen voordat de gegevens als bedoeld in voorschriften 6 en 7 zijn overgelegd aan en schriftelijk zijn goedgekeurd door de gemeente.

Hemelwater

9. De tekeningen van de bergings- / infiltratievoorziening is akkoord. De overstort van het hemelwater aansluiten op regenwater-aansluitleiding.



.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: voor het splitsen van een woning in 3 appartementen en het bouwen van een woning op de locatie Kerkstraat 4, 6267 ED Cadier en Keer (handhaving) en het verbod van het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen op het perceel kadastraal bekend Cadier en Keer, sectie A, nummers 955, 956 en 957, kenmerk 2022-014175.

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

1. ter plaatse mogen alleen 'vrijstaande' woningen worden gebouwd, artikel 13.2.2 sub b;
2. het toevoegen van woningen is niet toegestaan. Er worden 3 woningen (appartementen) toegevoegd, artikel 13.2.2 sub c;
3. ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand' dient aan beide zijden minimaal 2,5 m uit de zijdelingse perceelsgrens te worden gebouwd voor wat betreft hoofdgebouwen, artikel 13.2.2 sub i.

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).

Beoordeling

Er is geen binnenplanse afwijkmogelijkheid voor het desbetreffende perceel en ook voor toepassing van de kruimelgevallenregeling komt het perceel niet in aanmerking.

Procedureel kan medewerking worden verleend door middel van artikel 2.12, eerste lid, onder a, sub 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.

Splitsen bestaande woning in drie appartementen

De bestaande woning wordt opgesplitst in drie appartementen (betreft een legalisatie). Tevens wordt náást deze bestaande woning een nieuwe woning gerealiseerd, deze wordt tegen de bestaande woning aangebouwd.



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

BLOESEM VAN HET ZUIDEN

De situatie van drie appartementen is volgens aanvrager al enkele decennia onveranderd. Deze situatie heeft kennelijk nooit tot problemen of overlast geleid. Kerkstraat is overwegend een woonomgeving. Door het splitsen van de woning ontstaan drie appartementen van respectievelijk 51,1 m², 53,3 m² en 54,9 m². Daarmee voldoen de appartementen aan de minimale oppervlakte van 50 m² die als richtlijn wordt gehanteerd bij het splitsen van woningen. Ruimtelijk gezien zijn er daarom geen bezwaren tegen de aanwezigheid van drie appartementen in de bestaande woning.

Aanduiding vrijstaand

Reeds in de bestaande toestand (ten behoeve van één woning) is er sprake van de strijdigheid betreffende het niet aanhouden van de afstand van 2,5 m uit de perceelsgrens.

Het feit dat binnen de bestaande woning drie appartementen worden gerealiseerd, wijzigt deze strijdigheid niet en daardoor wordt de strijdigheid niet vergroot.

Nieuwe woning

De nieuwe woning die wordt geprojecteerd tussen nummers 2 en 4, heeft een 'footprint' van circa 71m², bestaat uit twee bouwlagen met een kap en komt in de plaats van een bijgebouw (wordt gesloopt).

Door deze nieuwe woning tegen de bestaande woning van nummer 4 aan te bouwen, ontstaat ook hier de strijdigheid betreffende de afstand tot de perceelsgrens.

Het stedenbouwkundig beeld wordt echter door het toevoegen van deze woning niet verstoord en zelfs verbeterd doordat er een rustiger straatbeeld ontstaat.

Ruimtelijk gezien zijn er daarom ook voor dit gedeelte van het plan geen bezwaren.

Toevoegen van woningen

Op 15 december 2020 heeft de gemeenteraad de Woonvisie Eijsden-Margraten Samen bouwen aan de toekomst 2019-2025 vastgesteld. Vandaar dat het plan overeenkomstig de beleidsregel is afgestemd binnen de subregio Maastricht en Heuvelland. Vanuit de subregio zijn geen opmerkingen gemaakt over het plan, waardoor afstemming heeft plaatsgevonden.

Parkeren

Er worden 7 parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd hiermee wordt voldaan aan het paraplubestemmingsplan parkeren.

Spuitzone

De bebouwing ligt binnen een richtafstand van 50m tot een agrarische percelen 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 spuitverbod. Daartoe heeft de eigenaar van het desbetreffende agrarisch perceel een machtiging afgegeven. Deze dient om te bewerkstelligen dat op zijn perceel een planologisch spuitverbod kan worden opgelegd. Dit verbod is als voorwaarde in de voorschriften opgenomen.

Externe veiligheid

Gelet op de afstand valt de ontwikkeling binnen het plasbrandaandachtsgebied van 30 meter van de Rijksweg A2. Vanwege het feit dat de ontwikkeling binnen het PAG valt gelden rechtstreeks de voorwaarden hieromtrent vanuit het Bouwbesluit. De zone van het plasbrandaandachtsgebied is berekend vanaf de buitenste kantstreep.

De ruimtelijke ontwikkeling ligt binnen 200 meter van de weg. 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-maarland
.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 er overdruk (luchtdruk, piekbelasting) die ervoor zorgt dat het gebouw ernstig wordt beschadigd. Daarnaast ontstaat er een vuurbelasting op de omgeving.

Het gebouw wordt matig tot zwaar beschadigd vanwege het 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 ontluchting van het gebied en de toegang voor hulpdiensten is gewaarborgd.

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

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

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

Verklaring van geen bedenkingen

Vanwege een toevoeging van 3 appartementen is geen verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad nodig.

Conclusie

Gelet op het bovenstaande wordt de aangevraagde omgevingsvergunning verleend voor 2022-014175 op de locatie Kerkstraat 4, 6267 ED Cadier en Keer.

Voorschriften

In deze beschikking zijn de volgende voorschriften opgenomen.

Spuitverbod

1. Het is verboden driftveroorzakende gewasbeschermingsmiddelen toe te passen op het perceel Cadier en Keer00 sectie A nummers 955, 956 en 957, zoals aangegeven met arcering op de kaart die hierbij gaat en deel uitmaakt van deze vergunning.

