



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: 27 februari 2025
Onderwerp: Omgevingsvergunning

Beste 

Op 29 december 2023 hebben wij uw omgevingsvergunningaanvraag ontvangen voor het realiseren van een levensloopbestendige woning op Sint Antoniusbank 16E, 6268 NP Bemelen, kadastraal bekend perceel MGT02 F 76. Deze aanvraag heeft kenmerk Z2023-00002848 gekregen. In deze brief besluiten wij op uw aanvraag.

Definitief besluit

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

- aan 
- voor het realiseren van een levensloopbestendige woning;
- plaatselijk bekend als Sint Antoniusbank 16E, 6268 NP Bemelen, kadastraal bekend perceel MGT02 F 76.

De omgevingsvergunning wordt verleend voor de volgende activiteiten:

- het bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1, eerste lid, onder a Wabo);
- het gebruiken van gronden en bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan (artikel 2.1, eerste lid, onder c Wabo);
- het maken, hebben of te veranderen of het gebruik te veranderen van een uitweg (artikel 2.2, eerste lid, onder e Wabo).

De hieronder genoemde vergunningsbladen en genummerde stukken maken deel uit van de omgevingsvergunning: Vergunningblad: het bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1, eerste lid, onder a Wabo)

- Vergunningblad: het gebruiken van gronden en bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan (artikel 2.1, eerste lid, onder c Wabo)
- Vergunningblad: het maken, hebben of te veranderen of het gebruik te veranderen van een uitweg (artikel 2.2, eerste lid, onder e Wabo)

1. D2023-00015342 - B-Aanvraagdocument

Originele bestandnaam: 8319973_1703869887859_papierenformulier.pdf
Ontvangen op 29 december 2023





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

BLOESEM VAN HET ZUIDEN

2. D2024-00004520 - B-Activiteit uitweg
Originele bestandnaam: 8319973_1710246556007_Activiteit_Uitweg.pdf
Ontvangen op 12 maart 2024
3. D2024-00000133 - B-Bestaande situatietekening
Originele bestandnaam: 8319973_1704191837162_Bestaande_situatietekening.pdf
Ontvangen op 2 januari 2024
4. D2024-00004521 - B-Bouwbesluittoets
Originele bestandnaam: 8319973_1710246556187_Bouwbesluittoets.pdf
Ontvangen op 12 maart 2024
5. D2024-00007541 - B-Brandveiligheidstekening versie A
Originele bestandnaam: 8319973_1714390153502_Brandveiligheidstekening_versie_A.pdf
Ontvangen op 29 april 2024
6. D2024-00004523 - B-Constructieberekening -en tekeningen
Originele bestandnaam: 8319973_1710246556414_Constructie_berekening_-
en_tekeningen.pdf
Ontvangen op 12 maart 2024
7. D2024-00004525 - B-Energieprestatie BENG
Originele bestandnaam: 8319973_1710246556693_Energieprestatie_BENG.pdf
Ontvangen op 12 maart 2024
8. D2024-00004526 - B-Geotechnisch bodemonderzoek
Originele bestandnaam: 8319973_1710246556840_Geotechnisch_bodemonderzoek.pdf
Ontvangen op 12 maart 2024
9. D2024-00000356 - B-Kleur en Materialenstaat
Originele bestandnaam: 8319973_1704381823345_Kleur_-
en_materialenstaat_Sint_Antoniusbank_ong._te_Bemelen.pdf
Ontvangen op 4 januari 2024
10. D2024-00011095 - B-Lagenbenadering en LIP 240626
Originele bestandnaam: 8319973_1719389201458_Lagenbenadering_en_LIP_-
_Sint_Antoniusbank_ong._te_Bemelen_26_juni.pdf
Ontvangen op 26 juni 2024
11. D2024-00004527 - B-Milieuprestatie MPG
Originele bestandnaam: 8319973_1710246556989_Milieuprestatie_MPG.pdf
Ontvangen op 12 maart 2024
12. D2024-00007544 - B-Nieuwe situatietekening versie B
Originele bestandnaam: 8319973_1714390153816_Nieuwe_situatietekening_versie_B.pdf
Ontvangen op 29 april 2024
13. D2023-00015340 - B-Notitie stikstofberekening
Originele bestandnaam: 8319973_1703857386275_Notitie_stikstofberekening_-
_Sint_Antoniusbank_ong._te_Bemelen.pdf
Ontvangen op 29 december 2023
14. D2024-00007692 - B-Plattegronden doorsneden en gevels E
Originele bestandnaam: 8319973_1714475182818_Nieuwe_plattegronden_doorsneden_en_gevels_E.pdf
Ontvangen op 30 april 2024
15. D2024-00008212 - B-Principedetails versie B
Originele bestandnaam: 8319973_1715241643522_Principedetails_versie_B.pdf
Ontvangen op 9 mei 2024
16. D2024-00004531 - B-Quickscan Flore en Fauna versie A
Originele bestandnaam: 8319973_1710246557240_Quickscan_Flora_en_Fauna_-



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

BLOESEM VAN HET ZUIDEN

- _Sint_Antoniusbank_ong._te_Bemelen_versie_A.pdf
Ontvangen op 12 maart 2024
17. D2024-00004532 - B-Riolering -en infiltratietekening
Originele bestandnaam: 8319973_1710246557345_Riolering_-
en_infiltratietekening.pdf
Ontvangen op 12 maart 2024
18. D2024-00011096 - B-Ruimtelijke onderbouwing 30072024
Originele bestandnaam: t_NL.IMRO.1903.OVKOM626816E-ON01.pdf
Ontvangen op 1 augustus 2024
19. D2024-00008215 - B-Tekening trap en balustrade versie A
Originele bestandnaam:
8319973_1715241643968_Trap_en_balustrade_tekening_versie_A.pdf
Ontvangen op 9 mei 2024
20. D2023-00015345 - B-Verkennd bodemonderzoek
Originele bestandnaam:
8319973_1703857386954_Verkennd_bodemonderzoek_-
_Sint_Antoniusbank_ong._te_Bemelen.pdf
Ontvangen op 29 december 2023
21. D2023-00015343 - B-Verslag omgevingsdialoog
Originele bestandnaam: 8319973_1703857387158_Verslag_omgevingsdialoog_-
_Sint_Antoniusbank_ong._te_Bemelen.pdf
Ontvangen op 29 december 2023
22. D2023-00015348 - B-Waterparagraaf en infiltratieonderzoek
Originele bestandnaam:
8319973_1703857387217_Waterparagraaf_en_infiltratieonderzoek_-
_Sint_Antoniusbank_ong._te_Bemelen.pdf
Ontvangen op 29 december 2023
23. D2024-00013435 - B-Besluitvlak
Originele bestandnaam: NL.IMRO.1903.OVKOM626816E-ON01.pdf
Ontvangen op 6 augustus 2024
24. D2024-00013436 - B-Nieuwe situatie spuitvrije zone
Originele bestandnaam: Nieuwe situatie spuitvrije zone.pdf
Ontvangen op 6 augustus 2024
25. D2025-00000634 - Nota van zienswijze Z2024-00003287 op ontwerpbesluit Fam.
[REDACTED]
26. D2025-00000683 - Nota van zienswijze Z2024-00003289 op ontwerpbesluit Fam.
[REDACTED]
27. D2025-00000686 - Nota van zienswijze Z2024-00003289 op ontwerpbesluit Fam.
[REDACTED]
28. D2025-00000690 - Nota van zienswijze Z2024-00003289 op ontwerpbesluit Fam.
[REDACTED]
29. D2025-00000696 - Nota van zienswijze Z2024-00003289 op ontwerpbesluit Fam.
[REDACTED]
30. D2025-00000700 - Nota van zienswijze Z2024-00003303 op ontwerpbesluit Fam.
[REDACTED]
31. D2025-00000704 - Nota van zienswijze Z2024-00003315 op ontwerpbesluit Fam.
[REDACTED]

Huisnummerbesluit

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



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

BLOESEM VAN HET ZUIDEN

Procedure

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

Ontvankelijkheid

De aanvraag is getoetst op volledigheid aan de hand van de Ministeriële regeling omgevingsrecht (hierna: Mor) en het relevante gemeentelijk beleid. Daarbij is gebleken dat een aantal gegevens ontbrak. In de brief van 26 april 2024 bent u gevraagd om aanvullende gegevens uiterlijk 22 juli 2024 in te dienen. De ontbrekende gegevens zijn op 29 april, 30 april, 9 mei, 26 juni, 8 juli en 1 augustus 2024 ingediend, waarna de aanvraag verder in behandeling is genomen. De beslistermijn zoals die geldt voor de aanvraag, is opgeschort gedurende de termijn die door u is gebruikt voor het indienen van de gevraagde gegevens.

Beoordeling

De aanvraag is inhoudelijk getoetst aan de van toepassing zijnde wettelijke voorschriften en beleidsregels. Hieruit is gebleken dat uw aanvraag voldoet aan de van toepassing zijnde voorschriften en beleidsregels en daarom wordt de gevraagde omgevingsvergunning verleend.

Planschadeovereenkomst

Omdat sprake is van strijdigheid met het bestemmingsplan is met u een planschadeovereenkomst afgesloten. Een geparafeerd en ondertekend exemplaar van deze overeenkomst is als bijlage bij dit besluit bijgevoegd.

Nog in te dienen gegevens

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

Bekendmaking

Het besluit wordt op 5 maart 2025 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.OVKOM626816E-VG01.

Inwerkingtreding

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

Ontwerpbesluit

Het ontwerpbesluit heeft van 28 augustus 2024 tot en met 9 oktober 2024 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn er zienswijzen ingediend. Het definitieve besluit is (minimaal) gewijzigd ten opzichte van het ontwerpbesluit. Het in het ontwerpbesluit genoemde perceel 'F-76', met betrekking tot het spuitverbod, is in het definitieve besluit gewijzigd naar 'F-61'. Daarnaast is een voorwaarde opgenomen met betrekking tot de uitvoering van de landschappelijke inpassing. De reactie op de zienswijzen zijn als bijlagen 25 tot en met 31 bij dit besluit gevoegd.

Beroep

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



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

BLOESEM VAN HET ZUIDEN

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

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

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

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

Nadere informatie

Heeft u vragen of wenst u nadere informatie naar aanleiding van deze mededeling, dan kunt u via het KlantContactCentrum (telefoonnummer 043-4588488) contact opnemen met een klantadviseur, of stuur een email naar de administratie van het team Ruimtelijke ordening via het emailadres vvth@eijsden-margraten.nl onder vermelding van het zaaknummer Z2023-00002848.

Hoogachtend,

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



Afschrift

Een afschrift van deze brief is ter kennisname naar de aanvrager verstuurd naar:

- de gemachtigde SteijnsdeVries via info@steijnsdevries.nl;
- de provincie Limburg via rvmh.jaspars@prvlimburg.nl.

Grondverzet

Op grond van paragraaf 4.119 van het Besluit activiteiten leefomgeving dienen de te verrichten graafwerkzaamheden (> 25 m³) ten minste 1 week voorafgaande aan de graafwerkzaamheden gemeld te worden (informatieverplichting) bij het college van burgemeester en wethouders. De melding dient te geschieden via het Digitaal Stelsel Omgevingswet (<https://omgevingswet.overheid.nl/home>). Het betreft de activiteit 'Graven in bodem met een kwaliteit onder of gelijk aan de interventiewaarde bodemkwaliteit – informatie'.

Nog niet ontplofte oorlogsresten

Risicoprofiel: Groen

BeoBOM heeft in 2020 voor de gemeente Eijsden-Margraten een gemeentebreed historisch vooronderzoek ontplofbare oorlogsresten uitgevoerd. Dit vooronderzoek wijst uit dat op een aantal plaatsen in de gemeente Eijsden-Margraten een verhoogd risico



.banholt

.bemelen

.cadier en keer

.eckelrade

.eijsden

.gronsveld

.margraten

.mariadorp

.mesch

.mheer

.noorbeek

.oost-maarland

.rijckholt

.scheulder

.st. geertruid

BLOESEM VAN HET ZUIDEN

bestaat op het aantreffen van ontplofbare oorlogsresten uit de Tweede Wereldoorlog. Voorbeelden hiervan zijn vliegtuigbommen, raketten en granaten. Ontplofbare oorlogsresten kunnen gevaarlijk zijn. Zolang de ontplofbare oorlogsresten onberoerd in de bodem blijven liggen is de kans zeer klein dat deze spontaan ontploffen. Waar u rekening mee moet houden, hangt af van de plek waar u gaat graven en de diepte. In bepaalde gebieden in de gemeente Eijsden-Margraten is een risico op achtergebleven oorlogsmateriaal.

Op deze locatie zijn geen maatregelen nodig.

Verantwoordelijkheid

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

Leges

Voor het in behandeling nemen van de aanvraag voor een Omgevingsvergunning zijn op grond van de Legesverordening Eijsden-Margraten leges verschuldigd.

De verschuldigde leges zijn:

Artikel	Artikelnummer	Bedrag
Omgevingsvergunning bouwen	2023.2.3.1	
Leges welstand bouwactiviteiten	2023.2.3.1.2	
Buitenplanse afwijking i.c.m. bouwen	2023.2.3.3.3	
Omgevingsvergunning, uitweg/inrit	2023.2.3.8	
Huisnummerbesluit	2023.2.3.18.1	
Totaal:		

Bij de bepaling van de hoogte van de leges voor de activiteit bouw zijn de bouwkosten¹ ambtshalve vastgesteld [REDACTED]

Voor deze leges ontvangt u separaat een factuur.

¹ Bouwkosten

Wat onder bouwkosten wordt verstaan is opgenomen in hoofdstuk 1 onder 2.1.1.1 van de Verordening op de heffing en de invordering van leges Eijsden-Margraten en kunt u raadplegen via onze gemeentesite www.eijsden-margraten.nl) en <https://lokaleregelgeving.overheid.nl>



.banholt
.bemelen
.cadier en keer
.eckelrade
.eijsden
.gronsveld
.margraten
.mariadorp
.mesch
.mheer
.noorbeek
.oost-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 realiseren van een levensloopbestendige woning op het perceel Sint Antoniusbank 16E, 6268 NP Bemelen, kadastraal bekend perceel MGT02 F 76, kenmerk Z2023-00002848.

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 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 voor de activiteit het bouwen van een bouwwerk de volgende voorschriften opgenomen.

Algemeen

1. Het bouwen moet plaatsvinden in overeenstemming met de bepalingen van het Bouwbesluit en krachtens die regelingen gestelde nadere regels.
2. De verleende vergunning inclusief de tekeningen en andere bijlagen moeten altijd op de bouwlocatie aanwezig zijn. Indien een controlerend ambtenaar daar om vraagt, moeten deze gegevens ter inzage worden gegeven.
3. Als binnen 26 weken na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning niet met de bouw wordt begonnen, kan het bevoegd gezag de vergunning intrekken.
4. Wanneer de bouwwerkzaamheden langer dan 26 weken stilliggen, kan het bevoegd gezag de vergunning intrekken.



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

BLOESEM VAN HET ZUIDEN

Meldingsplicht

5. De volgende werkzaamheden moeten worden gemeld bij de gemeente via vvth@eijsden-margraten.nl of 043-4588488 (tussen 09.00 uur en 12.00 uur keuzemenu 1 bouwen)

Werkzaamheid	Hoe	Wanneer
Aanvang van het werk (inclusief ontgravingswerkzaamheden)	mondeling of schriftelijk	uiterlijk 2 werkdagen voor de start van het werk
Grondverbeterings-werkzaamheden	mondeling of schriftelijk	uiterlijk 2 werkdagen voor aanvang
Leggen van de fundering	mondeling of schriftelijk	uiterlijk 2 werkdagen voor aanvang
Storten van beton	mondeling of schriftelijk	uiterlijk 2 werkdagen voor aanvang
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 drie 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) definitieve constructieberekeningen en – tekeningen;
 - b) wapenings-/werktekeningen.

De door derden in te dienen berekeningen en tekeningen (als genoemd onder 7a en b) dienen door de hoofdconstructeur te zijn gecontroleerd en zichtbaar op het voorblad te zijn geaccordeerd.

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.

Peil

9. Het bouwpeil (hoogte afgewerkte begane grondvloer) aan te houden op de NAP-maat zoals aangegeven op de plattegrond begane grond-, doorsnede- of situatietekening. Nadat de bouw is uitgezet, dient dit door de toezichthouder van de gemeente te worden gecontroleerd voordat 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 realiseren van een levensloopbestendige woning op het perceel Sint Antoniusbank 16E, 6268 NP Bemelen, kadastraal bekend perceel MGT02 F 76, kenmerk Z2023-00002848.

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 "Bemelen" met de bestemming "Agrarisch gebied met landschappelijke en/of natuurlijke waarden". Het plan is in strijd met dit bestemmingsplan, omdat wonen niet is toegestaan binnen deze bestemming (artikel 14, Lid A van de planregels).

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

Procedureel kan medewerking worden verleend door middel van artikel 2.12, eerste lid, onder a, sub 3 Wabo (uitgebreide voorbereidingsprocedure).

Ruimtelijke afweging

Bij afwijking(en) van het bestemmingsplan wordt gekeken of maatwerk kan worden geboden. Dit betekent dat het initiatief onder andere wordt beoordeeld op de stedenbouwkundige inpassing en aanvaardbaarheid in relatie tot de omgeving.

Ruimtelijke onderbouwing

Het document "Ruimtelijke onderbouwing" (documentnummer: D2024-00013252) maakt onderdeel uit van de omgevingsvergunning en voorziet in een goede ruimtelijke ordening voor het initiatief ter plaatse.

Provincie Limburg

In de ruimtelijke procedure zijn ook de provinciale belangen onderdeel van de afweging. De provincie heeft op 20 juni 2024 medegedeeld dat zij de aanvraag heeft beoordeeld op de adequate doorwerking van de provinciale belangen. Deze beoordeling gaf geen aanleiding tot het maken van opmerkingen. De provincie Limburg heeft kenbaar gemaakt geen zienswijze te zullen indienen.

Volkshuisvesting

De beoogde woning is geschikt voor senioren en hieraan is een aantoonbare behoefte volgens het gemeentelijke woonbehoefteonderzoek. Door de realisatie wordt tegemoet gekomen aan de woon(zorg)opgave voor ouderen, voor wat betreft het faciliteren van langer thuis wonen en wordt doorstroming binnen de bestaande woningvoorraad mogelijk gemaakt.



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

BLOESEM VAN HET ZUIDEN

De gemeenteraad van Eijsden-Margraten heeft ingezet op woningbouw in alle kernen voor met name ouderen en starters, omdat uit de praktijk grote behoefte en noodzaak blijkt om deze doelgroep huisvesting te bieden en om de leefbaarheid in deze kernen te verbeteren en te behouden. Het initiatief voldoet aan de beleidsregel "Ruim baan voor goede woningbouwplannen 2021" en is regionaal afgestemd.

Sputzones / gewasbeschermingsmiddelen

Binnen een straal van 50 meter van een agrarisch perceel mogen, in beginsel, geen functies planologisch worden toegestaan die de gezondheid van personen kunnen aantasten. Anders gezegd, binnen die afstand mag geen zogenoemd 'gevoelig object' of 'gevoelige functie' planologisch mogelijk worden gemaakt. Een woning is een gevoelig object en in dit geval, aan de noord- en zuidzijde, gelegen binnen de 50 meter zone van agrarische percelen (kadastraal bekend MGT02 sectie F, nummers 61, 73, 74 en 75). In dit geval kan dus niet aan deze eis worden voldaan. Daarom is nagegaan of sprake is van een omstandigheid op grond waarvan kan worden afgeweken van de 50 m-eis.

De eigenaar alsmede de gebruiker van perceel kadastraal bekend MGT, sectie F, nummer 61 hebben de initiatiefnemer gemachtigd om een spuitverbod op dit perceelgedeelte binnen 50 meter van de planlocatie te leggen. De initiatiefnemer heeft van deze machtiging gebruik gemaakt. Het spuitverbod is planologisch gewaarborgd doormiddel van een voorschrift in dit besluit.

De planlocatie ligt eveneens aan de zuidzijde binnen 50 meter van de agrarische percelen kadastraal bekend MGT, sectie F, nummers 73, 74 en 75. Er is geen machtiging van de eigenaren van deze agrarische gronden voorhanden om de bestemming van die percelen te wijzigen door oplegging van een spuitverbod. In de ruimtelijke onderbouwing bij de aanvraag is aangegeven dat het als agrarisch bestemd deel van deze gronden niet meer gebruikt kan worden voor het (bedrijfsmatig) telen van bespuitbare gewassen. Dit niet als gevolg van het realiseren van de aangevraagde woning, maar door de geringe oppervlakte en moeilijke bereikbaarheid van deze percelen. De oppervlaktes van de drie als agrarisch bestemde percelen variëren tussen de 890 en 1060 m². Daarnaast zijn de percelen (voor tractoren) enkel aan de westzijde bereikbaar via het woonperceel van diens eigenaar (woonbestemming). Aan de noord- en zuidzijde zijn de percelen omsloten door naastgelegen agrarische percelen. Aan de westzijde zijn de percelen niet bereikbaar (voor tractoren) door het aanwezige talud, bomen en struweel.

Daarom kan worden aangenomen dat de percelen 73, 74, en 75, gezien de omvang en bereikbaarheid, niet geschikt zijn voor economisch rendabele teelt van gewassen. En dat daar dus ook geen gewasbeschermingsmiddelen zullen worden gebruikt. Temeer omdat de tuin en de woning van de eigenaar direct aan elkaar grenzen en het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen negatieve gevolgen kan hebben voor het woon- en leefklimaat van de eigenaar. Daar komt bij dat geen concrete voornemens kenbaar zijn om op de percelen gebruik te maken van gewasbeschermingsmiddelen (zie ook ABRvS 20 december 2017, ECLI:NL:RVS:2017:3524). Ook is op luchtbeelden in de ruimtelijke onderbouwing te zien dat er langere tijd geen agrarische activiteiten zijn geweest én zijn al een aantal woningen in de nabije omgeving aanwezig.

Gezien de situatie ter plaatse zoals beschreven in voorgaande paragraaf en het gebruik maken van de machtiging, kan worden geconcludeerd dat het aannemelijk is dat een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden behaald ter plaatse van de woning en dat de ontwikkeling niet leidt tot een onevenredige beperking van de agrarische bestemming.

Gemeentelijk Kwaliteitsmenu

Op de locatie is het Gemeentelijk Kwaliteitsmenu (GKM) van toepassing. Met het GKM beoogt de gemeente een balans te vinden tussen de instandhouding en verbetering van de kwaliteiten van het buitengebied enerzijds en de mogelijkheden voor ontwikkelingen anderzijds. Als een ontwikkeling ruimtelijk gezien niet op voorhand onaanvaardbaar is,



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

BLOESEM VAN HET ZUIDEN

wordt gekeken of de ontwikkeling in samenhang met een kwaliteitsbijdrage op grond van het GKM aanvaardbaar is.

Op de ontwikkeling is module 7 'nieuwe (solitaire) woningen' uit het GKM van toepassing. De ontwikkeling is alleen mogelijk indien deze per saldo tot een ruimtelijke kwaliteitsverbetering leidt. Om invulling te geven aan deze voorwaarde zal ter plaatse sprake moeten zijn van kwaliteit, maar dient ook een kwaliteitsbijdrage te worden geleverd conform het GKM-beleid. De gemeentelijke kwaliteitscommissie (hierna: commissie) adviseert over de inhoud, de omvang en de inpassing van de kwaliteitsverbetering. De commissie toetst daarbij ook of de kwaliteitsverbetering voldoende is in relatie tot de 'rode' ontwikkeling.

De commissie heeft het initiatief op 31 mei 2024 beoordeeld. De commissie is akkoord met het initiatief, mits de hoogte en samenstelling van de hagen wordt aangepast. De hagen mogen maximaal 1,20 m hoog worden en moeten bestaan uit een gemengde Limburgse haag. Deze hoogte en samenstelling is verwerkt in het document "Lagenbenadering en LIP" (documentnummer: D2024-00011095), dat onderdeel uitmaakt van de omgevingsvergunning.

Verklaring van geen bedenkingen

Op grond van artikel 6.5, eerste lid van het Besluit omgevingsrecht (hierna: Bor) wordt een omgevingsvergunning ex artikel 2.12, eerste lid, onder a, sub 3 van de Wabo (omgevingsvergunning uitgebreide procedure) niet eerder verleend dan nadat de gemeenteraad een verklaring van geen bedenkingen (hierna: vvgb) heeft verleend. Op grond van artikel 6.5, derde lid van het Bor kan de gemeenteraad categorieën van gevallen aanwijzen waarin die verklaring niet is vereist. Op 26 maart 2013 heeft de gemeenteraad de Lijst verklaring van geen bedenkingen 2013 vastgesteld. Voor de categorieën van gevallen die op deze lijst staan is geen vvgb vereist. Dit betekent dat indien een activiteit/ontwikkeling uit het plan niet op de lijst staat, een vvgb is vereist.

Voor zover relevant is op deze lijst de categorie "het bouwen van maximaal 10 woningen, met daaraan inherente voorzieningen" opgenomen. Omdat het initiatief voorziet in één woning, is geen vvgb nodig van de gemeenteraad.

Conclusie

Gelet op voorgaande wordt de aangevraagde omgevingsvergunning verleend voor het realiseren van een levensloopbestendige woning op het perceel Sint Antoniusbank 16E, 6268 NP Bemelen, kadastraal bekend perceel MGT02 F 76. Hieraan liggen de volgende wetsartikelen ten grondslag: artikel 2.1, eerste lid, onder c in samenhang met artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3 Wabo.

Voorschriften

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

Spuitverbod

1. Het is verboden gewasbeschermingsmiddelen toe te passen op het perceel kadastraal bekend MGT, sectie F, nummer 61, zoals aangegeven met arcering op de kaart van document 'D2024-00013436 - B-Nieuwe situatie spuitvrije zone Originele bestandnaam: Nieuwe situatie spuitvrije zone.pdf' en deel uitmaakt van deze vergunning.

Landschappelijke inpassing

2. Het landschappelijk inpassingsplan dient uiterlijk 2 jaar na de inwerkingtreding van de onherroepelijke omgevingsvergunning te zijn uitgevoerd als is weergegeven in document 'D2024-00011095 - B-Lagenbenadering en LIP 240626 Originele bestandnaam: 8319973_1719389201458_Lagenbenadering_en_LIP_ -

_Sint_Antoniusbank_ong._te_Bemelen_26_juni.pdf Ontvangen op 26 juni 2024'
en in stand te worden gehouden



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

BLOESEM VAN HET ZUIDEN



.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)

Betreft: het realiseren van een uitweg ten behoeve van een levensloopbestendige woning op het perceel Sint Antoniusbank 16E, 6268 NP Bemelen, kadastraal bekend perceel MGT02 F 76, kenmerk Z2023-00002848.

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).

- Het aanleggen van de uitweg heeft geen nadelige gevolgen voor de bruikbaarheid van de weg. Immers:
 - a. er is géén sprake van het maken of veranderen van een tweede uitweg bij een woning. Het aantal openbare parkeerplaatsen wordt niet verminderd en er zijn volgens de parkeernormen binnen een afstand van 100 meter aan weerszijden van de bedoelde uitweg voldoende openbare parkeerplaatsen voorhanden;
 - b. de uitweg sluit niet aan op een gebiedsontsluitingsweg en er is binnen de bestaande wegenstructuur geen andere ontsluitingsmogelijkheid van het desbetreffende perceel mogelijk;
 - c. door het maken van de uitweg zullen geen kabels en leidingen behorende tot het openbare netwerk worden beschadigd of onbereikbaar worden;
 - d. door het maken van de uitweg zal een goede afwatering worden behouden c.q. de afwatering niet worden verstoord. De uitweg zal worden uitgevoerd in half verharding waardoor het regenwater direct in de bodem infiltreert;
 - e. door het maken van de uitweg ontstaan geen nadelige gevolgen voor het functioneren van straatmeubilair, verkeersvoorzieningen of onderdelen van het gemeentelijk riool en de nutsvoorzieningen.
- Het aanleggen van de uitweg brengt het veilig en doelmatig gebruik van de weg niet in gevaar. Immers, de uitweg is niet gelegen:
 - a. binnen een afstand van 5 meter van een bocht;
 - b. binnen een afstand van 5 meter van een kruispunt;
 - c. binnen een afstand van 50 meter tot kruispunten met verkeerslichten, of op kruispunten met hoofdwegenstructuren, of bij voorsorteervakken dan wel opstelstroken over een afstand van 50 meter tot de stopstreep;
 - d. op een plaats waar wegens te beperkte manoeuvreerruimte met een personenauto niet direct kan worden op- of afgereden;
 - e. op een plaats waarbij de bestuurder van een personenauto bij het uitrijden van de uitweg geen zicht heeft of kan hebben op de weg waardoor onoverzichtelijke en/of onveilige situaties kunnen ontstaan;
 - f. op een plaats waar op het perceel waarvoor de uitweg wordt aangevraagd minder dan 5 meter (diepte) bij 2,5 meter (breedte) aanwezig is voor het plaatsen van een personenauto zoals gedefinieerd in de ASVV (Handboek aanbevelingen voor verkeersvoorzieningen binnen de bebouwde kom);
 - g. op de plaats van een voor de openbare verlichting aanwezige lantaarnpaal en/ of ander straatmeubilair en die lantaarnpaal wegens de verlichtingseisen en/of andere belemmeringen niet te verplaatsen is.



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

BLOESEM VAN HET ZUIDEN

- Het aanleggen van de uitweg heeft geen nadelige gevolgen voor het uiterlijk aanzien van de omgeving. Immers:
 - a. de ruimtelijke belevingswaarde is getoetst door de dorpsbouwmeester en de GKM-commissie en akkoord bevonden;
 - b. de uitweg bij het woonhuis is niet breder dan 4,5 meter (betreft 4,5 meter);
 - c. er is niet meer dan een uitweg bij het woonhuis aanwezig.
- Er is geen sprake van aantasting van de openbare groenvoorzieningen in de gemeente. Immers:
 - a. de bestaande groenstructuur door de te realiseren uitweg wordt niet onevenredig aangetast;
 - b. er is géén sprake van het verwijderen of ernstig aantasten van landschapselementen of structuren met historische, natuurlijke dan wel cultuurwaarden;
 - c. op de locatie van de aanvraag uitwegvergunning staat geen boom en/of houtopstand waarbij van kappen geen sprake mag zijn omdat deze vallen onder de categorie monumentale boom of waardevolle boom;
 - d. het aanleggen van de uitweg vindt niet op minimaal 2,5 meter van de stamvoet van een waardevolle boom plaats;
 - e. het aanleggen van de uitweg vindt niet op minimaal 3,5 meter van de stamvoet van een monumentale boom plaats;
 - f. er vindt géén grondophoging dan wel grondverlaging plaats van méér dan 10 centimeter onder de kroonprojectie van een monumentale boom.

Conclusie

De aangevraagde omgevingsvergunning kan worden verleend.

Voorschriften

In deze beschikking zijn voor de activiteit het maken, hebben of te veranderen of het gebruik te veranderen van een uitweg de volgende voorschriften opgenomen.

Algemeen

1. De gemeente houdt zich het recht voor bij de wegreconstructies de uitweg te wijzigen of op andere wijze te laten verlopen.
2. De officiële bij het Kadaster vastgelegde perceelsgrenzen moeten in acht worden genomen.
3. 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.

Uitvoering van de werkzaamheden

4. Veranderingen of opbreken aan de rijweg zijn niet toegestaan, met uitzondering van eventuele kantopsluitingen.

