

Mevrouw X.J.M.M. van Laar
Rijksweg 28
6269 AC MARGRATEN

Eijsden-Margraten: 23 april 2021

Onderwerp: Ontwerpbeschikking aanvraag omgevingsvergunning

Geachte mevrouw Van Laar,

Op vrijdag 13 september 2019 is uw aanvraag om omgevingsvergunning ontvangen voor het verbouwen van een schuur, stallen en garage tot woning, een groepsaccommodatie en 6 starterswoningen op het perceel Rijksweg 6 - 6A en 8, 6269 AC Margraten, kenmerk Z-HZ_WABO-2019-001504. Met deze brief stuur ik u het ontwerpbesluit op uw aanvraag.

Ontwerpbesluit

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

- aan mevrouw X.J.M.M. van Laar, Rijksweg 28 in Margraten;
- voor het verbouwen van een schuur, stallen en garage tot woning, een groepsaccommodatie en 6 starterswoningen;
- op het perceel kadastraal bekend gemeente Margraten Sectie L, nummers: 518, 223 en 519;
- plaatselijk bekend Rijksweg 6-6A en 8, 6269 AC te Margraten.

Het ontwerpbesluit heeft betrekking op de volgende activiteiten:

- * bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1, lid 1, onder a Wabo);
- * slopen, 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, lid 1, onder f Wabo);
- * gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingplan (artikel 2.1, lid 1, onder c Wabo);
- * maken, hebben of veranderen of het gebruik veranderen van een uitweg (artikel 2.2, lid 1, onder e Wabo);
- * uitvoeren van een werk (artikel 2.1, lid 1, onder b Wabo).

Behandeld door : Wendy van der Meer-Habets
Bijlage(n) : geen
Documentnr. :

Uw brief van : -
Uw Kenmerk : -

Ons Kenmerk : Z-HZ_WABO-2019-001504 / 504038



De hieronder genoemde vergunningbladen en de volgende gewaarmerkte en genummerde stukken maken deel uit van het ontwerpbesluit:

- Vergunningblad: het bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1, lid 1, onder a Wabo);
- Vergunningblad: het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingplan (artikel 2.1, lid 1, onder c Wabo);
- Vergunningblad: het slopen, 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, lid 1, onder f Wabo);
- Vergunningblad: het maken, hebben of veranderen of het gebruik veranderen van een uitweg (artikel 2.2, lid 1, onder e Wabo);
- Vergunningblad: het uitvoeren van een werk (artikel 2.1, lid 1, onder b Wabo).

1. Aanvraagformulier, geregistreerd onder documentnummer 377828;
2. Aanvraag uitvoeren van een werk, geregistreerd onder documentnummer 391440;
3. Bestaande plattegronden en gevels deel B BB01*, documentnummer 469893;
4. Gevels, plattegronden bestaande toestand schuur AB01, documentnummer 469887;
5. Bouwhistorisch rapport, geregistreerd onder documentnummer 377825;
6. Inspectierapport inclusief begroting, geregistreerd onder documentnummer 377826;
7. Nieuwe toestand BT-BN01, geregistreerd onder documentnummer 499794;
8. Bouwbesluit BT-BN01-BB, geregistreerd onder documentnummer 499795;
9. Brandveiligheid BT-BN01_BRV, geregistreerd onder documentnummer 499796;
10. Technische plattegronden BT-BN05, geregistreerd onder documentnummer 499797;
11. Ventilatie BT-BN06, geregistreerd onder documentnummer 499798;
12. Ventilatie 2 BT-BN07, geregistreerd onder documentnummer 499799;
13. Details BT-BN08, geregistreerd onder documentnummer 499800;
14. Nieuwe toestand BT-AN01, geregistreerd onder documentnummer 504166;
15. Bouwbesluit BT-AN01_BB, geregistreerd onder documentnummer 504167;
16. Brandveiligheid BT-AN01_BRV, geregistreerd onder documentnummer 504168;
17. Details N01 t/m N015 BT-AN04, geregistreerd onder documentnummer 499786;
18. Details N16 t/m N27 BT-AN05, geregistreerd onder documentnummer 499787;
19. Details N28 t/m N34 BT-AN06, geregistreerd onder documentnummer 499788;
20. Details N35 t/m N40 BT-AN07, geregistreerd onder documentnummer 499789;
21. Technische plattegrond BT-AN08, geregistreerd onder documentnummer 504169;
22. Ventilatie BT-AN09, geregistreerd onder documentnummer 504170;
23. Ventilatie 2 BT-AN10, geregistreerd onder documentnummer 504171;
24. Details BT-AN11, geregistreerd onder documentnummer 499793;
25. Rapport BB en brandveiligheid, geregistreerd onder documentnummer 491038;
26. Quicksan flora en fauna, geregistreerd onder documentnummer 489130;
27. Landschappelijk inpassingsplan, geregistreerd onder documentnummer 488365;
28. LIP bijlage doorzicht, geregistreerd onder documentnummer 483883;
29. Landschappelijk inpassingsplan doorsnede, documentnummer 483880;
30. RC_bepaling, geregistreerd onder documentnummer 488364;
31. Nieuwe plattegronden, gevels bijgebouwen AN02, documentnummer 488341;
32. Bijgebouwen detailblad AN02A, geregistreerd onder documentnummer 488342;
33. Details bestaande B.B03, geregistreerd onder documentnummer 469895;
34. Details bestaande toestand schuur BB02, documentnummer 469894;
35. Plattegrond en gevels bestaande toestand schuur AB02, documentnummer 469888;
36. Ruimtelijke onderbouwing, documentnummer 507046;
37. Constructie rapport Castermans, documentnummer 393633;
38. Goedkeuring GKM, documentnummer 504090;
39. Situatie tekening nieuw, geregistreerd onder documentnummer 504172;
40. Geluidsrapport, geregistreerd onder documentnummer 391424;

41. Historisch bodemonderzoek Aelmans, geregistreerd onder documentnummer 391422;
 42. KOMO attest met productcertificaat, geregistreerd onder documentnummer 391419;
 43. Advies Monumentencommissie d.d. 4-3-2021, documentnummer 500504;
 44. Advies RCE d.d. 4-3-2021, documentnummer 495869.
 45. Verbeelding NL.IMRO.1903.OVKOM6269AC6-ON01.
- Deze stukken worden meegestuurd met het besluit.

Huisnummerbesluit

Het huisnummerbesluit wordt als bijlage bij het definitieve besluit gevoegd.

Procedure

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

Ontvankelijkheid

De aanvraag is na ontvangst aan de hand van de Ministeriële regeling omgevingsrecht (hierna: Mor) en het gemeentelijk omgevingsbeleidsplan getoetst op ontvankelijkheid. Daarbij is gebleken dat een aantal gegevens ontbrak. Bij brief van 16 april 2020 bent u in de gelegenheid gesteld om aanvullende gegevens aan te leveren. De ontbrekende gegevens zijn op 6 september 2020 aangeleverd, waarna de aanvraag verder in behandeling is genomen. De beslistermijn op de aanvraag is opgeschort met de termijn die door u is gebruikt voor het indienen van de gevraagde gegevens.

Wet milieubeheer (Wm)

Er is sprake van een inrichting zoals bedoeld in het Besluit omgevingsrecht (hierna: Bor) die valt onder de werkingssfeer van het Activiteitenbesluit. Het betreft een categorie A inrichting, hetgeen betekent dat geen melding Activiteitenbesluit noodzakelijk is.

Wet geluidhinder

De woningen worden gerealiseerd binnen de 200 meter geluidzone van de Rijksweg en de Pastoor Brouwersstraat. De geluidbelasting als gevolg van het wegverkeer is hoger dan 48 dB, vandaar dat voor deze situatie parallel met deze omgevingsvergunning procedure ook een Hogere waarde procedure wordt doorlopen (kenmerk Z-HZ_HGW-2019-002398).

Beoordeling

De aanvraag voor de activiteit

- het bouwen van een bouwwerk is beoordeeld aan de hand van artikel 2.10 Wabo;
- het slopen, verstoren, verplaatsen of in enig opzicht wijzigen van een beschermd monument is beoordeeld aan de hand van artikel 2.15 Wabo;
- het maken, hebben of veranderen of het gebruik veranderen van een uitweg is beoordeeld aan de hand van artikel 2.18 Wabo;
- de aanvraag voor de activiteit het uitvoeren van een werk is beoordeeld aan de hand van artikel 2.11 Wabo;
- de aanvraag voor de activiteit het maken, hebben of te veranderen of het gebruik te veranderen van een uitweg is beoordeeld aan de hand van artikel 2.18 Wabo.

Daarnaast is de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht (hierna: Bor), de Mor en het Integraal Omgevingsbeleidsplan VTH Wabo 2017-2021. Uw aanvraag voldoet aan de van toepassing zijnde voorschriften en daarom wordt de gevraagde omgevingsvergunning verleend.

Planschadeovereenkomst

Omdat sprake is van strijd met het bestemmingsplan is met u een planschadeovereenkomst (documentnummer 469897) gesloten. Een geparafeerd en ondertekend exemplaar van deze overeenkomst wordt als bijlage bij het definitieve besluit gevoegd.

Nog in te dienen gegevens en bescheiden

De gegevens en bescheiden genoemd onder voorschrift 6 en 7 van het vergunningblad "Het bouwen van een bouwwerk" en onder voorschrift 6 vergunningblad "het slopen, 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", moeten binnen de in het voorschrift gestelde termijn worden aangeleverd.

Inwerkingtreding

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

Ontwerpbesluit

Het ontwerpbesluit met bijbehorende stukken ligt met ingang van donderdag 29 april 2021 gedurende een periode van zes weken ter inzage. Tijdens deze periode kunnen zienswijzen worden ingediend.

Het ontwerpbesluit en de bijbehorende stukken zijn digitaal te raadplegen via www.ruimtelijkeplannen.nl met planid: NL.IMRO.1903.OVKOM6269AC6-ON01.

Zienswijze

Tijdens de termijn van zes weken dat het ontwerpbesluit ter inzage ligt kan iedereen schriftelijk of mondeling zienswijzen worden ingediend. De schriftelijke zienswijze kunt u richten aan het college van burgemeester en wethouders. Een zienswijze kan niet worden ingediend langs elektronische weg (e-mail, sms, etc.), behalve per telefax op nr. 043 - 458 8400.

Nadere informatie

Mocht u nog vragen hebben naar aanleiding van deze brief, dan kunt u contact opnemen met Wendy van der Meer-Habets op telefoonnummer 043-4588488.

Overeenkomstig het door het college van burgemeester en wethouders c.q. de burgemeester van Eijsden-Margraten genomen besluit d.d. 20 april 2021,



Marc Peeters
Hoofd Fysieke Leefomgeving

Burgerlijk wetboek

In boek 5, titel 4 van het Burgerlijk Wetboek staan de bevoegdheden en verplichtingen van eigenaren van naburige erven vermeld. Wij wijzen u erop dat deze bepalingen er mogelijkterwys voor kunnen zorgen dat u geen gebruik kunt maken van uw omgevingsvergunning.

In deze zaak is niet gebleken dat er sprake is van een privaatrechtelijke belemmering die aan vergunningverlening in de weg staat. Dit doet echter niet af aan het feit dat de bepalingen uit het Burgerlijk Wetboek altijd van kracht blijven, bijvoorbeeld met betrekking tot de bevoegdheden en verplichtingen die eigenaren van naburige erven jegens elkaar hebben. Wij wijzen u erop dat privaatrechtelijke bepalingen er mogelijkterwys voor kunnen zorgen dat u geen gebruik kunt maken van uw omgevingsvergunning, indien u niet conform deze privaatrechtelijke bepalingen handelt.

Grondverzet

Ten aanzien van grondverzet heeft u 3 mogelijkheden:

1. Hergebruik eigen perceel

Ingeval u de grond op het eigen perceel kunt hergebruiken dan hoeft dit conform art. 36 lid 3 van het Besluit Bodemkwaliteit niet gemeld te worden. U dient wel rekening te houden met de bepalingen opgenomen in het bestemmingsplan. Tevens dient de grond nuttig te worden toegepast. Het opslaan van grond of bijvoorbeeld de aanleg van een grondwal is niet zondermeer toegestaan.

2. Hergebruik Heuvelland

Er dient een historisch onderzoek conform NEN 5725, een verkennend bodemonderzoek NEN 5740 op PFAS (boringen en analyses) en een asbest onderzoek conform NEN 5707 te worden uitgevoerd. Indien sprake is van een verdachte situatie dien vervolgens aanvullend een bodemonderzoek NEN 5740 (PFAS dient altijd onderzocht te worden) te worden uitgevoerd. Blijkt dat de grond schoon (voor PFAS < 0,1 µg/kg.d.s.) **µg/kg.d.s**) is dan is hergebruik binnen het Heuvelland c.q het gebied van de Bodemkwaliteitskaart vrijelijk mogelijk. Indien het gehalte PFAS groter is dan 0,1 µg/kg.d.s. doch kleiner dan 3 µg/kg.d.s. dan dient de ontvangende bodem (locatie waar de grond wordt toegepast) ook op PFAS conform de NEN 5740 onderzocht te worden. De grond mag alleen worden toegepast als deze een lager gehalte aan PFAS (max. 3 µg/kg.d.s.) dan de ontvangende grond. Indien uit het bodemonderzoek blijkt dat de toe te passen grond een hoger PFAS gehalte heeft dan 3 µg/kg.d.s. moet naar een erkend verwerker afgevoerd te worden.

Bij hergebruiken dient u **uiterlijk vijf werkdagen voor aanvang** bij de gemeente gemeld te worden middels het indienen van een volledig ingevuld "Meldingsformulier verplaatsing grond Heuvelland" samen met de bijbehorende bodemonderzoeken.

Indien voldaan wordt aan bovenstaande voorwaarden kan de vrijkomende grond worden toegepast binnen het gebied vallend onder de bodembeheernota Eijsden-Margraten (hierbij dient rekening te worden gehouden met de bepalingen opgenomen in het bestemmingsplan zoals bijvoorbeeld het verbod om meer dan 30 cm op te hogen). Tevens dient sprake te zijn van het functioneel en nuttig toepassen van de grond. Tegen niet gemeld grondverzet kan verbaliserend worden opgetreden.

¹ Indien van toepassing

3. Afvoeren

Wanneer u geen mogelijkheden heeft om de vrijkomende grond binnen het Heuvelland her te gebruiken dan dient u de grond af te voeren naar een erkende verwerker. De verwerker vraagt meestal een verkennend onderzoek NEN 5740 met PFAS. De afvoerbonnen dienen **uiterlijk 2 weken na afvoerdatum** bij de gemeente overlegd te worden. Tegen het niet overleggen van de afvoerbonnen kan verbaliserend worden opgetreden.

Verontreinigde grond

Indien uit het NEN 5740 onderzoek geconcludeerd wordt dat er sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging conform art. 28 van de Wet bodembescherming dient er een BUS melding dan wel saneringsplan ter goedkeuring bij de provincie Limburg ingediend te worden.

Vergunningblad: Het bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1, lid 1, onder a Wabo)

Betreft: Het verbouwen van een schuur, stallen en garage tot woning, een groepsaccommodatie en 6 starterswoningen op het perceel **Rijksweg 6 - 6A en 8, 6269 AC Margraten**, kenmerk Z-HZ_WABO-2019-001504

Bouwwerkcategorie: 4

Overwegingen en toetsing

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 toetsingsaspecten. Een toets aan deze aspecten heeft plaatsgevonden.

Toetsing

Bouwbesluit 2012

Conform het Omgevingsbeleidsplan heeft een aannemelijkheidstoets Bouwbesluit 2012 plaatsgevonden. Hieruit wordt geconcludeerd dat het aannemelijk is dat de activiteit voldoet aan de voorschriften die zijn gesteld bij of krachtens het Bouwbesluit 2012. Gelet hierop kan de omgevingsvergunning op deze grond worden verleend.

Bouwverordening

De activiteit voldoet aan de gemeentelijke bouwverordening. Gelet hierop kan de omgevingsvergunning op deze grond worden verleend.

Bestemmingsplan

De aanvraag is in strijd met het bestemmingsplan, hetgeen betekent dat de activiteit als genoemd in artikel 2.1 lid 1 onder c. van de Wabo van toepassing is (zie bijgevoegd vergunningblad "Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan").

Welstand

Op donderdag 4 maart 2021 is het plan voor de negende keer behandeld door de monumentencommissie.

Volgens de monumentencommissie is het uiterlijk of de plaatsing van het bouwwerk, waarop de aanvraag betrekking heeft, niet in strijd met redelijke eisen van welstand zoals neergelegd in de gemeentelijke welstandnota. Gelet hierop kan de omgevingsvergunning op deze grond worden verleend.

Conclusie

Vanuit het toetsingskader dat betrekking heeft op het bouwen van een bouwwerk zijn er ten aanzien van deze activiteit geen redenen om de omgevingsvergunning te weigeren.

In deze beschikking zijn de volgende voorschriften opgenomen.

Voorschriften

Algemeen

1. Het bouwen moet plaatsvinden in overeenstemming met de bepalingen van het Bouwbesluit en van de gemeentelijke bouwverordening en de krachtens die regelingen gestelde nadere regels.

- 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.

Meldingsplicht

- De volgende werkzaamheden moeten aan het team VTH (Vergunningen, Toezicht en Handhaving) worden gemeld:

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 pand	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

In te dienen gegevens en bescheiden

- Drie weken voor aanvang van de werkzaamheden moet een bouwveiligheidsplan ter goedkeuring aan het team VTH worden overgelegd.
- De detailberekeningen (fundering en wapening, vloeren etc) en het funderingsadvies moeten uiterlijk 3 weken vóór aanvang van de werkzaamheden ter goedkeuring bij het team VTH ingediend.
- Met de bouw van het desbetreffende onderdeel mag niet worden begonnen voordat de gegevens als bedoeld in voorschrift 6 en 7 zijn overgelegd aan en schriftelijk zijn goedgekeurd door de gemeente.

Riolering

- Het pompgemaal is niet toereikend voor de beoogde uitbreiding van de wooneenheden. Het in eigendom van de gemeente zijnde pompgemaal zal door de gemeente ontmanteld worden. De betonnen put zal gehandhaafd blijven en vervallen aan de grondeigenaar. Het is mogelijk om een vrijvervalaansluiting te maken op een inspectieput nabij de kruising Dobbelsteynstraat - Rijksweg. In de openbare ruimte dient dit in opdracht van de gemeente te gebeuren op kosten van de aanvrager. Hiervoor zullen ook de nodige verkeersmaatregelen getroffen moeten worden volgens CROW 96B. In het geval van een vrijvervalaansluiting kan het pompgemaal vervallen. De kosten voor de nieuwe aansluiting worden 100% doorgerekend aan de aanvrager. U dient tijdig een aanvraag in te dienen via de website van de gemeente.

Hemelwater

- Hemelwater van verharde oppervlakten gelegen aan het binnenterrein kan gehandhaafd blijven zoals deze nu is. Dakoppervlaktes gelegen aan de Rijksweg en Dobbelsteynstraat kunnen het hemelwater oppervlakkig aan de openbare ruimte aanbieden. Aan de Rijksweg is de Provincie hier een partij in, zij hebben hier een hemelwaterriolering liggen.

Vergunningblad: Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingplan (artikel 2.1, lid 1, onder c Wabo)

Betreft: Het verbouwen van een schuur, stallen en garage tot woning, een groepsaccommodatie en 6 starterswoningen op het perceel **Rijksweg 6 - 6A en 8, 6269 AC Margraten**, kenmerk Z-HZ_WABO-2019-001504

Overwegingen en toetsingen

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 toetsingsaspecten. Een toets aan deze aspecten heeft plaatsgevonden.

Bestemmingsplan

Het perceel ligt binnen het bestemmingsplan "Buitengebied Margraten 2009" met de enkelbestemming "Wonen" en de dubbelbestemmingen "Waarde – Archeologie", "Waarde – Cultuurhistorie" en "Waarde – Landschapselement". Het plan is in strijd met dit bestemmingsplan, omdat het beoogde aantal woningen van 12 het maximum aantal toegestane woningen van 5 overstijgt (artikel 24.2.2a).

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

- de aangevraagde activiteit in overeenstemming is met de in het bestemmingsplan opgenomen regels inzake afwijking (artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 1 Wabo), of
- een Algemene Maatregel van Bestuur (Bor), ontheffing van het bestemmingsplan mogelijk maakt (artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 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, lid 1, onder a, sub 3 Wabo).

Toetsing

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 een bestemmingsplan (ex artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening).

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.

De gewenste aanpassingen zorgen niet voor stedenbouwkundig onaanvaardbare verstoringen. Het betreft immers de invulling van een bestaand pand en geen nieuwbouw of uitbreiding, hetgeen niet zal leiden tot stedenbouwkundige aantastingen. Een nieuwe invulling van het complex voorkomt leegstand alsmede verval en kan de directe omgeving daarmee een impuls geven. Het karakteristieke pand heeft een beeldbepalende ligging aan een doorgaande weg en is gelegen op een belangrijke zichtlocatie bij de entree van

Margraten. De invulling zal leiden tot behoud van het monumentale pand en verbetering van de uitstraling van het dorp. Tevens zal de entree van Margraten verfraaid worden.

De parkeerplaats aan de zuidelijke zijde van het perceel is noodzakelijk om in de parkeerbehoefte te voldoen op het perceel. De parkeerplaats ligt op gronden bestemd met 'Agrarisch met Waarde' waarmee dit een significante invloed op de ruimtelijke kwaliteiten heeft. Door middel van een landschappelijk inpassingplan (documentnummer 488365), dat op basis van het Gemeentelijk Kwaliteits Menu Eijsden-Margraten 2013 (hierna: GKM) is opgesteld, wordt de ruimtelijke invloed geminimaliseerd.

Het plan is getoetst aan het GKM. In deze beleidsregels is vastgelegd dat bij ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied of in het gebied buiten de rode contouren, het verlies van de omgevingskwaliteit op een kwalitatieve manier moet worden gecompenseerd. De GKM-commissie heeft het plan positief beoordeeld en dienovereenkomstig geadviseerd. Voor verdere toelichting en de stukken met betrekking tot de landschappelijke inpassing wordt verwezen naar de bijlage (documentnummer 504090).

Conclusie

Gelet op bovenstaande wordt medewerking verleend aan het verlenen van de omgevingsvergunning voor het verbouwen van een schuur, stallen en garage tot woning, een groepsaccommodatie en 6 starterswoningen op het perceel Rijksweg 6 - 6A en 8, 6269 AC Margraten, middels artikel 2.1 lid onder c juncto artikel 2.12 lid 1 onder a onder 3 Wabo.

Vanuit het toetsingskader dat betrekking heeft op het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, regels gesteld door Rijk of Provincie of een voorbereidingsbesluit, zijn er ten aanzien van deze activiteit geen redenen om de omgevingsvergunning te weigeren.

In deze beschikking zijn volgende voorschriften opgenomen.

Voorschriften

Landschappelijke inpassing

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

Vergunningblad: Het slopen, 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, lid 1, onder f Wabo)

Betreft: Het verbouwen van een schuur, stallen en garage tot woning, een groepsaccommodatie en 6 starterswoningen op het perceel **Rijksweg 6 - 6A en 8, 6269 AC Margraten**, kenmerk Z-HZ_WABO-2019-001504

Overwegingen en toetsingen

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 criteria.

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.

Op 26 november 2020 heeft de Monumentencommissie het plan geaccordeerd.

Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed

Nadien, op 8 februari 2021, heeft de RCE een schriftelijk (negatief) advies uitgebracht, zie bijlage (documentnummer 495869). Dit advies wijkt af van het advies van de Monumentencommissie. Mede gelet op het eerder positieve advies van de Monumentencommissie is het advies van de RCE op 4 maart 2021 aan de Monumentencommissie voorgelegd.

De opmerkingen en bezwaren van de RCE zijn puntsgewijs aan de orde gesteld en in een advies verwerkt (zie bijlage documentnummer 500504). Ten aanzien van een aantal opmerkingen en bezwaren deelt de commissie de mening van de Rijksdienst en is de aanvrager verzocht om het plan aan te passen of te verduidelijken. Ten aanzien van de overige opmerkingen en bezwaren van de Rijksdienst heeft de commissie een nadere onderbouwing en toelichting gegeven, waarin is verwoord waarom de commissie, ondanks het negatieve advies van de Rijksdienst, adviseert om de gevraagde vergunning te verlenen. Deze bijlage is onderdeel van deze vergunning.

Overwegingen college van burgemeester en wethouders

Het college van burgemeester en wethouders (hierna: het college) heeft kennis genomen van de adviezen van zowel de RCE als de Monumentencommissie.

Delen van de hoeve verkeren in zeer slechte staat. Het college is ervan doordrongen dat op korte termijn tot een duurzame herbestemming van deze bouwvallige complexdelen moet worden gekomen. Dit temeer omdat eerdere pogingen hiertoe in het verleden zijn gestrand. Eveneens benadrukt het college dat zij het wenselijk achten om, in het kader van de energietransitie, bij herbestemming van een monument waar mogelijk een zo hoog mogelijke isolatiewaarde aan te brengen. Het college is van mening dat door de aanpassingen van het plan en gelet op de onderbouwing en toelichting van de Monumentencommissie, voldoende tegemoet gekomen is aan de opmerkingen en bezwaren van de RCE. Het voorliggende plan doet geen onaanvaardbare afbreuk aan de monumentale waarden van de hoeve. Om deze reden is het college voornemens om de vergunning voor het wijzigen van het rijksmonument te verlenen.

Conclusie

Het toetsingskader dat betrekking heeft op het slopen, verstoren, verplaatsen of in enig opzicht wijzigen, dan wel herstellen, gebruiken of laten gebruiken van een rijksmonument op een wijze waardoor het monument wordt ontsierd, zijn er ten aanzien van de aangevraagde activiteit geen redenen om de omgevingsvergunning te weigeren.

In deze beschikking zijn de volgende voorschriften opgenomen.

Voorschriften

Algemeen

1. Indien tijdens de aangevraagde werkzaamheden tot dan toe onbekende onderdelen of fragmenten worden gevonden waarvan in enigermate kan worden verwacht dat deze onderdelen uit bouwhistorisch, cultuurhistorisch of wetenschappelijk oogpunt van belang kunnen zijn, moet onmiddellijk contact worden opgenomen met het team VTH. In overleg zal dan worden bezien of nadere plangoedkeuring of aanpassing van de omgevingsvergunning nodig is.
2. Aan het team VTH moet kennis worden gegeven van:
 - 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.
4. Uiterlijk 2 weken voor aanvang van de werkzaamheden moet een afstemmingsoverleg gehouden worden met de monumentenambtenaar van het team VTH.

Specifiek

5. 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

URL 4003 historische metselwerk

URL 4006 historische voegwerk

URL 4011 Metalen dakbedekking en goten bij monumenten

URL 4014 Historisch pannendak.

6. Voordat de dakconstructie (gordingen en sporen) van het dak wordt verwijderd moeten de spanten door middel van een tijdelijke stabiliteitsconstructie worden verankerd. Hiervoor dient ten minste 3 weken voor de uitvoering van het desbetreffende onderdeel een plan van aanpak en tekening ter goedkeuring bij de gemeente worden overgelegd. Met de werkzaamheden aan dit onderdeel mag niet worden begonnen voordat de goedkeuring is verkregen.

Uitvoering werkzaamheden

7. Het verwijderen of wijzigen van historisch materiaal in het monument anders dan bedoeld in deze beschikking moet in direct overleg met het team VTH plaatsvinden. Het zonder overleg verwijderen van historisch materiaal is niet toegestaan.
8. Schade aan de monumentale waarden moet voorkomen worden of zorgvuldig worden hersteld

Vergunningblad: Het maken, hebben of te veranderen of het gebruik te veranderen van een uitweg (artikel 2.2, lid 1, onder e Wabo)

Betreft: het verbouwen van een schuur, stallen en garage tot woning, een groepsaccommodatie en 6 starterswoningen op het perceel **Rijksweg 6 - 6A en 8, 6269 AC Margraten**, kenmerk Z-HZ_WABO-2019-001504

Overwegingen en toetsingen

Inleiding

De omgevingsvergunning moet worden geweigerd indien de activiteit als bedoeld in artikel 2.2, eerste lid, onder e Wabo niet voldoet aan het in de Algemene Plaatselijke Verordening van de Gemeente Eijsden-Margraten (hierna: APV) gestelde toetsingskader. Een toets aan dit kader heeft plaatsgevonden.

Toetsing

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

1. Het maken van de uitrit heeft geen nadelige gevolgen voor de bruikbaarheid van de weg.
2. Het maken van de uitrit brengt het veilig en doelmatig gebruik van de weg niet in gevaar.
3. Het maken van de uitrit heeft geen nadelige gevolgen voor het uiterlijk aanzien van de omgeving.
4. Er is geen sprake van aantasting van de openbare groenvoorzieningen in de gemeente.

Gelet hierop heeft het maken van de uitweg geen nadelige gevolgen ten aanzien van bovengenoemde aspecten en kan de omgevingsvergunning op deze grond worden verleend.

Conclusie

Het toetsingskader dat betrekking heeft op het aanleggen of wijzigen van een uitweg geeft ten aanzien van de aangevraagde activiteit (werkzaamheid) geen redenen om de omgevingsvergunning te weigeren.

In deze beschikking zijn de volgende voorschriften opgenomen.

Voorschriften

Algemeen

1. De vergunninghouder of degene die de uitweg aanlegt, moet deze omgevingsvergunning op het eerste verzoek aan de daartoe bevoegde ambtenaar van politie of gemeente Eijsden-Margraten tonen.
2. De gemeente behoudt zich het recht voor bij de wegreconstructies de uitweg te wijzigen of op andere wijze te doen verlopen.
3. De officiële bij het Kadaster vastgelegde perceelsgrenzen moeten in acht worden genomen.
4. De aanvang van de aanlegwerkzaamheden moet uiterlijk 2 dagen daarvoor worden gemeld bij het team VTH.
5. Het gereedkomen van de aanlegwerkzaamheden moet uiterlijk 2 dagen daarna

worden gemeld bij het team VTH.

6. Schade aan personen en/of eigendommen van de gemeente en/of derden, die het gevolg is van de aanlegwerkzaamheden of van de aanwezigheid of het gebruik van de aangelegde uitweg komt, voor rekening van de vergunninghouder.
7. 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.
8. De gemeente behoudt zich het recht voor bij wegreconstructies de uitweg te wijzigen of op andere wijze te doen verlopen.

Uitvoering van de werkzaamheden

9. De werkzaamheden moeten zo worden verricht dat passanten die gebruikmaken van weg, hiervan geen verkeersoverlast of verkeershinder ondervinden. Tevens mogen er geen gevaarlijke situaties gecreëerd worden.
10. De waterafvoer van het perceel mag niet plaatsvinden via de uitweg.
11. Het gootgedeelte, gelegen ter plaatse van de uitweg, moet schoon worden gehouden.
12. Eventuele straat-, en trottoirkolken moeten tijdens de werkzaamheden beschermd worden tegen indringen van zand, grond en puin.
13. Het afvoeren of anderszins verwijderen van vrijgekomen materialen van de openbare weg is voor rekening van de vergunninghouder.
14. Veranderingen of het open breken van de rijweg zijn niet toegestaan, met uitzondering van eventuele kantopsluitingen.

Vergunningblad: Het uitvoeren van een werk (artikel 2.1, lid 1, onder b Wabo)

Betreft: het verbouwen van een schuur, stallen en garage tot woning, een groepsaccommodatie en 6 starterswoningen op het perceel **Rijksweg 6 - 6A en 8, 6269 AC Margraten**, kenmerk Z-HZ_WABO-2019-001504

Overwegingen en toetsingen

Inleiding

De omgevingsvergunning moet worden geweigerd indien de activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder b Wabo niet voldoet aan de in artikel 2.11 Wabo gestelde toetsingsaspecten. Een toets aan deze aspecten heeft plaatsgevonden.

Toetsing

Het werk bevindt zich of de werkzaamheid vindt plaats in een gebied waarvoor het bestemmingsplan 'Buitengebied 2009' is vastgesteld.

Met de regels in dit bestemmingsplan wordt voorkomen dat een in dit plan liggende grond minder geschikt wordt voor de verwezenlijking van de ter plaatse geldende of beoogde bestemming. Daarom is in het bestemmingsplan bepaald dat het verboden is om binnen de enkelbestemming "Agrarisch met waarden (artikel 6)" en de dubbelbestemmingen "Waarde Archeologie (artikel 28)" en "Waarde-Landschapselement (artikel 33)", zonder omgevingsvergunning bepaalde werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren.

Volgens artikel 6.7.3 (waarde Agrarisch met waarden), 28.3.3 (waarde Archeologie) en artikel 33.2.3 (waarde Landschapselement) kan de vergunning worden verleend indien door die werken of werkzaamheden dan wel door de daarvan hetzij direct hetzij indirect te verwachten gevolgen de genoemde waarden en doeleinden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast dan wel de mogelijkheden voor het herstel van de eerstbedoelde waarden niet wezenlijk worden of kunnen worden verkleind.

Volgens de aanlegregels in het bestemmingsplan zijn ter plekke van de functieaanduiding "archeologische waarden" alleen werkzaamheden toegestaan als de archeologisch resten 'niet of in geringe mate worden of kunnen worden aangetast' of als vooraf onderzoek kan worden gedaan. Deze functieaanduiding is hier niet aanwezig. Dus is er ten aanzien van de aanleg werkzaamheden geen belemmering.

Met betrekking tot de waarden "Agrarisch met waarden" en 'Landschapselement' wordt verwezen naar het landschappelijk inpassingsplan waarin ten aanzien van de aanleg maatwerk wordt geleverd. Het maatwerk schuilt met name in de landschappelijke inpassing van de parkeerplaats door de toepassing van hagen, heggen en hoogstam fruitbomen van oude rassen waarmee de parkeerplaats aan het zicht wordt onttrokken.

Daarnaast wordt gebruik gemaakt van half verharding in de vorm van grastegels en grindpaden. De impact op het landschap wordt op die manier beperkt. Ter compensatie van die geringe verstoring wordt een hoogstam fruitboomgaard achter de groepsaccommodatie aangelegd. Bij de aanleg wordt rekening gehouden met het open landschap ter plaatse.

Conclusie

Het toetsingskader dat betrekking heeft op het uitvoeren van een werk of werkzaamheid, zoals neergelegd in bestemmingsplan, beheersverordening, exploitatieplan of voorbereidingsbesluit bevat ten aanzien van deze activiteit geen redenen om de omgevingsvergunning te weigeren.

Meldingsformulier verplaatsing grond Heuvelland

Gegevens indiener	Gegevens bouwlocatie
Naam:	Adres: Rijksweg 6 - 6A en 8, 6269 AC Margraten
Adres:	
Woonplaats:	Bouwwerkzaamheden: het verbouwen van een schuur, stallen en garage tot woning, een groepsaccommodatie en 6 starterswoningen
Telefoon:	
E-mail:	

Gegevens vrijgekomen grond	Gegevens toepassingslocatie
Hoeveelheid (in m ³):	Eigenaar:
Functie huidige grond:	Gemeente:
Bodemonderzoek aanwezig: ☐ Nee ☐ Ja	Adres:
Datum onderzoek (indien aanwezig)	Sectie + nummer:

Storten of hergebruiken van grond

Er wordt geadviseerd de vrijkomende grond op eigen terrein te hergebruiken. Dit heeft als voordeel dat geen bodemonderzoek nodig is. In veel gevallen is dit wel verplicht voor een bouwaanvraag. Als hergebruik op eigen terrein niet mogelijk is, moet de grond worden afgevoerd. Kleine hoeveelheden grond kunnen worden afgevoerd naar het milieupark of grondbank.

Als de grond op een andere locatie hergebruikt wordt kan de ontvanger een bodemonderzoek eisen, om zeker te zijn van de kwaliteit van de grond. Als de grond binnen Heuvelland verplaatst wordt, moet worden aangetoond dat de kwaliteit van de grond voldoet aan de eisen van de toepassingslocatie. Dit kan betekenen dat in de meeste gevallen, naast het bodemonderzoek van de vrijkomende grond, ook een bodemonderzoek gedaan moet worden van de locatie waar de grond gestort wordt. Daarnaast is voor het plaatsen van grond in de meeste gebieden mogelijk een aanlegvergunning nodig.

Het is mogelijk om de grond door een aannemer of een dergelijk bedrijf af te laten voeren. In dat geval zal ook aangegeven moeten worden waar de vrijkomende grond naar toe gaat.

Voor vragen kunt u terecht bij de Gemeente, tel.nr. 043-4588488

Naam eigenaar:	Datum:	Handtekening:
.....		

Voor akkoord bevonden (in te vullen door de gemeente):	
--	-------