

MINUUT



Vakantiewoningen Meschermolen Eijsden
mevrouw Y. Lippertz
Meschermolen 1
6245 KD EIJSDEN

Bezoekadres:
Amerikaplein 1
6269 DA Margraten
Servicepunt:
Breusterhof 2
6245 EL Eijsden

Postadres:
Postbus 10
6269 ZG Margraten
tel: 14043
of: 0031 43 458 8488
fax: 043 458 8400
info@eijsden-margraten.nl
www.eijsden-margraten.nl

IBAN BNC:
NL46BNCH0285148680
BIC: BNGHNL2C

Eijsden-Margraten:

1.5 JULI 2015

Onderwerp:

Omgevingsvergunning

Geachte mevrouw Lippertz,

Op dinsdag 14 mei 2013 is uw aanvraag om omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van zes vakantieappartementen, het legaliseren van de wasgelegenheid, wellnessruimte en installatieruimte in de bestaande stal en het gebruik als horecagelegenheid in de bestaande schuur op het perceel Meschermolen 1, 6245 KD Eijsden, kenmerk Z-HZ_WABO-2013-000593. In deze brief besluit ik op uw aanvraag om omgevingsvergunning.

Besluit

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

- aan Vakantiewoningen Meschermolen Eijsden, Meschermolen 1 te Eijsden;
- voor het bouwen van zes vakantieappartementen, het legaliseren van de wasgelegenheid, wellnessruimte en installatieruimte in de bestaande stal en het gebruik als horecagelegenheid in de bestaande schuur;
- op het perceel kadastraal bekend gemeente Eijsden, sectie K, nummer: 30;
- plaatselijk bekend Meschermolen 1, 6245KD Eijsden.

De omgevingsvergunning wordt verleend voor de volgende activiteit(en):

- Het bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1 lid 1 onder a Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo))
- 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)
- Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingplan (artikel 2.1 lid 1 onder c Wabo)
- Het in gebruik nemen of gebruiken van een bouwwerk met het oog op brandveiligheid (artikel 2.1 lid 1 onder d Wabo)

Behandeld door : Marvin Hendriks
Bijlage(n) : 19
Documentnr. :

Uw brief van :
Uw Kenmerk :

Ons Kenmerk : Z-HZ_WABO-2013-000593/SX09321524



banhoit
bemelen
radier en keer
eckelrade
eijdsen
gronsveld
margraten
mariaororp
mesch
mheer
noorbeek
oost maarland
rijckholt
scheulder
st. geertruid

BLOESEM VAN HET ZUIDEN

De omgevingsvergunning wordt verleend onder de bepaling dat de hieronder genoemde vergunningbladen en de volgende gewaarmerkte en genummerde stukken deel uitmaken van de vergunning:

- Vergunningblad: Het bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1 lid 1 onder a Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (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 in gebruik nemen of gebruiken van een bouwwerk met het oog op brandveiligheid (artikel 2.1 lid 1 onder d Wabo)
 - Vergunningblad: Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingplan (artikel 2.1 lid 1 onder c Wabo)
1. Aanvraagformulier;
 2. Plattegronden brandveilig gebruik, d.d. 12 augustus 2013 (versie 23 februari 2006);
 3. Tekening situatie bestaande toestand, blad SIT.BT, d.d. 30 oktober 2013 (versie 25 oktober 2013);
 4. Tekening situatie nieuwe toestand, blad SIT.NT, d.d. 30 oktober 2013 (versie 25 oktober 2013);
 5. Tekening plattegrond bestaande toestand, blad OG.01, d.d. 30 oktober 2013 (versie 25 oktober 2013);
 6. Tekening gevels bestaande toestand, blad OG.02, d.d. 30 oktober 2013 (versie 25 oktober 2013);
 7. Tekening plattegrond nieuwe toestand, blad OG.03, d.d. 30 oktober 2013 (versie 25 oktober 2013);
 8. Tekening gevels nieuwe toestand, blad OG.04, d.d. 12 november 2013 (versie 7 november 2013);
 9. Tekening detailplattegrond nieuwe toestand, blad OG.05, d.d. 30 oktober 2013 (versie 25 oktober 2013);
 10. Tekening details, blad OG.07, d.d. 12 november 2013 (versie 7 november 2013);
 11. Tekening details, blad OG.07A, d.d. 12 november 2013 (versie 7 november 2013);
 12. Tekening keuken/ eetgelegenheid nieuwe toestand, blad OG.08, d.d. 30 oktober 2013 (versie 25 oktober 2013);
 13. Tekening bouwbesluit, blad BB.01, d.d. 12 november 2013 (versie 7 november 2013);
 14. Tekening ontruimingsplattegrond, blad AB.01, d.d. 30 oktober 2013 (versie 25 oktober 2013);
 15. Inrichtingstekening keuken, no. 2013.043-Inr1, d.d. 12 augustus 2013 (versie 27 juni 2013);
 16. Uitsnede plattegrond, achterbouw, d.d. 12 augustus 2013;
 17. Tekening installatie, d.d. 12 augustus 2013;
 18. EPC- berekening, no. A2343-V1, d.d. 12 augustus 2013;
 19. Ruimtelijke onderbouwing, no. EM01.Mm1.vl, d.d. 21 november 2014.

Deze stukken worden meegestuurd met het besluit.

Procedure

Dit besluit is voorbereid volgens de procedure van paragraaf 3.3 van de Wabo.

Ontvankelijkheid

De aanvraag is na ontvangst aan de hand van de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor) en het gemeentelijk omgevingsbeleidsplan getoetst op ontvankelijkheid. Daarbij is gebleken dat een aantal gegevens ontbrak. Bij brief van 18 juni 2013 bent u in de



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

BLOESEM VAN HET ZUIDEN

gelegenheid gesteld om aanvullende gegevens aan te leveren. De ontbrekende gegevens zijn op 23 augustus 2013 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 die valt onder de werkingssfeer van het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (Barim). Voor onderhavige activiteit dient ingevolge het bepaalde krachtens artikel 8.41 Wm een melding worden gedaan. Deze melding is 4 september 2013 ingediend.

Gelet op het bovenstaande wordt voldaan aan de bepalingen in Wm en is artikel 8.41a niet van toepassing waardoor de aanvraag om omgevingsvergunning verder kan worden behandeld.

Beoordeling

De aanvraag voor het bouwen is beoordeeld aan de hand van het gestelde in artikel 2.10, voor de strijdigheid met het bestemmingsplan aan artikel 2.12, voor het wijzigen van monument aan artikel 2.15 en voor het brandveilig gebruiken aan artikel 2.13 van de Wabo. Daarnaast is de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht (Bor) en de Mor. Uw aanvraag voldoet aan de van toepassing zijnde voorschriften en daarom wordt de gevraagde omgevingsvergunning verleend.

Wet dwangsom en ingebrekestelling

Gezien het feit dat tijdens de behandeling van voorliggende aanvraag, het verzoek werd ingediend voor het gebruiken van de locatie voor zware horeca, is op 2 november 2013 door u aangegeven af te zien van de mogelijkheid tot toepassing van de Wet dwangsom en ingebrekestelling. Door deze aanpassing was het namelijk niet meer mogelijk om binnen de termijn van orde (26 weken), een beslissing op de aanvraag te nemen.

Principeverzoek

Op 30 januari 2014 is door u een verzoek ingediend om een principe-uitspraak op het voornemen om op de locatie horeca, anders dan ondergeschikt en ten behoeve van het toegelaten gebruik, te vestigen.

Op 5 mei 2014 is door uw gemachtigde aangegeven dat, vanwege de zwaardere eisen met betrekking tot de nieuwe horecafunctie, u wilt afzien van dit voornemen. Hetgeen betekent dat u de locatie alleen wil gebruiken voor horeca ondergeschikt en ten behoeve van het toegelaten gebruik.

Nog in te dienen gegevens en bescheiden

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

Ontwerpbesluit

Het ontwerpbesluit met bijbehorende stukken heeft met ingang van maandag 26 maart 2015 gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn zienswijzen ingediend.



banholt
bemelen
cadier en keer
eckelrade
eijdsen
gronsveld
margraten
mariaadorp
mesch
mheer
noorbeek
oost maarland
rijckholt
scheulder
st. geertruid

BLOESEM VAN HET ZUIDEN

Samenvatting zienswijze

Op 6 mei 2015, dus binnen de gestelde periode, werd een zienswijze ontvangen van Jean-Marie Huynen, namens de Laathof, Langstraat 3, 6245 KK Mesch.

De heer Huynen is, evenals het bedrijf "De Laathof" belanghebbende.

De zienswijze is binnen de gestelde termijn ingediend en bestaat uit een zestal punten.

1. Aanvraag komt niet overeen met de werkelijkheid. Aanvraag betreft "het bouwen van zes vakantieappartementen, het legaliseren van de wasgelegenheid, wellnessruimte en installatieruimte in de bestaande stal en het gebruik als horecagelegenheid in de bestaande schuur". De zes vakantieappartementen zijn echter al gerealiseerd en de wellnessruimte en installatieruimte zijn nog niet gerealiseerd.
2. Het nalaten van handhavend optreden tegen deze illegale werkzaamheden/ bouwsels, waaronder de illegale kleine circustent aanbouw voor de schuur.
3. De bestemming die op het perceel van de Meschermolen rust is "Wonen". Verleende omgevingsvergunningen zijn in strijd met deze bestemming.
4. Concurrentievervalsing. Op basis van welke wetgeving wordt de benodigde vergunning verstrekt aan een commerciële partij die grotendeels door subsidieverstreking commerciële activiteiten ontplooit.
5. Door de combinatie van illegale vakantieappartementen en illegale horecagelegenheid is er veel te weinig parkeergelegenheid.

Behandeling zienswijze

Ad 1:

Ten tijde van indiening van de aanvraag omgevingsvergunning waren er reeds 3 vakantieappartementen gerealiseerd. Ten tijde van het opstellen van het ontwerpbesluit zijn er reeds 6 vakantieappartementen gerealiseerd.

De omschrijving genoemd in het ontwerpbesluit is dus inderdaad niet geheel correct. Vraag is echter welke omschrijving dient te worden aangehouden: de omschrijving ten tijde van indiening of de omschrijving ten tijde van verlening. De wellnessruimte en installatieruimte zijn wel degelijk reeds gerealiseerd, een omschrijving die refereert aan een legalisatie kan daarom gehanteerd worden.

Ad 2:

Dit heeft geen betrekking op de behandeling van de voorliggende aanvraag om omgevingsvergunning. Er bestaat door de ingediende aanvraag een concreet zicht op legalisatie van de aangevraagde zaken.

Ad 3:

Op het perceel (ter plekke van de gele kleur op de plankaart) rust de bestemming "Wonen-Wellness". De voor "Wonen - Wellness" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- wonen, met inbegrip van mantelzorg, aan-huis-gebonden beroepen, agrarische activiteiten van ondergeschikte betekenis, waaronder begrepen een gebruiksgerichte paardenhouderij van ondergeschikte betekenis;
- wellness;
- verblijfsrecreatieve doeleinden;
- culturele, educatieve en sociale doeleinden.

De voorliggende aanvraag ter plaatse van de genoemde bestemming "Wonen-Wellness" voldoet aan het toegelaten gebruik. In artikel 23.4.2 onder c van het bestemmingsplan is bepaald, dat ondergeschikte horeca is toegestaan.



banholt
bemelen
radier en keer
eckelrade
eijdsden
gronsveld
margraten
mariadorp
mesch
mheer
noorbeek
oost maarland
rijckhoit
scheulder
st. geertruid

BLOESEM VAN HET ZUIDEN

Ad 4:

De omgevingsvergunning wordt verleend op basis van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) voor de activiteiten 'bouwen' (artikel 2.1 lid 1 onder a Wabo), 'monument' (artikel 2.1 lid 1 onder f Wabo), 'handelen in strijd met bestemmingsplan' (artikel 2.1 lid 1 onder c Wabo) en 'brandveilig gebruik' (artikel 2.1 lid 1 onder d Wabo). De toetsingscriteria voor deze aanvraag staan op volgorde van bovenstaande activiteiten genoemd in artikel 2.10, 2.15, 2.12 en 2.13 van de Wabo. Of men (in het verleden) subsidies heeft ontvangen (bijvoorbeeld subsidie voor het restaureren van een monument), staat los van de huidige aanvraag voor een omgevingsvergunning en is derhalve niet relevant.

Ad 5:

De aanvraag is getoetst aan de gemeentelijke bouwverordening. In de toelichting van de bouwverordening is aangegeven dat voor de berekening van de parkeerbehoefte de richtlijnen worden gebruikt uit de CROW-publicatie ASVV 2012. De parkeerbehoefte is getoetst aan de hand van deze richtlijnen en er is geconstateerd dat de in de aanvraag opgenomen 19 parkeerplaatsen voldoende in de parkeerbehoefte voorzien.

Conclusie

Op 7 juli heeft het college van burgemeester en wethouders besloten om:

1. De ingediende zienswijze ontvankelijk te verklaren;
2. De zienswijze ongegrond te verklaren;
3. De omgevingsvergunning te verlenen.

De omgevingsvergunning wordt op één punt gewijzigd ten opzichte van de ontwerpbesikking (zie de onderstreepte tekst).

Ter inzagelegging

Het besluit met de bijbehorende stukken wordt op grond van artikel 3.3 Wabo met ingang van 23 juli 2015 zes weken ter inzage gelegd in het gemeentehuis aan het Amerikaplein 1 te Margraten. Tijdens deze termijn kunnen belanghebbenden beroep instellen.

Bekendmaking

Het besluit wordt op 22 juli 2015 bekend gemaakt (gepubliceerd) op de gemeentelijke website (www.eijdsden-margraten.nl) en de landelijke website (www.overheid.nl). Tevens zal het besluit op deze datum bekend worden gemaakt via de weekbladen Trompetter/Heuvelland Aktueel en Etalage.

Het besluit wordt eveneens gepubliceerd in de Staatscourant en is te raadplegen via www.ruimtelijkeplannen.nl met planid: NL.IMRO.1903.BPBUI01020-DO01.

Nog in te dienen gegevens en bescheiden

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

Inwerkingtreding

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

Beroep

Op grond van artikel 8:1 juncto artikel 6:7 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) heeft u de mogelijkheid om binnen 6 weken na de datum van bekendmaking (= datum van



banholt
bemelen
nadier en keer
eckelrade
eijdsden
gronsveld
margraten
mariadorp
mesch
mheer
noorbeek
oost maarland
rijckholt
scheulder
st. geertruid

BLOESEM VAN HET ZUIDEN

verzending) van de beslissing op het bezwaarschrift 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:

- 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

Voor meer informatie over deze brief kunt u contact opnemen met de heer M.H.E. Hendriks, telefoonnummer 043-4588488.

Besluit d.d.: maandag 13 juli 2015

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van Eijdsden-Margraten,
Namens dezen,



Jo Goessens
Adjunct Hoofd Dienstverlening

Leges

Voor het in behandeling nemen van uw aanvraag voor een omgevingsvergunning bent u ingevolge de "Legesverordening Eijdsden-Margraten 2013, tweede wijziging" leges verschuldigd.

De verschuldigde leges bedragen:

Omschrijving	Artikel	Bedrag in €
Leges welstand	2013-2.3.1.2	131,00
Buitenplanse afwijking icm bouwen	2013-2.3.3.3	2.605,00
Brandveilig gebruik	2013-2.3.5.1.1	522,00
Slopen, verstoren, verplaatsen van een monument	2013-2.3.6.1.1	142,00
Omgevingsvergunning bouwen	2013-2.3.1	2.157,00
Totaal te betalen		5.557,00



banholt
bemelen
radier en keer
eckelrade
eijdsen
gronsveld
margraten
manadorp
mesch
mheer
noorbeek
oost maarland
rijckholt
scheulder
st. geertruid

BLOESEM VAN HET ZUIDEN

Bij de bepaling van de hoogte van de leges voor de activiteit bouw zijn de bouwkosten¹ ambtshalve vastgesteld op € 90.000,00.

Voor deze leges ontvangt u separaat een factuur van de **BsGW** (Belastingsamenwerking gemeenten en waterschappen).

Burgerlijk wetboek

In het Burgerlijk Wetboek (boek 5, titel 4) staan rechten en plichten van burgers vermeld. Wij willen u erop wijzen dat er rechten van derden worden genoemd, die er mogelijk voor zorgen dat u geen gebruik kunt maken van uw omgevingsvergunning.

Afschrift

Ter kennisname is een afschrift van deze brief verstuurd naar uw gemachtigde.

- *AMA Group Associated Architects BV*
De heer J.J.R. Graven
Fort Willemweg 13
6219 PA MAASTRICHT

Drank- en horeca vergunning

Het is verboden zonder daartoe strekkende vergunning van de burgemeester uw horeca-activiteiten uit te oefenen waarbij alcoholische drank wordt geschonken. Tegen het zonder de vereiste vergunning uitoefenen van deze handeling, kan handhavend worden opgetreden.

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



banholt
bemelen
radier en keer
eckelrade
eijdsen
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 lid 1 onder a Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo))

Betreft: Het bouwen van zes vakantieappartementen, het legaliseren van de wasgelegenheid, wellnessruimte en installatieruimte in de bestaande stal en het gebruik als horecagelegenheid in de bestaande schuur op het perceel
Meschermolen 1, 6245 KD Eijdsen, kenmerk Z-HZ_WABO-2013-000593

Overwegingen en toetsingen

Inleiding

De omgevingsvergunning moet worden geweigerd indien de activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder a van de Wabo niet voldoet aan de in artikel 2.10 Wabo gestelde toetsingsaspecten. Een toetsing aan deze aspecten heeft plaatsgevonden.

Toetsing

Bouwbesluit 2012

Conform het Omgevingsbeleidsplan heeft een aannemelijkheidstoets Bouwbesluit 2012 plaatsgevonden. Hieruit kan worden geconcludeerd dat 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 vigerende 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 7 november 2013 is het plan akkoord bevonden door de Monumentencommissie.
Gelet hierop kan de omgevingsvergunning op deze grond worden verleend.

Tunnelveiligheid

Dit aspect is niet van toepassing.

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.
2. De verleende vergunning inclusief de tekeningen en andere bijlagen moeten altijd op



.baniholt
bemelen
radier en keer
eckelrade
eijdsen
gronsveld
margraten
mariadorp
mesch
mheer
noorbeek
oost maarland
rijckholt
scheulder
st. geertruid

BLOESEM VAN HET ZUIDEN

de bouwlocatie aanwezig zijn. Indien een controlerend ambtenaar daar om vraagt, moeten deze gegevens ter inzage worden gegeven.

3. Indien binnen 26 weken na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning niet met de bouw wordt begonnen, kan het bevoegd gezag de vergunning intrekken.
4. Indien de bouwwerkzaamheden langer dan 26 weken stilliggen, kan het bevoegd gezag de vergunning intrekken.

Meldingsplicht

5. De volgende werkzaamheden moeten aan het cluster VVTH (Veiligheid, Vergunningen, Toezicht en Handhaving) worden gemeld:

Werkzaamheid	Hoe	Wanneer
Aanvang van het werk	mondeling of schriftelijk	uiterlijk 2 dagen voor de start van het werk
Einde van de werkzaamheden	mondeling of schriftelijk	uiterlijk op de dag van beëindiging van het werk

In te dienen gegevens en bescheiden

6. Gegevens en bescheiden die nog niet bij de aanvraag zijn overgelegd moeten uiterlijk 3 weken vóór aanvang van de werkzaamheden ter goedkeuring bij het cluster VVTH (Veiligheid, Vergunningen, Toezicht en Handhaving) worden ingediend. Het gaat hierbij om:
 - a. de statische berekeningen- en tekeningen van alle constructieve onderdelen;
 - b. attesten van de afwerkingsmaterialen (bij toepassing anders dan steenachtige materialen).

Hemelwater

7. De afvoer van hemelwater van gebouwen moet zodanig zijn dat er geen verontreiniging van water, bodem of lucht optreedt.
8. De afvoer van DWA aansluiten op controleput (0225) in Meschermolen.



.banholt

.bemelen

.radier en keer

.eckelrade

.eijdsen

.gronsveld

.margraten

.manadorp

.mesch

.mheer

.noorbeek

.oost maarland

.rijckholt

.scheulder

.st. geertruid

BLOESEM VAN HET ZUIDEN

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 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo))

Betreft: Het bouwen van zes vakantieappartementen, het legaliseren van de wasgelegenheid, wellnessruimte en installatieruimte in de bestaande stal en het gebruik als horecagelegenheid in de bestaande schuur op het perceel
Meschemolen 1, 6245 KD Eijdsen, kenmerk Z-HZ_WABO-2013-000593

Overwegingen en toetsingen

Inleiding

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

Toetsing

Het uiterlijk en plaatsing van het bouwwerk is, zowel op zichzelf als in verband met de omgeving of te verwachten ontwikkeling daarvan getoetst aan de criteria omschreven in de welstandsnota van de gemeente Eijdsen-Margraten.

De beoordeling heeft plaatsgevonden op grond van de bepalingen van de Monumentenwet 1988 waarbij acht is geslagen op de monumentale waarden van het hoofdgebouw te weten:

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

De Monumentencommissie heeft het plan op 7 november 2013 beoordeeld en akkoord bevonden.

Conclusie

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

In deze beschikking zijn geen voorschriften opgenomen.

Voorschriften

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 cluster VVTH (Veiligheid, Vergunningen, Toezicht en Handhaving). In overleg zal dan worden bezien of nadere plangoedkeuring of aanpassing van de omgevingsvergunning nodig is.



banholt
bemelen
radier en keer
eckelrade
eijdsen
gronsveld
margraten
mariadorp
mesch
mheer
noorbeek
oost maarland
rijckholt
scheulder
st. geertruid

BLOESEM VAN HET ZUIDEN

Vergunningblad: Het in gebruik nemen of gebruiken van een bouwwerk inzake brandveiligheid (artikel 2.1 lid 1 onder d van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo))

Betreft: Het bouwen van zes vakantieappartementen, het legaliseren van de wasgelegenheid, wellnessruimte en installatieruimte in de bestaande stal en het gebruik als horecagelegenheid in de bestaande schuur op het perceel **Meschemolen 1, 6245 KD Eijdsen**, kenmerk Z-HZ_WABO-2013-000593

Overwegingen en toetsingen

Inleiding

De omgevingsvergunning moet op grond van artikel 2.13 van de Wabo worden geweigerd indien de brandveiligheid met het oog op het voorziene gebruik van het bouwwerk niet voldoende verzekerd is. Een toetsing aan deze aspecten heeft plaatsgevonden.

Toetsing

Mede gelet op de aanvraag en het advies van de Veiligheidsregio Zuid-Limburg (hierna: brandweer), wordt de brandveiligheid met het oog op het voorziene gebruik van het bouwwerk voldoende verzekerd geacht (artikel 2.13 Wabo).

Conclusie

Vanuit het toetsingskader dat betrekking heeft op het brandveilig gebruik van een bouwwerk of ander object zijn er ten aanzien van de aangevraagde activiteit geen redenen om de omgevingsvergunning te weigeren.

Hierbij baseert het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Eijdsen-Margraten zich op het volgende:

- het betreft het in gebruik nemen of gebruiken van een bouwwerk waarin bedrijfsmatig of in het kader van verzorging nachtverblijf zal worden verschaft aan meer dan 5 personen;
- dat met inachtneming van de onderstaande voorschriften, het gebruik voldoet aan de eisen beschreven in het Bouwbesluit;
- dat het pand in gebruik is of in gebruik zal worden genomen overeenkomstig de gewaarmerkte plattegrondtekeningen;
- dat de bouwkundige samenstelling en de indeling van het pand is zoals is aangegeven op de gewaarmerkte plattegrondtekening(en);
- dat, bij normaal gebruik van de inrichting, er maximaal 11 personen tegelijkertijd in het pand aanwezig mogen zijn;

Voorschriften

1. De 6 vakantiewoningen mogen als logiesfunctie gebruikt worden.
2. Het bouwwerk dient te zijn voorzien van een brandmeldinstallatie met volledige bewaking.
3. De rookmelders in de 6 vakantiewoningen dienen gekoppeld te zijn aan de brandmeldcentrale in het hoofdgebouw.
4. De brandmeldinstallatie dient een doormelding te hebben naar de alarmcentrale van de brandweer.
5. Het bouwwerk dient te zijn voorzien van een ontruimingsalarminstallatie type B.



banholt

bemelen

radier en keer

eckelrade

eijsden

gronsveld

margraten

mariaorp

mesch

mheer

noorbeek

oost maarland

rijckholt

scheulder

st. geertruid

BLOESEM VAN HET ZUIDEN

Vergunningblad: Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingplan (artikel 2.1 lid 1 onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo))

Betreft: Het bouwen van zes vakantieappartementen, het legaliseren van de wasgelegenheid, wellnessruimte en installatieruimte in de bestaande stal en het gebruik als horecagelegenheid in de bestaande schuur op het perceel
Meschemolen 1, 6245 KD Eijsden, kenmerk Z-HZ_WABO-2013-000593

Overwegingen en toetsingen

Inleiding

De omgevingsvergunning moet worden geweigerd indien de activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c van de Wabo niet voldoet aan de in artikel 2.12 Wabo gestelde toetsingsaspecten. Een toetsing aan deze aspecten heeft plaatsgevonden.

Bestemmingsplan

Het perceel is gelegen binnen het bestemmingsplan "Buitengebied" van de voormalige gemeente Eijsden met de bestemming "Agrarisch – Bedrijf" en de dubbelbestemmingen "Waarde – Beekdal", "Waarde – Recreatieve ontsluitingsstructuur", "Waarde – Ecologie", "Waarde – Archeologie" en "Waarde – Landschapselement".

Het plan is in strijd met dit bestemmingsplan, omdat ingevolge artikel 4.1.1 van de regels van het bestemmingsplan de voor 'agrarisch – bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor agrarische bedrijven met een geheel of in hoofdzaak grondgebonden agrarische bedrijfsvoering en bestaande agrarische bedrijven met de daarbij behorende voorzieningen. Ingevolge artikel 38.1.1 en 38.2.1 van de regels van het bestemmingsplan is het verboden de in het plan begrepen gronden en opstallen te gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met de in het plan aan de grond gegeven bestemming.

Een andere strijdigheid met het bestemmingsplan is dat op de tot 'agrarisch bedrijf' aangewezen gronden uitsluitend gebouwen geen woningen zijnde mogen worden gebouwd ten behoeve van het in artikel 4.1.1. toegestane gebruik. Bovendien mogen ingevolge artikel 4.2.1 van de regels van het bestemmingsplan gebouwen uitsluitend in het bouwvlak worden gebouwd. Het bouwplan is deels buiten het bouwvlak geprojecteerd.

Het bouwen van zes vakantieappartementen en de realisatie van de wasgelegenheid, wellnessruimte en installatieruimte in de bestaande stal is dan ook niet toegestaan.

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

- de aangevraagde activiteit in lijn is met de in het vigerende bestemmingsplan opgenomen regels inzake afwijking (artikel 2.12 lid 1 onder a onder 1 Wabo), of
- een Algemene Maatregel van Bestuur (Besluit omgevingsrecht (Bor)), ontheffing van het bestemmingsplan mogelijk maakt (artikel 2.12 lid 1 onder a onder 2 Wabo), of
- de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat (artikel 2.12 lid 1 onder a onder 3 Wabo).



banholt
bemelen
radier en keer
eckelrade
eijdsden
gronsveld
margraten
mariadorp
mesch
mheer
noorbeek
oost maarland
rijckholt
scheulder
st. geertruid

BLOESEM VAN HET ZUIDEN

Toetsing

In het bestemmingsplan is geen binnenplanse afwijkmogelijkheid opgenomen om de realisatie van de zes vakantieappartementen, de wasgelegenheid, wellnessruimte en installatieruimte mogelijk te maken.

Er is bij de bestemming "Agrarisch Bedrijf" een ontheffing ten behoeve van het exploiteren van vakantieappartementen maar in onderhavig geval kan niet aan de voorwaarden worden voldaan die daarvoor gelden.

Het betreft in deze geen activiteiten die ondergeschikt zijn aan de agrarische bedrijfsactiviteiten. Bovendien worden de activiteiten niet binnen de bestaande bebouwing uitgevoerd. Daarnaast mogen ten hoogste 5 vakantieappartementen per agrarisch bedrijf worden gerealiseerd.

Medewerking aan het bouwplan kan derhalve enkel worden verleend middels het bepaalde in artikel 2.12 lid 1 onder a, sub 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

Ruimtelijke afweging

Bij afwijkingen van de geldende bestemmingsplanregeling wordt bekeken of maatwerk geleverd kan worden in het kader van de tendens ruimtelijke ontwikkelingen meer gebiedsgericht te benaderen. Dit betekent dat het initiatief onder meer beoordeeld wordt op haar stedenbouwkundige en planologische inpassing en aanvaardbaarheid in relatie tot de locatie en zijn omgeving.

Ingevolge artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 kan de omgevingsvergunning slechts worden verleend indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

Uit de aanvraag blijkt dat het plan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en derhalve is een goede ruimtelijke onderbouwing overlegd.

Conclusie

Gelet op bovenstaande wordt medewerking verleend aan de omgevingsvergunning voor bouwen van zes vakantieappartementen, het legaliseren van de wasgelegenheid, wellnessruimte en installatieruimte in de bestaande stal en het gebruik als horecagelegenheid in de bestaande schuur op het perceel Meschermolen 1 te Eijdsden, kadastraal bekend gemeente Eijdsden, sectie K, nr. 30, middels artikel 2.12 lid 1, sub a, onder 3 van de 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

Specifiek

1. Ter plaatse zijn alleen horeca-activiteiten toegestaan ten behoeve van en ondergeschikt aan het toegelaten gebruik.