

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: 2 januari 2023
Onderwerp: Omgevingsvergunning

Geachte

Op 17 november 2021 is uw omgevingsvergunningaanvraag ontvangen voor het realiseren van 2 recreatiewoningen op het perceel Bruisterbosch 4A en 4B, 6265NK Sint Geertruid, kenmerk 2021-024893. In deze brief besluit ik op uw aanvraag.

Besluit

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

- aan
- voor het realiseren van 2 recreatiewoningen;
- plaatselijk bekend als Bruisterbosch 4A en 4B, 6265NK Sint Geertruid.

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 slopen van een bouwwerk in een beschermd stads- of dorpsgezicht (artikel 2.1, eerste lid, onder h Wabo).

De hieronder genoemde vergunningsbladen en de volgende gewaarmerkte 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 slopen van een bouwwerk in een beschermd stads- of dorpsgezicht (artikel 2.1, eerste lid, onder h Wabo).
1. Bestaande toestand - D2021-11-011066;
 2. Aanvraagformulier - D2021-11-011074;
 3. Foto's bestaande situatie - D2021-11-011064;
 4. Motivatie plan - D2021-11-011058;
 5. Nieuwe toestand - D2022-01-011780;



.banholt

.bemelen

.cadier en keer

.eckelrade

.eijsden

.gronsveld

.margraten

.mariadorp

.mesch

.mheer

.noorbeek

.oost-maarland

.rijckholt

.scheulder

.st. geertruid

BLOESEM VAN HET ZUIDEN

6. Verkennend bodem- en asbestonderzoek - D2021-11-011059;
7. Constructie begane grondvloer en fundering - D2021-12-002574;
8. Energie besparende maatregelen - D2021-11-011057;
9. Energielabel - D2022-01-011787;
10. Kozijnstaat - D2022-01-011783;
11. Ontwerpadvies funderingen - D2021-11-011056;
12. Tekening verdiepingsvloer - D2021-12-003361;
13. Tekeningen Bouwbesluit - D2022-01-011782;
14. Tekening keldervloer - D2021-12-002572;
15. BENG-rapport - D2022-01-011786;
16. Aanvulling aanvraagformulier - D2022-01-011785;
17. Detailtekeningen - D2022-01-011781;
18. Situatietekening - D2022-01-011779;
19. Statische berekening - D2021-12-003360;
20. Tekening kapconstructie en zoldervloer - D2021-12-003362.

Huisnummerbesluit

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

Procedure

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

Ontvankelijkheid

De aanvraag is getoetst op volledigheid aan de hand van de Ministeriële regeling omgevingsrecht (hierna: Mor) en gemeentelijk beleid. Daarbij is gebleken dat een aantal gegevens ontbrak. In de brief van 23 december 2021 bent u gevraagd om aanvullende gegevens in te dienen binnen een termijn van 42 dagen. De ontbrekende gegevens zijn op 18 januari 2022 ingediend, waarna de aanvraag verder in behandeling is genomen. De beslistermijn zoals die geldt voor de aanvraag, is opgeschort gedurende de termijn die door u is gebruikt voor het indienen van de gevraagde gegevens.

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.

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.

Ontwerpbesluit

Het ontwerpbesluit met bijbehorende stukken heeft met ingang van 28 september 2022 gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode is een zienswijze ingediend. Het besluit is niet gewijzigd ten opzichte van het ontwerp. Enkel zijn op de situatietekening de twee tuinen behorende bij de recreatiewoningen verwijderd, omdat het gebruik als tuin reeds is toegestaan en dit besluit daar niets aan verandert. De reactie op de zienswijze is als bijlage 21 bij dit besluit gevoegd.

Bekendmaking

Het besluit wordt op 12 januari 2023 bekend gemaakt (gepubliceerd) op de landelijke website (www.overheid.nl). Tevens zal het besluit op deze datum bekend worden



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

BLOESEM VAN HET ZUIDEN

gemaakt via het weekblad De Etalage. Het besluit is eveneens te raadplegen via www.ruimtelijkeplannen.nl met planid: NL.IMRO.1903.OVBUI6265NK4-VG01.

Inwerkingtreding

Dit besluit treedt pas in werking na afloop van de beroepstermijn.

Beroep

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

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

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

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

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

Nadere informatie

Heeft u vragen of wenst u nadere informatie naar aanleiding van deze mededeling kunt u via het KlantenContactCentrum (telefoonnummer 043-4588488) contact opnemen met mevrouw Celine Janssen, of stuur een email naar de administratie van het team Veiligheid, Vergunningen, Toezicht en Handhaving via het emailadres vwth@eijsden-margraten.nl onder vermelding van het zaaknummer 2021-024893.

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van Eijsden-Margraten,

Namens dezen,

Kopie

Een kopie van deze brief is ter kennisname naar de gemachtigde van de opdrachtgever verstuurd:

Opgelet

In een uitspraak van 2 november 2022 heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de



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

BLOESEM VAN HET ZUIDEN

Raad van State de zogenoemde bouwvrijstelling wat betreft de stikstofberekening buiten toepassing gelaten. Dit betekent dat nu weer per geval moet worden bepaald of een berekening noodzakelijk is van de stikstofuitstoot die het gevolg is van de bouwwerkzaamheden. Wij hanteren een interne gedragslijn op basis waarvan deze noodzakelijkheid wordt bepaald. Deze interne gedragslijn is echter niet wetenschappelijk onderbouwd en kan ook niet wetenschappelijk worden onderbouwd. Daardoor is niet uitgesloten dat de rechter toch een stikstofberekening verlangt met betrekking tot de bouwwerkzaamheden, als tegen de omgevingsvergunning (hoger) beroep wordt ingesteld.

Grondverzet

Aangezien 50 m³ of meer grondverzet plaatsvindt moet u dit tijdig te melden bij meldpunt besluit bodemkwaliteit <https://www.meldpuntbodemkwaliteit.nl/Pages/Voorportaal/Formulieren.aspx>.

Bij deze melding moeten kwaliteitsgegevens van de bodem overgelegd te worden zoals een historisch bodemonderzoek, verkennend bodemonderzoek dan wel AP-04 keuring. Tevens moet sprake te zijn van het nuttig en functioneel toepassen van de grond.

Nog niet-ontploffte oorlogsresten

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

Hier is een minimaal risico. Wees echter bedacht op de aanwezigheid van een explosief. Voordat u de werkzaamheden start dient u contact op te nemen met de gemeente Eijdsen-Margraten via info@eijdsen-margraten.nl t.a.v. de beleidsambtenaar Openbare orde en veiligheid of Openbare Ruimte. U krijgt dan een projectinstructie, waarna de werkzaamheden regulier kunnen worden uitgevoerd. Werkt u met een aannemer of anderszins, informeer hem/haar hierover.

Treft u een explosief aan:

- **Stop onmiddellijk met de werkzaamheden**
- Zorg dat er niemand in de buurt kan komen
- **Bel 0900-8844 en meld de vondst van een explosief**
- Bel 112 bij een noodsituatie

Verantwoordelijkheid

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

Wet natuurbescherming

De Wet natuurbescherming beschermt onder andere plant- en diersoorten (flora en fauna) die vrij in het wild leven. In de wet is een zorgplicht opgenomen. Deze zorgplicht houdt in dat nadelige gevolgen voor flora en fauna zoveel mogelijk moeten worden voorkomen. De zorgplicht geldt voor iedereen en betreft alle planten en dieren, beschermd of niet. Activiteiten die u onderneemt mogen niet schadelijk zijn voor flora en fauna.



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

BLOESEM VAN HET ZUIDEN

Voor meer informatie over de bescherming van plant- en diersoorten kijkt u op <https://www.rvo.nl/onderwerpen/agrarisch-ondernemen/beschermde-planten-dieren-en-natuur/ruimtelijke-ingrepen>.

Leges

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

De verschuldigde leges bedragen:

Artikel	Toelichting	Bedrag
2021.2.3.3.3	Buitenplanse afwijking i.c.m. bouwen	€ 3.845,75
2021.2.3.6.2	Slopen bouwwerk in beschermd dorpsgezicht	€ 169,56
2021.2.3.1	Omgevingsvergunning bouwen	€ 10.313,80
2021.2.3.18	Huisnummerbesluit	€ 250,00
2021.2.3.6.3	Leges welstand mbt monument of beschermde stads- of dorpsgezichten	€ 156,80
Totaal		€ 14.735,91

Bij de bepaling van de hoogte van de leges voor de activiteit bouw zijn de bouwkosten¹ ambtshalve vastgesteld op € 341.698,00.

Voor deze leges ontvangt u separaat een factuur.

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



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

BLOESEM VAN HET ZUIDEN

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

Betreft: het realiseren van 2 recreatiewoningen op het perceel Bruisterbosch 4A en 4B, 6265NK Sint Geertruid, kenmerk 2021-024893.

Bouwwerkcategorie: 3

Overwegingen

Inleiding

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

Beoordeling

Bouwbesluit 2012

Conform het Omgevingsbeleidsplan heeft een aannemelijkheidstoets Bouwbesluit 2012 plaatsgevonden. Hieruit wordt geconcludeerd dat aannemelijk is dat de activiteit voldoet aan de voorschriften die zijn gesteld bij of krachtens het Bouwbesluit 2012.

Bouwverordening

De activiteit voldoet aan de gemeentelijke bouwverordening.

Bestemmingsplan

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

Welstand

Het plan is beoordeeld door de monumentencommissie. De commissie heeft beoordeeld of het uiterlijk of de plaatsing van het bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft, zowel op zichzelf beschouwd als in verband met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan, niet in strijd is met de redelijke eisen van welstand. De commissie heeft de aanvraag hierbij getoetst aan de criteria zoals opgenomen in de door de gemeenteraad vastgestelde welstandsnota als bedoeld in artikel 12a van de Woningwet.

De commissie heeft daarnaast beoordeeld of de aanvraag zich niet verzet tegen het belang van de Monumentenzorg. Daarbij is de waardering gericht op:

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

De monumentencommissie adviseert om akkoord te gaan met het plan.

Conclusie

Er zijn geen redenen om de omgevingsvergunning te weigeren.

In deze beschikking zijn de volgende voorschriften opgenomen.

Voorschriften

1. Algemeen



.banholt

.bemelen

.cadier en keer

.eckelrade

.eijsden

.gronsveld

.margraten

.mariadorp

.mesch

.mheer

.noorbeek

.oost-maerland

.rijckholt

.scheulder

.st. geertruid

BLOESEM VAN HET ZUIDEN

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.

2. Meldingsplicht

1. De volgende werkzaamheden moeten worden gemeld bij de gemeente via vvth@eijsden-margraten.nl of 043-4588488 (tussen 09.00 uur en 12.00 uur keuzemenu 1 bouwen)
 1. Schriftelijk middels bijgevoegd formulier - uiterlijk 5 werkdagen voor aanvang
 1. Melding grondverzet
 2. Mondeling of schriftelijk - uiterlijk 2 werkdagen van te voren
 1. Aanvang van het werk (inclusief ontgravingswerkzaamheden)
 2. Leggen van de fundering
 3. Storten van beton
 4. Ingebruikname van het bouwwerk
 3. Mondeling of schriftelijk - uiterlijk op de dag van beëindiging van het werk
 1. Einde van de werkzaamheden / bouwwerk gereed

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).

3. In te dienen gegevens

Uiterlijk 3 weken voor aanvang van de betreffende werkzaamheden dienen de

detailberekeningen en tekeningen bij de gemeente ter controle ingediend te worden. Er mag pas worden gestart nadat de berekeningen en tekeningen door de gemeente akkoord bevonden zijn.

4. Peil

Het bouwpeil (hoogte afgewerkte begane grondvloer) dient nadat de bouw is uitgezet, door de toezichthouder van de gemeente te worden gecontroleerd alvorens verder kan worden gebouwd.

5. Hemelwater

Ter plekke van de beoogde vuilwataansluiting op de gemeentelijke riolering, zijn er geen aansluitleidingen aanwezig. Een nieuwe aansluitleiding zal gemaakt moeten worden. De kosten hiervoor zijn voor de aanvrager. Een rioolaansluiting kan aangevraagd worden via de gemeentelijke website.

6. Bouwbesluit

1. Een scheidingsconstructie van een toiletruimte of een badruimte heeft aan een



zijde die grenst aan die ruimte, tot 1,2 m hoogte boven de vloer van die ruimte een volgens NEN 2778 bepaalde wateropname die gemiddeld niet groter is dan 0.01 kg/(m².s 1/2) en op geen enkele plaats groter dan 0,2 kg/(m².s 1/2) en ter plaatse van een bad of een douche over een lengte van ten minste 3 m, tot een hoogte van 2,1 m boven de vloer van die ruimte;

2. Een uitwendige scheidingsconstructie heeft geen openingen die breder zijn dan 0,01 m2.

.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-maarland
.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 2 recreatiewoningen op het perceel Bruisterbosch 4A en 4B, 6265NK Sint Geertruid, kenmerk 2021-024893.

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 "Buitengebied Margraten 2009" met de enkelbestemming "Wonen" en de dubbelbestemmingen "Waarde-Archeologie", "Waarde-Beschermde dorpsgezicht" en "Waarde-Landschapselement". Het plan is in strijd met dit bestemmingsplan, omdat:

- Recreatiewoningen niet direct toegestaan zijn op deze locatie (artikel 24.1.1, lid c), en
- De oppervlakte meer dan 100 vierkante meter bedraagt (artikel 24.2.3, lid b).

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

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

Beoordeling

Er is geen binnenplanse afwijkmogelijkheid en ook voor de kruimelgevallenregeling komt het verzoek niet in aanmerking. Procedureel kan medewerking worden verleend door middel van een omgevingsvergunning met planafwijking voorzien van een ruimtelijke onderbouwing (artikel 2.12 lid 1 onder a onder 3 Wabo).

Ruimtelijke afweging

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

Aanvrager wil een reeds bestaande schuur slopen en verbouwen tot twee recreatiewoningen op het perceel Bruisterbosch 4 te Sint Geertruid. Daarbij wordt de schuur als het ware in een nieuwe staat teruggebracht, waarbinnen de twee recreatiewoningen zijn voorzien. Het nieuwe gebouw zal een lengte van circa 15,20 meter en een breedte van circa 12 meter hebben. Bovendien bedragen de bouw- en goothoogte respectievelijk 6,60 meter en 3,30 meter. De planlocatie is gelegen in het buitengebied en heeft de aanduiding 'Beschermde dorpsgezicht'. De beoogde planlocatie ligt tevens op het achtererf van een woning met de aanduiding 'Cultuurhistorische



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

BLOESEM VAN HET ZUIDEN

waarde'. Het in stand houden van de ruimtelijke uitstraling op deze locatie is daardoor van groot belang.

In kader van het Manifest Buitengewoon Buitengebied is het uitgangspunt om op agrarische kavels verstorende stallen te slopen. Het voorliggende plan is geen agrarische kavel en de stal is tevens te klein om aangemerkt te worden als verstorende stal. De reeds bestaande stal wordt gezien als een bijgebouw op de bestemming wonen. Derhalve is het toegestaan om binnen het bij(bouwvlak) nieuwe bebouwing te realiseren, mits dit qua vorm en omvang in de omgeving past.

Beschermd dorpsgezicht

Het perceel ligt in het beschermd dorpsgezicht. Een beschermd dorpsgezicht is een gebied met een bijzonder cultuurhistorisch karakter. De bescherming is bedoeld om ontwikkelingen van het dorp mede te laten plaatsvinden op basis van de historische kenmerken, zodat de ruimtelijke karakteristiek wordt voortgezet. Het gaat hierbij om de historische structuur en de samenhang van het gebied en om het samenspel tussen bebouwing en openbare ruimtes. In dit geval is advies van de Monumentencommissie noodzakelijk. Een uitgewerkt inrichtingsplan en bouwplan (incl. slopen) is voorgelegd aan de monumentencommissie. De commissie heeft op 9 december 2021 geadviseerd om akkoord te gaan met het plan.

Milieuzonering en bedrijven

In de directe omgeving van het plan is een veehouderij gelegen, met een vaste geurafstand van 25 m vanaf het emissiepunt en/of de stalruimte. De beoogde recreatiewoningen zijn gelegen binnen deze geurcirkel. Echter, vakantiewoningen zijn doorgaans niet bezet door dezelfde personen en worden daarom niet als geurgevoelig beschouwd. Daarnaast wordt een dergelijk gebruik ook niet als geluidgevoelig beschouwd. Dit betekent dat de bedrijfsvoering door de aanwezigheid van recreatiewoningen niet wordt belemmerd.

Milieuzonering en spuitzone

Ten zuiden van het perceel liggen gronden bestemd met "Agrarisch met waarden". Een dergelijke bestemming heeft een zogenoemde spuitzone die zich uitstrekt over de naast gelegen percelen. Binnen een dergelijke spuitzone mogen mensen niet aan de drift van gewasbeschermingsmiddelen worden bloot gesteld. De beoogde recreatiewoningen liggen op minder dan 50 meter van dit agrarisch perceel en dus binnen de spuitzone. Een recreatiewoning betreft een "gevoelig object" dat in beginsel niet binnen de spuitzone mag worden geprojecteerd.

In dit geval zijn er omstandigheden waardoor de ligging in de spuitzone (toch) aanvaardbaar kan worden geacht. Niet aannemelijk is namelijk dat de gebruikers van de recreatiewoningen (langdurig) aan drift zullen worden blootgesteld. Dit vanwege het feitelijke gebruik van de agrarische percelen nu en in de toekomst.

Perceel, kadastraal bekend GTD02 A 2010, is vanwege de kleine oppervlakte niet geschikt om bedrijfsmatig gewassen te telen waarvoor gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt. Een dergelijk gebruik is evenmin aannemelijk omdat de desbetreffende agrariër een aantal grote agrarische percelen in eigendom heeft die wél geschikt zijn voor de teelt van gewassen met het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen.

Perceel, kadastraal bekend GTD02 A 2658 is niet bedrijfsmatig in gebruik. De eigenaar voert een regulier huishouden en teelt op het perceel een kleine moestuin op biologische wijze. En ook voor dit perceel geldt dat het te klein om op rendabele wijze bedrijfsmatig te worden geëxploiteerd.



.banholt

.bemelen

.cadier en keer

.eckelrade

.eijsden

.gronsveld

.margraten

.mariadorp

.mesch

.mheer

.noorbeek

.oost-maarland

.rijckholt

.scheulder

.st. geertruid

BLOESEM VAN HET ZUIDEN

Parkeren

Het realiseren van twee recreatiewoningen impliceert een parkeerbehoefte van minimaal 3,2 en maximaal 3,6 parkeerplaatsen. Het plan voorziet in het realiseren van 5 parkeerplaatsen voor de recreatiewoningen op het eigen perceel. Er wordt daarmee voorzien in voldoende parkeergelegenheid.

Conclusie

Gelet op het bovenstaande wordt de aangevraagde omgevingsvergunning verleend voor het realiseren van 2 recreatiewoningen op het perceel Bruisterbosch 4 6265NK Sint Geertruid. Hieraan liggen de volgende wetsartikelen ten grondslag: artikel 2.12 lid 1 onder a onder 3 Wabo.

Voorschriften

In deze beschikking zijn volgende voorschriften opgenomen.

1. Algemeen

1. De vergunninghouder moet deze omgevingsvergunning op het eerste verzoek aan de daartoe bevoegde ambtenaar van politie of gemeente Eijsden-Margraten tonen.



.banholt

.bemelen

.cadier en keer

.eckelrade

.eijnsden

.gronsveld

.margraten

.mariadorp

.mesch

.mheer

.noorbeek

.oost-maarland

.rijckholt

.scheulder

.st. geertruid

BLOESEM VAN HET ZUIDEN

Vergunningblad: het slopen van een bouwwerk in een beschermd stads- of dorpsgezicht

(artikel 2.1, eerste lid, onder h Wabo)

Betreft: het realiseren van 2 recreatiewoningen op het perceel Bruisterbosch 4A en 4B, 6265NK Sint Geertruid, kenmerk 2021-024893.

Overwegingen

Inleiding

De omgevingsvergunning moet worden geweigerd indien de activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder h Wabo niet voldoet aan de toetsingscriteria in het bestemmingsplan, beheersverordening of voorbereidingsbesluit, dan wel aan de in artikel 2.16 Wabo gestelde toetsingsaspecten.

Omdat de activiteit betrekking heeft op een aantal werkzaamheden heeft voor iedere werkzaamheid een toets plaatsgevonden.

Beoordeling

De aanvraag heeft betrekking op een gebied waarvoor het bestemmingsplan "Buitengebied Margraten 2009" met dubbelbestemming "Waarde-Beschermd dorpsgezicht" geldt. Uit deze regels blijkt dat de locatie waarop het te slopen bouwwerk zich bevindt, is aan te merken als beschermd stads- of dorpsgezicht. Het toetsingskader hiervoor houdt in dat de omgevingsvergunning kan worden geweigerd indien naar het oordeel van het bevoegd gezag niet aannemelijk is dat op de plaats van het te slopen bouwwerk een ander bouwwerk kan of zal worden gebouwd (artikel 2.16 Wabo).

Monumentencommissie

Het plan is beoordeeld door de monumentencommissie. De commissie heeft beoordeeld of het uiterlijk of de plaatsing van het bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft, zowel op zichzelf beschouwd als in verband met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan, niet in strijd is met de redelijke eisen van welstand. De commissie heeft de aanvraag hierbij getoetst aan de criteria zoals opgenomen in de door de gemeenteraad vastgestelde welstandsnota als bedoeld in artikel 12a van de Woningwet. De commissie heeft daarnaast beoordeeld of de aanvraag zich niet verzet tegen het belang van de Monumentenzorg. Daarbij is de waardering gericht op:

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

De monumentencommissie adviseert om akkoord te gaan met het plan.

Ten aanzien van de locatie van het te slopen bouwwerk wordt het verder wel aannemelijk geacht dat een ander bouwwerk zal worden gebouwd aangezien dit onderdeel is van de aanvraag.

Conclusie

Vanuit het toetsingskader dat betrekking heeft op het slopen van een bouwwerk in een beschermd dorpsgezicht, zijn er ten aanzien van de aangevraagde activiteit geen redenen om de omgevingsvergunning te weigeren.

Voorschriften

In deze beschikking zijn de volgende voorschriften opgenomen.



1. Algemeen

1. De vergunninghouder of degene die de sloopwerkzaamheden uitvoert, moet deze omgevingsvergunning op het eerste verzoek aan de daartoe bevoegde ambtenaar van de politie of de gemeente Eijsden-Margraten tonen.

.banholt

.bemelen

.cadier en keer

.eckelrade

.eijsden

.gronsveld

.margraten

.mariadorp

.mesch

.mheer

.noorbeek

.oost-maerland

.rijckholt

.scheulder

.st. geertruid

BLOESEM VAN HET ZUIDEN

Meldingsformulier verplaatsing grond Heuvelland

<i>Gegevens indiener</i>	<i>Gegevens bouwlocatie</i>
Naam:	Adres: Bruisterbosch 4A en 4B, 6265NK Sint Geertruid
Adres:	
Woonplaats:	Bouwwerkzaamheden: het realiseren van 2 recreatiewoningen
Telefoon:	
E-mail:	

<i>Gegevens vrijgekomen grond</i>	<i>Gegevens toepassingslocatie</i>
Hoeveelheid (in m3):	Eigenaar:
Functie huidige grond:	Gemeente:
Bodemonderzoek aanwezig: ☐ Ja ☐ Nee	Adres:
Datum onderzoek (indien aanwezig):	Sectie + nummer:

<i>Storten of hergebruiken van grond</i>
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):



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

BLOESEM VAN HET ZUIDEN