



De heer A.G. Curfs  
Herkenrade 21  
6265 NG SINT GEERTRUID

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

Eijsden-Margraten:

18 MAART 2014

Onderwerp:

Principeverzoek bouw woonhuis perceel M 02 T 415 Herkenrade

Geachte heer Curfs,

Postadres:  
Postbus 10  
6269 ZG Margraten

Op 26 juni 2013 hebben wij uw principeverzoek ontvangen voor het bouwen van een woning op het perceel kadastraal bekend gemeente Margraten sectie T nr. 415, plaatselijk gelegen tussen Herkenrade 9 en 11 te Sint Geertruid. Met verontschuldiging voor de (zeer) late beantwoording van uw brief kunnen wij u het volgende mededelen.

tel.: 14043  
of: 0031 43 458 8488  
fax: 043 458 8400  
info@eijsden-margraten.nl  
www.eijsden-margraten.nl

#### Het bestemmingsplan

Het perceel is gelegen in het bestemmingsplan "Buitengebied 2009, incl. 1<sup>e</sup> herziening" en heeft daarin de bestemming 'Wonen', maar zonder toekenning van een bouwblok en een aanduiding voor het maximaal aantal te bouwen woningen (artikel 24.2.2 lid a). Zonder wijziging van het bestemmingsplan kan derhalve geen omgevingsvergunning voor de bouw van een woning verleend worden.

IBAN BNG:  
NL46BNGH0285148680  
BIC: BNGHNL2G

#### Verzoek om af te wijken

Uw principeverzoek wordt gezien als een verzoek om af te wijken van het bestemmingsplan. Bij afwijkingen van de geldende bestemmingsplanregeling zal bekeken dienen te worden of maatwerk geleverd kan worden. Dit betekent dat het initiatief enerzijds beoordeeld zal worden op haar stedenbouwkundig/planologische inpassing en aanvaardbaarheid in relatie tot de locatie en zijn omgeving en anderzijds bezien zal worden in het licht van een goede ruimtelijke ordening.

#### Aandachtspunten

In het kader van de integrale behandeling van uw verzoek, zijn de volgende aandachtspunten naar voren gekomen.

#### Bodem

Voor het realiseren van een woning is een vooronderzoek volgens de NEN 5725 noodzakelijk. Wanneer blijkt dat sprake is van een verdachte locatie, dan dient aanvullend een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd te worden.

#### Duurzaamheid

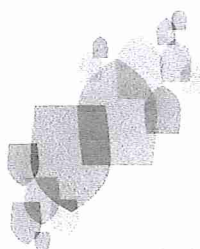
Er dient uitvoering gegeven te worden aan het uitvoeringsbesluit duurzaamheid

Behandeld door : Dhr. J.P.H.W. Roijen  
Bijlage(n) : Geen

Uw brief van : 20 juni 2013

Ons kenmerk : 13U0008743





2013. Voor het plan betekent dit dat aandacht besteed dient te worden aan zongericht bouwen. Dit dient uit het plan te blijken. Verder dient rekening gehouden te worden met het Bouwbesluit.

In het kader van duurzaamheid willen wij u wijzen op de folder "duurzaam bouwen in gemeente Eijsden-Margraten", die u op onze website kunt vinden. Ga daarvoor naar [www.eijsden-margraten.nl](http://www.eijsden-margraten.nl), klik op 'Klantcontactcentrum', vervolgens op 'omgevingsloket' en tot slot op 'Duurzaam bouwen in gemeente Eijsden-Margraten'. Hierin staan tips voor duurzaam bouwen en wordt ook gewezen op mogelijkheden voor subsidie.

#### *Overige milieuzones*

De geplande locatie ligt op een locatie waar het op basis van het vigerende bestemmingsplan toegelaten is om fruitteelt te exploiteren. Bij de wijziging van het bestemmingsplan dient planologisch een zone van 50 m opgenomen te worden waarbinnen het niet is toegestaan om met behulp van chemische bestrijdingsmiddelen driftveroorzakende handelingen te verrichten in het kader van fruitteelt.

Voor zover ons bekend, behoren de aangrenzende percelen aan de zuidzijde niet tot uw eigendommen. Het perceel T 415 is evenwel te klein voor het aanbrengen van afschermende beplanting als bedoeld in de Notitie spuitcirkels van oktober 2013.

Derhalve zal de eigenaar van de aangrenzende gronden akkoord moeten gaan met het opnemen van de beperkende bepaling dat geen chemische bestrijdingsmiddelen gebruikt mogen worden.

#### *Inrit*

Het aanleggen van een inrit is vergunningplichtig. De leges voor deze vergunning bedragen € 115. De aanleg zelf is mogelijk tegen een standaard aanleg tarief. De exacte kosten zijn momenteel nog niet aan te geven. Ter vergelijking: een standaard inrit met een breedte van 3 meter kost ca. € 1.150,-- excl. BTW.

#### *Watertoets*

Hemelwater dient zoveel mogelijk op eigen terrein verwerkt/vertraagd te worden en kan daarna aangeboden worden op straatniveau. Het aansluiten op het vuilwaterriool is niet toegestaan. Voor het vuilwater moet te zijner tijd een aanvraag voor het aansluiten op het gemeenteriool worden ingediend. De leges hiervoor bedragen € 1.697,--.

#### *Kostenverhaal*

Het betreft een aangewezen bouwplan ex artikel 6.2.1 onder a van het Besluit ruimtelijke ordening. Dat brengt met zich dat de raad op grond van artikel 6.12 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) tegelijkertijd met het vaststellen van het bestemmingsplan een besluit zal moeten nemen inzake het al dan niet vaststellen van een exploitatieplan. Hiervoor in de plaats kan voor het (verplichte) kostenverhaal met u een anterieure overeenkomst worden gesloten. Wanneer blijkt dat de verhaalbare kosten minder zijn dan € 10.000,-- zal in de anterieure overeenkomst worden bepaald dat alleen die grondexploitatiekosten worden verhaald die bij niet aangewezen bouwplannen ook kunnen worden verhaald via de legesverordening.

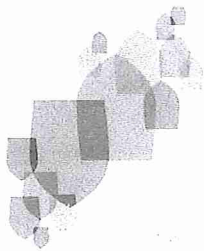
#### *Bouwen*

Voor de realisatie van de woning is een omgevingsvergunning vereist voor de activiteit bouwen. De leges zijn afhankelijk van de bouwkosten. De exacte kosten zijn momenteel nog niet aan te geven. Wij adviseren u om eerst een welstandsplan in te (laten) dienen. De kosten voor het in behandeling nemen van een welstandsplan zijn (momenteel) gelijk aan de kosten voor het in behandeling nemen van een principeverzoek en wanneer dit gevolgd wordt door een omgevingsvergunning die gelijk is, worden deze kosten verrekend. De behandelingen zelf moeten betaald worden en worden niet teruggegeven. De kosten zijn per advies € 131,--.

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

BLOESEM VAN HET ZUIDEN





.banholt  
.hemelen  
.dier en keer  
.eckelrade  
.eijnsden  
.gronsveld  
.margraten  
.mariadorp  
.mesch  
.mheer  
.noorbeek  
.oost-maerland  
.rijckholt  
.scheulder  
.st. geertruid

BLOESEM VAN HET ZUIDEN

### *Cultureel erfgoed*

Het perceel, gelegen binnen de bebouwde kom Sint Geertruid, is niet gelegen in een beschermd dorpsgezicht en heeft in het bestemmingsplan geen cultuurhistorische waarden. Op de archeologische verwachtingskaart, onderdeel van de erfgoedverordening, heeft het perceel de waarde 3, "Monumenten van hoge waarde, niet beschermd volgens de Monumentenwet". Bij een bodemverstoring van het perceel met een minimale oppervlakte van 250 m<sup>2</sup> plus een diepte van meer dan 50 cm onder maaiveld, is archeologisch onderzoek, zoals omschreven in de toelichting van de erfgoedverordening, vereist.

### **Mogelijkheid om af te wijken**

Het bestemmingsplan zelf biedt geen mogelijkheden voor realisatie van het plan. Medewerking kan alleen verleend worden aan een bouwplan middels een projectbesluit als bedoeld in artikel 2.12, lid 1 onder a sub 3 van de Wet administratieve bepalingen omgevingsrecht of een partiële herziening van het bestemmingsplan Buitengebied 2009, incl. 1<sup>e</sup> herziening. In beide gevallen zal aangetoond moeten worden dat het plan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en dat plan een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

### **Gemeentelijk Kwaliteitsmenu (GKM), vastgesteld 17 december 2013.**

Het perceel T 415, groot 923 m<sup>2</sup>, is gelegen in de kern Herkenrade en is gelegen binnen de bebouwde kom. Herkenrade ligt buiten de rode contour, zodat het GKM op het verzoek van toepassing is. In het GKM is in Bijlage 1 onder punt 7 een regeling opgenomen voor de bouw van nieuwe solitaire woningen. Opgenomen is dat solitaire woningbouw alleen mogelijk is op een locatie binnen een lint of een cluster dan wel aansluitend aan de contour. Het perceel T 415 is gelegen tussen Herkenrade 9 en 11 en voldoet derhalve aan deze voorwaarde.

In bijlage 3 van het GKM is opgenomen op welke wijze de kwaliteitsbijdrage bepaald moet worden. Voor module 7 Nieuwe (solitaire) woningen geldt een bijdrage van € 100,-- per uitgeefbaar kaveloppervlak. De oppervlakte van het uitgeefbaar kaveloppervlak bedraagt 15 x 18 meter = 270 m<sup>2</sup>. De bijdrage bedraagt dan 270 x € 100,-- = € 27.000,--. Dit bedrag wordt in het gemeentelijk kwaliteitsfonds gestort en wordt conform het uitvoeringsprogramma van het Landschapsontwikkelingsplan ingezet voor kwaliteitsverbetering in het algemeen.

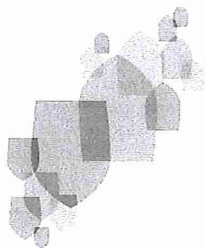
### **Planschadeovereenkomst**

In verband met mogelijke planschade zal met u vóór voor de start van de procedure dan wel de verlening van een omgevingsvergunning een overeenkomst tot vrijwaring van planschade als bedoeld in artikel 6 van de Wet ruimtelijke ordening worden gesloten.

### **Conclusie**

Wij zijn in principe bereid om medewerking te verlenen aan één van de beide procedures mits een oplossing wordt gevonden voor het bouwen in de spuitcirkel alsmede een bijdrage wordt gedaan in het gemeentelijk kwaliteitsfonds en een overeenkomst wordt gesloten inzake de grondexploitatiekosten.

Wanneer gebruik gemaakt wordt van het projectbesluit zal uit de aanvraag voor een omgevingsvergunning moeten blijken dat het plan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en moet het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevatten. Bij het in procedure brengen van een partiële herziening van het bestemmingsplan "Buitengebied 2009, incl. 1<sup>e</sup> herziening" zal in de toelichting eveneens aangetoond moeten worden dat het plan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en dat het plan een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.



Wanneer gebruik gemaakt wordt van het projectbesluit kan het (niet) gebruiken van bestrijdingsmiddelen enkel privaatrechtelijk geregeld worden. Dit zal door u rechtstreeks met de eigenaren geregeld moeten worden en wel vóór indiening van de aanvraag voor een omgevingsvergunning waarbij de projectprocedure wordt toegepast.

Voor het opstellen van een partiële herziening van het bestemmingsplan dan wel het opstellen van een ruimtelijke onderbouwing adviseren wij u om hiervoor een ter zake gespecialiseerd bureau in te schakelen.

### **Leges**

Naast de leges voor de betreffende vergunningen, bent u leges verschuldigd voor het in behandeling nemen van uw principeverzoek. Hiervoor ontvangt u binnenkort nog een factuur met een bedrag van € 195,00. Indien een aanvraag omgevingsvergunning wordt ingediend, worden deze kosten voor het principeverzoek overigens in mindering gebracht.

De leges voor het in behandeling nemen van een aanvraag voor het vaststellen van een bestemmingsplan bedragen € 2.669,--. Wanneer gebruik gemaakt wordt van een projectbesluit bedragen deze kosten eveneens € 2.669,--.

### **Tot slot**

Deze principetoezegging geldt voor de periode van één jaar en is gebaseerd op huidige wet- en regelgeving en bestuurlijke inzichten. Zij is tevens geen garantie voor verlening van de ontheffing.

Wij maken u er voorts op attent dat momenteel nog geen sprake is van een besluit als bedoeld in artikel 1:3 van de Algemene Wet bestuursrecht. Dientengevolge is het op dit moment nog niet mogelijk om een bezwaarschrift in te dienen. Het betreft hier een mededeling omtrent de te verwachten beslissing voor het geval dat een concrete aanvraag zou worden ingediend.

Mocht u naar aanleiding van bovenstaande nog vragen of opmerkingen hebben, dan kunt u contact opnemen met de behandelend ambtenaar, de heer J. Roijen van team VROM. Hij is te bereiken via telefoonnummer (043) 45 88 488.

Met vriendelijke groet,

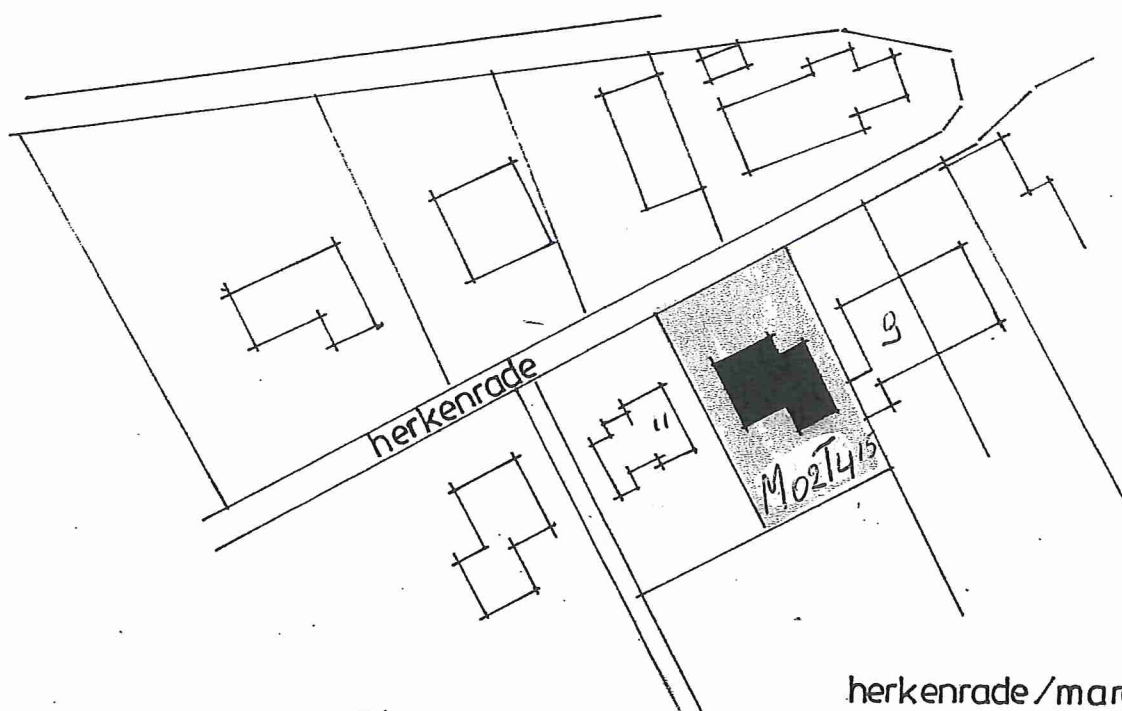
Burgemeester en wethouders van Eijsden-Margraten,  
Namens dezen,

M.J.E.A. Starren-Stevens  
Adjunct Hoofd Strategie, Beleid & Projecten

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

BLOESEM VAN HET ZUIDEN

PRODUCTIE



herkenrade / margraten  
sectie A nr. Mo2T415

SITUATIE