

Bezoekadres: Eijsden-Margraten: 21 juli 2020

Amerikaplein 1
6269 DA Margraten

Servicepunt:

Breusterhof 8
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 BNC:

NL46BNGH0285148680

BIC: BNGHNL2G

Onderwerp: Reactie principeverzoek voor het bouwen van een kangoeroewoning.

Geachte

Op 24 oktober 2019 is uw principeverzoek ontvangen voor het bouwen van een kangoeroewoning op het perceel, kadastraal bekend als gemeente Sint Geertruid, sectie B, nummer 2402 (kenmerk Z-RO_PV-2019-001755) en plaatselijk bekend als Eindstraat 11 in Sint Geertruid.

Naar aanleiding van uw plan, heeft op 19 februari 2020 een gesprek plaatsgevonden. Op 21 februari 2020 heb ik u een kort verslag van de bespreking toegezonden en u gevraagd om op basis daarvan een schets te maken. Op 10 maart 2020 hebben wij een schets ontvangen, die uiteindelijk op 6 april 2020 akkoord is bevonden in het portefeuillehoudersoverleg.

Naar aanleiding van dat akkoord, kon een uitgewerkt plan worden ingediend. Dat uitgewerkt plan is op 1 juli 2020 door ons ontvangen. Het plan betreft niet alleen het toevoegen van een kangoeroewoning, maar meer de ontwikkeling van het volledige perceel.

In deze brief ontvangt u de reactie op uw verzoek.

Conclusie en procedure

Gelet op de interne beoordelingen die zijn uitgevoerd onder andere op basis van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo) verlenen wij hierbij in principe – én onder voorwaarden – medewerking voor de ontwikkeling van het perceel Eindstraat 11 Sint Geertruid.

De voorwaarden luiden:

- Géén bijgebouwen voor het hoofdgebouw
- Bouwvlak van maximaal ca. 140m²

Procedureel kan alleen medewerking worden verleend door toepassing van een uitgebreide procedure, concreet het indienen van een aanvraag omgevingsvergunning voorzien van een ruimtelijke onderbouwing dan wel het indienen van een zogenaamd (postzegel)bestemmingsplan.



Behandeld door :
Bijlage(n) :
Documentnr. :



Uw brief van : -
Uw Kenmerk : -

Ons Kenmerk : 462828



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

BLOESEM VAN HET ZUIDEN

Voor de realisatie van dit plan kunt u nu overgaan tot het indienen van een (postzegel)bestemmingsplan dan wel het indienen van een formele aanvraag omgevingsvergunning voorzien van een ruimtelijke onderbouwing. Dit laatste kan door het indienen van een aanvraag via het omgevingsloket online, www.omgevingsloket.nl.

Voor beide alternatieven adviseer ik u een op de materie gespecialiseerd bureau in te schakelen.

Let op

De reactie op uw verzoek geldt voor de periode van **één jaar** en is gebaseerd op huidige wet- en regelgeving en bestuurlijke inzichten. Daarnaast is hier geen sprake van een besluit als bedoeld in artikel 1:3 van de Algemene Wet bestuursrecht. Als gevolg hiervan 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.

Het verlenen van principemedewerking is geen garantie dat eventueel (andere) benodigde vergunningen zonder meer kunnen worden verleend. Een aanvraag voor vergunning dient immers te voldoen aan de indieningsvereisten en wettelijke regelgeving zoals het Bouwbesluit. Daarnaast staat de procedure voor de behandeling van een aanvraag om een omgevingsvergunning open voor bezwaar en beroep.

Onderstaand vindt u de inhoudelijke afwegingen omtrent uw ingediende verzoek. Voor de goede orde, niet alle onderdelen zijn uitputtend getoetst.

De ruimtelijke afweging is gebaseerd op de volgende informatie.

Ter plekke staat één woning en bijgebouwen. U wilt de totale bebouwing slopen en herbouwen, met dien verstande dat er een L-vormig gebouw ontstaat, geschikt voor dubbele bewoning, zonder dat sprake is van twee woningen. Bovendien wordt een gedeelte van de bebouwing geschikt voor het leveren van mantelzorg.

Op 1 juli jl. is een uitgewerkt ontvangen. Dit uitgewerkt plan wijkt op onderdelen af van de in maart jl. aangeleverde schets: zo was het gedeelte bedoeld voor mantelzorg geprojecteerd met de afmetingen 5,30m x 8,30m. In het ontwerp is het smaller (5,00m), maar langer (9,00m). Qua oppervlakte is er vrijwel geen verschil 44m² om 45m².

Het hoofdgebouw was geprojecteerd met de afmetingen 9,20m x 13,50m (= ca. 124m²). In het ontwerp is dat vergelijkbaar: 10m x 14,05m (ca. 140m²), echter voorzien van een aanbouw (4,00m x 14,05m = ca. 56m²).

Verder zijn twee bergingen/fietsenhokken geprojecteerd: één aan de voorzijde van de woning (2m x 3m) en één op het achtererf (4m x 4m).

Bestemmingsplan

Het perceel (772m²) is gelegen binnen het bestemmingsplan "Sint Geertruid 2013" en heeft daarin de bestemming 'Wonen'. Voorts gelden de dubbelbestemmingen Waarde – Archeologie en Waarde - beschermd dorpsgezicht.

- Artikel 13.2.2 onder a bepaalt : "Hoofdgebouwen mogen uitsluitend in het aangeduide bouwvlak worden gebouwd"
- Artikel 13.2.2 onder e bepaalt : "De voorgevel moet worden gesitueerd in de voorgevelrooilijn dan wel op een afstand van niet meer dan 3,00 meter daarachter"



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

BLOESEM VAN HET ZUIDEN

Strijdigheden

1. Het bouwwerk wordt vrijwel volledig buiten het bouwvlak geprojecteerd, hetgeen in strijd is met artikel 13.2.2 onder a.
2. Een van de bijgebouwen wordt voor de voorgevelrooilijn geprojecteerd, hetgeen ruimtelijk een onwenselijke situatie is.
3. De voorgevel van het bouwwerk ligt verder naar achter dan volgens bestemmingsplan is toegestaan, hetgeen in strijd is met artikel 13.2.2. onder e.

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).

Ruimtelijke afweging

Bij afwijkingen van de geldende bestemmingsplanregeling wordt bekeken of maatwerk geleverd kan worden. 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

Het plan is in algemene zin ruimtelijk gezien een kwaliteitsverbetering. De bestaande bouw is verouderd en deels vervallen. Door het geheel te slopen en hier één gebouw te realiseren betekent een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit ter plekke.

Concrete invulling van het bouwwerk vindt plaats in afstemming met de monumentencommissie, vanwege de ligging van het adres binnen het beschermde dorpsgezicht van Sint Geertruid.

Op detailniveau is het volgende op te merken.

De berging aan de voorzijde betreft een bijgebouw, gelegen vóór het hoofdgebouw. Dit is ruimtelijk gezien een onwenselijke ontwikkeling. Hieraan wordt dan ook geen medewerking verleend. U wordt verzocht hiervoor een andere oplossing te verzoeken.

Het 'verlengen' van het hoofdgebouw oogt van boven gezien vrij fors: in de schets was sprake van ca. 124m² aan bebouwing, in de nieuwe situatie is sprake van ca. 196m² aan bebouwing (ca. 140m² hoofdgebouw met ca. 56m² aanbouw).

Door de vorm (één bouwlaag met kap) en hoogte (7,50m) oogt de bouw echter minder massaal dan het oppervlak doet vermoeden. Medewerking is daarom voorstelbaar, onder de voorwaarde dat er sprake is van een bouwvlak van ca. 140m² en de aanbouw is gelegen in het bijbouwvlak.

Conclusie

Gelet op bovenstaande wordt medewerking verleend aan de bouw van een nieuw L-vormig gebouw op het adres Eindstraat 11 in Sint Geertruid, bedoeld voor dubbele bewoning, waarbij sprake is van één woning en een gedeelte dat wordt ingezet ten behoeve van mantelzorg en wel onder de volgende twee voorwaarden:



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

BLOESEM VAN HET ZUIDEN

- Géén bijgebouwen voor het hoofdgebouw
- Bouwvlak van maximaal ca. 140m²

Planschadeovereenkomst

Door het feit dat de aanvraag strijdig is met het bestemmingsplan, kan de mogelijkheid tot planschade optreden waarvoor de gemeente aansprakelijk gesteld kan worden. Aan het plan wordt daarom enkel medewerking verleend indien er een planschadeovereenkomst wordt gesloten met de initiatiefnemer, waarin hij / zij verklaart eventuele planschade uitkering te vereffenen.

Deze overeenkomst zal in een later stadium, tijdens de behandeling van de formele aanvraag, aan u ter ondertekening worden toegezonden.

Leges

Voor het in behandeling nemen van uw aanvraag voor een principeverzoek bent u ingevolge de "Legesverordening Eijsden-Margraten 2019" leges verschuldigd.

De verschuldigde leges bedraagen:

Indien een aanvraag om een omgevingsvergunning wordt ingediend welke overeenkomt met het principeverzoek worden de leges voor het in behandeling nemen van het principeverzoek in mindering gebracht op de leges voor de behandeling van deze aanvraag.

Voor deze leges ontvangt u separaat een factuur.

Nadere informatie

Mocht u nog vragen hebben naar aanleiding van dit schrijven dan kunt u contact opnemen met het algemene telefoonnummer van de gemeente 043-4588488.

Nadere informatie

Mocht u nog vragen hebben naar aanleiding van dit schrijven, dan kunt u contact opnemen met het algemene telefoonnummer van de gemeente 043-4588488.

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van Eijsden-Margraten,
Namens dezen,

Hoofd Vergunningen, Toezicht en Handhaving+ a.i.