

Mevrouw L.J.M. Lardinois  
Linderweg 8  
6251 NG Eckelrade

*Uw brief: 2 juni 2009*

*Uw kenmerk:*

*Behandeld door:*

*Doorkiesnr: 043-4588490*

*Afd: VROM*

*Bijl: -*

*Ons kenmerk:*

*2099*

*Onderwerp: principeverzoek*

Margraten, **13 NOV. 2009**

Geachte mevrouw Lardinois,

Op 2 juni 2009 is een aanvraag tot toetsing van uw bouwvoornemen aan de welstandscriteria ingediend.

Uw aanvraag is aangemerkt als verzoek om principemedewerking, voor het bouwen van 2 woningen onder een (1) kap op het perceel kadastraal bekend gemeente Margraten, sectie M, nummer 333, plaatselijk bekend als de Linderweg, gesitueerd tussen de gebouwen met de huisnummers 10 en 12, te Eckelrade.

In het kader van de aanvraag om toetsing van het bouwplan aan de welstandscriteria, heeft de welstands- en monumentencommissie op 18 juni 2009 reeds een welstandadvies uitgebracht ten aanzien van het aangepaste plan.

In het advies is aangegeven dat het bouwplan niet voldoet aan de redelijke eisen van welstand, tenzij:

- de hemelwaterafvoer ter plaatse van de entree geïntegreerd wordt in de vormgeving;
- de verbijzondering ter plaatse van de uitbouw achterwege blijft;
- de dakrandbeëindiging één hoogte is waarbij de commissie ook aandacht heeft voor de hemelwaterafvoer op die plek.

#### **Toetsing plan aan bestemmingsplan**

Het perceel waarop het bouwplan ziet, is gelegen in het vigerende bestemmingsplan Eckelrade (voormalige gemeente Gronsveld) en heeft de volgende bestemmingen:

"Agrarische bedrijfsdoeleinden", "Erf" en "Tuin" met de onderliggende aanduidingen: "bestaande bebouwing" en "bebouwingsgrens".

Conform de geldende planregels mag op de met deze bestemmingen aangegeven gronden uw bouwplan niet gebouwd worden. Het bouwplan is in strijd met het vigerende bestemmingsplan.

De gemeente Margraten is op dit moment bezig met het actualiseren van haar bestemmingsplannen. Ook Eckelrade krijgt binnenkort een nieuw bestemmingsplan. Op dit moment is dit plan vastgesteld door de gemeenteraad, maar nog niet onherroepelijk. Na vaststelling, dient wel toetsing aan dit bestemmingsplan plaats te vinden.

bouwen van een (1) (vrijstaande) woning. Vanuit stedenbouwkundig/planologisch en milieuhygiënisch oogpunt bestaan geen bezwaren tegen het bouwen van 2 woningen onder 1 kap.

Ik merk wel op dat overeenkomstig de aard van de woning en de bijbehorende parkeernorm op eigen terrein voldoende parkeerplaatsen aangelegd moeten worden. U dient in de ruimtelijke onderbouwing hier aandacht aan te besteden.

### **Ruimtelijke onderbouwing**

In de ruimtelijke onderbouwing dient in ieder geval (beknopt) te worden ingegaan op de volgende aspecten:

- een beschrijving van het project
- de geldende planologische situatie
- toetsing aan rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid
- toetsing aan eventuele potentiële belemmeringen als gevolg van omstandigheden in de omgeving van het plan (onder meer op het gebied van milieu (tevens externe veiligheid en luchtkwaliteit) en waterhuishouding)
- een integrale afweging van alle bij het project betrokken belangen
- de ruimtelijke effecten van het project op de omgeving
- een rapportering van de gehouden inspraak (wordt door gemeente opgesteld)
- een verantwoording van de economische uitvoerbaarheid

De ruimtelijke onderbouwing kunt u zelf opstellen of uitbesteden aan een hierin gespecialiseerd stedenbouwkundig bureau. Voor meer informatie hierover kunt u contact opnemen met de behandelend ambtenaar.

### *Planschadeovereenkomst*

In het kader van de economische uitvoerbaarheid kunt u op eigen kosten een risico-inventarisatie laten verrichten naar de hoogte van eventuele planschade in verband met uw bouwplan. Alvorens een besluit zal worden genomen op een aanvraag zal een planschadeovereenkomst dienen te worden gesloten tussen u en de gemeente.

### *Grondexploitatie*

In het kader van de economische uitvoerbaarheid dient in beginsel middels een exploitatieplan het verhaal van kosten van de grondexploitatie te worden vastgesteld, tenzij het verhaal van kosten anderszins verzekerd is. Alvorens een besluit zal worden genomen op een aanvraag zal een anterieure grondexploitatie-overeenkomst dienen te worden gesloten tussen u en de gemeente.

### **Conclusie**

Ik ben bereid om medewerking te verlenen aan een projectbesluit-procedure of een bestemmingsplan-procedure, waarbij onze voorkeur uit gaat naar de laatste procedure. Daarbij geldt wel dat deze medewerking uitsluitend aan de orde is wanneer u voldoet aan alle voorwaarden zoals genoemd in deze brief. Dat betekent dat uw bouwvoornemen van een goede ruimtelijke onderbouwing moet worden voorzien, welke onderbouwing gehecht wordt aan een verzoek tot het nemen van een projectbesluit of onderdeel maakt van een voorontwerp voor een gedeeltelijke herziening van het vigerende bestemmingsplan. Een gespecialiseerd bureau kan u daarbij van dienst zijn.

U dient echter op de eerste plaats een aangepast plan voor te leggen aan de welstands- en monumentencommissie. Daarna, bij een positief welstandsadvies, dient u een goede ruimtelijke onderbouwing in te dienen. Wanneer u een aangepast (bouw)plan indient en voorziet van een ruimtelijke onderbouwing, zijn wij voornemens om het plan in het kader van een nieuw (principe)verzoek om medewerking opnieuw te beoordelen.

### **Overige informatie**

Voor de goede orde attendeer ik u erop dat deze principetoezegging geldt voor een periode van één jaar en geen garantie is voor het nemen van een projectbesluit of herziening van het bestemmingsplan.