

Uw brief van: 31 oktober 2011

Uw kenmerk:

Ons kenmerk: Z/2011/00880

Inlichtingen: mevrouw K. Hendriks

Telefoon: 0475-852500

Onderwerp: Principebesluit
vooroverleg

Datum: 29 december 2011

Verzenddatum: 30 DEC 2011

Bijlage:

Intern Wabo-2011-1089

zaaknummer:

R.N.J. Heuts
Spitsstraat 12
6051 GV Maasbracht

Geachte heer Heuts,

Naar aanleiding van het door u ingediende verzoek (vooroverleg omgevingsvergunning) van 31-10-2011 voor het bouwen van een woonhuis met garage aan het adres Kruisweg ongenummerd te Maasbracht met zaaknummer Z/2011/00880, het volgende.

Bestemmingsplan

De heer Steins van Aelmans Ruimtelijke Ordening en Milieu heeft op 18-03-2011 namens u een principeverzoek voor het bouwen van een nieuwe woning aan de Kruisweg te Maasbracht ingediend. Inzake dit principeverzoek hebben wij de heer Stijns bij brief d.d. 16-09-2011 medegedeeld dat het college heeft besloten dat met een partiele herziening van het bestemmingsplan onder voorwaarden medewerking kan worden verleend aan het plan. Vanuit ruimtelijk/stedenbouwkundig oogpunt is geconcludeerd dat het straat- en bebouwingsbeeld langs de Kruisweg niet zal worden aangetast door het bouwen van een woning ter plaatse, maar zelfs versterkt zal worden, omdat de lengten waarover woningen aan weerszijden van de Kruisweg zijn gesitueerd meer in evenwicht met elkaar worden gebracht.

De voorwaarden om het straat- en bebouwingsbeeld te behouden en te versterken betreffen:

- De kavelbreedte dient 25 meter te bedragen.
- De voorgevel dient gesitueerd te worden op de lijn die in het verlengde ligt van de lijn die kan worden getrokken tussen de voorgevels van de naastgelegen woningen.
- De breedte van de voorgevel dient 12 tot 15 meter te bedragen.
- De afstand van de zijgevels tot de dichtst bijgelegen zijdelingse perceelsgrens dient minimaal 3 meter te bedragen.
- De goot- en nokhoogtes dienen aan te sluiten bij die van de bestaande woningen.

Het bouwplan voldoet niet geheel aan de gestelde voorwaarden. De voorgevel is namelijk niet gesitueerd op de lijn die in het verlengde ligt van de lijn die kan worden getrokken vanuit de voorgevel van de naastgelegen woning. De voorgevel van de nieuwe woning is gesitueerd op het meest vooruitgeschoven punt van de naastgelegen woning. Het betreft hier overigens niet de hoofdbouw, maar de schoorsteen. Hierover heeft op 5 december 2011 overleg plaatsgevonden met architect Smeets. Voor de nieuwe woning is een talud gelegen. Door de nieuwe woning iets naar voren te projecteren, kan de nutteloze ruimte van het talud tot een minimum worden beperkt. Verder is er in het straatbeeld van Brachterbeek op meerdere locaties sprake van wisselende rooilijnen. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is een vooruitgeschoven rooilijn in die zin te verantwoorden, eens temeer daar de nieuwe woning de laatste woning aan de Kruisweg is.

Op 12 december 2011 is aan architect Smeets kenbaar gemaakt dat in casu, vanwege het feit dat het hier een uitzonderlijke situatie betreft, kan worden ingestemd met de geprojecteerde vooruitgeschoven rooilijn.

Om een ontheffing van deze voorschriften van het bestemmingsplan te verkrijgen dient u een omgevingsvergunning aan te vragen. Dit is mogelijk via de website www.omgevingsloket.nl. U dient dan bij de werkzaamheden onder het kopje 'terrein inrichten of veranderen' te kiezen voor 'handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'.

De legeskosten voor een omgevingsvergunning, onderdeel afwijken van het bestemmingsplan zullen € 4037,00 bedragen (artikel 2.3.3.3, buitenplanse waarbij tevens sprake is van een bouwactiviteit).

Welstand

Uw plan is op 24-11-2011 de eerste keer voorgelegd aan de welstandscommissie Midden Limburg. De commissie had hierbij een aantal opmerkingen op het plan. Op 08-12-2011 is uw aangepast plan opnieuw beoordeeld waarbij de commissie kan instemmen met het bouwplan. De eerder gemaakte bemerkingen d.d. 24-11-2011 zijn in het plan verwerkt. Het plan voldoet aan redelijke eisen van welstand.

Voor het voorleggen aan de welstandscommissie zijn leges verschuldigd. Het bedrag hiervoor is € 295,00 (€ 197,00 voor de eerste welstandstoets en € 98,00 voor de tweede welstandstoets). De betreffende factuur zal op een later tijdstip worden toegezonden.

De technische beoordeling op grond van het bouwbesluit en de bouwverordening zal plaatsvinden zodra wij de aanvraag Omgevingsvergunning hebben ontvangen.

Voor de overige adviezen verwijzen wij u naar de brief met bijlage van de beoordeling principeverzoek d.d. 16-09-2011.

Gezien bovenstaande adviezen kunt u een aanvraag omgevingsvergunning in te dienen welke voldoet aan de indieningsvereisten zoals deze zijn aangegeven in de ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor) behorende bij de Wet Algemene Bepalingen Omgevingsrecht.

Een omgevingsvergunning moet worden aangevraagd via de website www.omgevingsloket.nl (OLO). Wij verzoeken u gebruik te maken van de mogelijkheid de aanvraag volledig digitaal via dit loket in te dienen.

U heeft in ieder geval een omgevingsvergunning nodig voor de volgende activiteiten:

- Bouwen
- Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

Deze mededeling is geen besluit als bedoeld in artikel 1:3 van de Algemene wet bestuursrecht. Dit betekent dat u hieraan geen rechten kunt ontlenen en dat geen bezwaar mogelijk is. Alleen een formele aanvraag leidt tot een besluit waartegen bezwaar mogelijk is.

Voor nadere inlichtingen kunt u contact opnemen met het vergunningenloket.

Hoogachtend,
Burgemeester en Wethouders van Maasgouw
Namens dezen,
Hoofd afdeling Veiligheid, Vergunningen en Handhaving,

M.H.M.A. Geurts.

i.a. J. Linssen



- Bestuurscentrum:
- Raadhuisplein 1, Heel
- T 0475 85 25 00 F 0475 57 17 74
- info@gemeentemaasgouw.nl

Volledig digitaal indienen levert 10% korting op de leges op

Vanaf 1 januari 2012 ontvangt u 10% korting op de totale leges van de vergunning indien die vergunningaanvraag volledig digitaal via het OLO (omgevingsloket) wordt ingediend. Meer informatie hierover en de spelregels vindt u op de webiste van de gemeente Maasgouw: (www.gemeentemaasgouw.nl) of kunt u navragen bij het vergunningenloket.

Werkwijze team vergunningen

Vanaf 1 januari 2012 wordt de werkwijze van het team vergunningen gewijzigd. De frontoffice van het team vergunningen is op werkdagen zowel telefonisch als via het loket bereikbaar van 8.30 tot 12.30 uur, en op dinsdag van 8.30 tot 19.00 uur. De medewerkers van het vergunningenloket kunnen u verder helpen met algemene vragen betreffende vergunningen en bestemmingsplaninformatie.

Inhoudelijke vragen over lopende vergunningaanvragen kunt u ook via de frontoffice stellen. Zij zullen dit doorgeven aan de behandelaar van het dossier, waarna deze binnen 1 werkdag contact met u zal opnemen. U kunt uw vragen ook stellen via vergunningen@gemeentemaasgouw.nl.