



Mevrouw S. Maase
Heggerweg 5
6176 RB SPAUBEK

Ons kenmerk: 14uit02530
Uw kenmerk:
Uw brief d.d.: 07.04.2014
Bijlage(n): Zoals
beschreven
Pagina: 01/06
Datum:

Onderwerp: Principeverzoek medewerking
bestemmingsplanwijziging Heggerweg 5 te Spaubeek

24 JUNI 2014

Beste mevrouw Maase,

U heeft een principeverzoek bij ons ingediend om de bestemming nabij uw pand aan de Heggerweg 5 te Spaubeek te mogen wijzigen in "Natuur - Landgoed". De betreffende percelen (N389, N395, N533, N572 en N573 met een totale oppervlakte van ruim 8,3 hectare) zijn reeds gerangschikt onder de Natuurschoonwet 1928. Aangezien uw perceel momenteel de bestemming "Agrarisch – Agrarisch Bedrijf" heeft bent u aan het onderzoeken welke herbestemming aan de boerderij en aan de bijbehorende monumentale (maar vervallen) tiendschuur gegeven kan worden. U denkt hierbij aan het toevoegen van een woonfunctie, een verblijfsrecreatieve functie of een kantoorfunctie. Wij hebben uw verzoek beoordeeld.

Bestemmingsplan Buitengebied Beek 2011

Uw gronden zijn gelegen in het bestemmingsplan "Buitengebied Beek 2011" en zijn bestemd als "Agrarisch – Agrarisch Bedrijf" (de opstallen) en als "Agrarisch met waarden – Natuur en Landschap" (de omliggende gronden). Het toevoegen van een wooneenheid, kantoorfunctie of verblijfsrecreatieve functie is hierin niet mogelijk. Derhalve kunnen wij alleen door middel van een planologische procedure medewerking verlenen aan uw verzoek.

Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2006 (actualisatie 2011)

De gronden zijn binnen het POL 2006 aangeduid als Perspectief 2: Provinciale Ontwikkelingszone Groen (oostzijde van de weg) en Perspectief 3: Ruimte voor veerkrachtige watersystemen (westzijde van de weg).

De Provinciale ontwikkelingszone groen (POG) vormt samen met de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) de ecologische structuur in Limburg. Behoud en ontwikkeling van natuur- en landschapswaarden zijn richtinggevend voor ontwikkelingen in de POG. Ook van belang zijn het instandhouden van een goede toeristisch-recreatieve structuur en een op het landschap georiënteerde landbouw. Het bebouwingsarme karakter blijft gehandhaafd. Het beleid in de POG is gericht op het versterken en ontwikkelen van natuur- en landschapswaarden.

Perspectief 3 "Ruimte voor veerkrachtige watersystemen" heeft betrekking op de

Postbus 20
6190 AA Beek
Raadhuisstraat 9
6191 KA Beek
T 046 - 43 89 222
F 046 - 43 77 757
E info@gemeentebeek.nl
www.gemeentebeek.nl

meer open delen van beekdalen en steilere hellingen. De betreffende gebieden hebben een relatief open karakter en zijn ingericht voor gebruik door vooral grondgebonden landbouw. De ontwikkeling van functies in deze gebieden is mogelijk mits dit aansluit op het bieden van ruimte aan een voldoende veerkrachtig watersysteem voor de opvang van hoge waterafvoeren, het bestrijden van watertekort en verdroging en het voorkomen van erosie, en gepaard gaat met een goede landschappelijke inpassing en "compensatie" van verloren gaande omgevingskwaliteiten.

POL-aanvulling Verstedelijking, Gebiedsontwikkeling en Kwaliteitsverbetering
De provincie heeft de POL-aanvulling "Verstedelijking, gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering" vastgesteld. Uw locatie is gelegen in het buitengebied, buiten de rode contour. Binnen de rode contouren moeten in principe alle 'stedelijke functies' een plaats vinden. Bouwen buiten de contouren is slechts onder voorwaarden mogelijk. Dit betekent dat indien u voldoende tegenprestatie / inpassing levert de POL-aanvulling geen beperkingen oplevert voor uw initiatief. Ter zijner tijd dient uw plan ter toetsing van de inpassing voorgelegd te worden aan de Kwaliteitscommissie Limburg. De module "Nieuwe Landgoederen" is hier van toepassing. Bij landgoedontwikkeling bij bestaande gebouwen dient minimaal 5 hectare natuur gerealiseerd te worden en dient 90% van het landgoed voor publiek opengesteld te worden.

Strategische toekomstvisie

In 2009 heeft onze gemeenteraad de strategische toekomstvisie "Ondernemend Beek: veelzijdig en vitaal in Zuid-Limburg" vastgesteld. Deze toekomstvisie beschrijft in hoofdlijnen de ambities en speerpunten van beleid tot 2030 en is in samenspraak met bewoners, bedrijven, maatschappelijk middenveld en regio tot stand gekomen. Een van de dragers van deze strategische toekomstvisie is een "aantrekkelijke woongemeente". Ook in de komende 20 jaar zal Beek een aantrekkelijke woongemeente blijven met voorzieningen voor zowel jong als oud. Met uw initiatief wordt, vanwege de nieuwe invulling van een leegstaande schuur, een bijdrage geleverd aan een aantrekkelijk woon- en werkklimaat binnen de gemeente. Een andere drager van de toekomstvisie is "Ondernemend Beek". Ondernemend in de zin van een bedrijvige en economisch krachtige gemeente maar ook in bredere zin ondernemend. Het faciliteren van een nieuw landgoed past binnen de strategische toekomstvisie.

Gemeentelijke structuurvisie

In 2012 heeft onze gemeenteraad de gemeentelijke structuurvisie Beek 2012-2022 "ruimte voor veelzijdigheid en vitaliteit" vastgesteld. In de structuurvisie is het ontwikkelprincipe "Rondje Beek" opgenomen. Dit gaat uit van een rijgsnoer van groen, historie, beleving en economie. Hierin wordt ingezet op:

- versterking van de landschappelijke en cultuurhistorische structuren en elementen in en rond de oude bebouwingsstructuren;
- het verder uitbouwen van het toeristisch-recreatieve netwerk;

- passende kleinschalige economische ontwikkelmogelijkheden aan deze gekoppelde structuren;
- netwerken die bijdragen aan ambities op gebied van toerisme en recreatie en landschap en cultuurhistorie.

Eveneens is het ontwikkelingsprincipe "Behoud door ontwikkeling" ontwikkeld. Dit voorziet in een heldere, zichtbare en betekenisvolle basisstructuren. Hierbij kan worden gedacht aan:

- verzilveren van kansen natuur, landschap en cultuurhistorie, met als doel instandhouding/versterking karakteristieken,
- rode ontwikkelingen die qua aard en schaal passen in de omgeving fungeren als aanjager en drager voor ontwikkelingen natuur, landschap en cultuurhistorie;
- koppelen transformatie, herstructurering en toevoegen nieuwe woonmilieus aan verbetering herkenbaarheid beeldbepalende groenstructuren en groenelementen en cultuurhistorische structuren en elementen;
- ontwikkelen nieuwe landgoederen in groene dwarsverbinding.

De transformatie van agrarisch bedrijf Ten Dijken in een landgoed past naadloos in beide ontwikkelingsprincipes en daarmee ook in onze structuurvisie.

Woonbeleid

Wanneer u kiest voor een herbestemming van de schuur tot één woning, dient te worden voldaan aan de regionale en provinciale kwaliteit- en kwantiteiteisen. Afhankelijk van de nadere uitwerking van uw plan kan de toets aan het regionale en provinciale beleid plaatsvinden.

De provinciale verordening Wonen en de beleidsregel kwaliteitscriteria

Sinds 5 juli 2013 gelden er nieuwe regels voor woningbouwplannen in Zuid-Limburg. De provincie heeft hiertoe de verordening Wonen Zuid-Limburg (hierna: de verordening) en de beleidsregel kwaliteitscriteria nieuwe woningen Zuid-Limburg (hierna: de beleidsregel) vastgesteld. In de verordening is bepaald dat gemeenten in Zuid-Limburg in principe geen bestemmingsplannen, beheersverordeningen of omgevingsvergunningen meer mogen vaststellen of verlenen voor het bouwen van meer dan 1 nieuwe woning. De verordening is gemaakt met als doel het verantwoord reguleren van plancapaciteit voor nieuwe woningen.

De verordening geldt niet voor alle nieuwe woningbouwplannen. Wanneer er maximaal één woning wordt toegevoegd dan is de verordening niet van toepassing en kan dat plan doorgang vinden. Het toevoegen van één woning is dus niet strijdig met het provinciale woningbouwbeleid.

Compensatie voor kleinschalige woningbouwinitiatieven

Bij uw plan is er (momenteel) sprake van het toevoegen van één zelfstandige woning. Indachtig het beleid uit de Woonmilieuvisie en de Sectorale Structuurvisie Wonen zal er fysiek gecompenseerd moeten worden in de vorm van het duurzaam onttrekken

van één woning aan de woningvoorraad. In de Sectorale Structuurvisie Wonen is opgenomen dat er een beleidsregel wordt opgesteld. De "Beleidsregel compensatie bij kleine woningbouwinitiatieven gemeente Beek" is in werking getreden op 7 februari 2013. Aangezien er in onderhavig plan één woning wordt toegevoegd is het plan passend in de beleidsregel. Met andere woorden, als alternatief voor fysieke compensatie kan financiële compensatie worden aangeboden. Hiermee kan onze gemeente de compensatieplicht overnemen en uitvoeren.

Stedenbouwkundige aspecten

Aangezien er nog geen ontwerp is, hebben wij de stedenbouwkundige inpassing thans niet kunnen beoordelen.

Verkeerskundige aspecten

Ter plaatse is sprake van enkele smalle wegen. Bij de nadere uitwerking van uw plannen dient gezien te worden of de verkeerskundige afwikkeling verantwoord kan plaatsvinden. Parkeren dient altijd plaats te vinden op eigen terrein.

Milieukundige aspecten

- Geluid: De voorziene woning ligt binnen de geluidzone van de autosnelweg A76. Middels een akoestisch onderzoek dient de geluidbelasting te worden bepaald. Tevens dient een procedure hogere grenswaarde gevolgd te worden. De maximaal aan te vragen hogere waarde bedraagt 53 dB. Indien de gevels hoger worden belast (meer dan 53 dB) dient rekening te worden gehouden met zogenaamde 'dove-gevels'. Indien de woning kan worden gerealiseerd dient tevens een aanvullend akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd waarin de geluidwerende maatregelen zijn bepaald opdat voldaan wordt aan de geluidseisen van het Bouwbesluit.
- Bodem: Een bodemonderzoek conform NEN5740 is noodzakelijk.
- Agrarische bedrijvigheid: Thans is er nog sprake van een agrarische bedrijfsbestemming op het perceel. Er is ook nog een vigerende melding in het kader van het Activiteitenbesluit. Deze melding dient door u ingetrokken te worden.

Brandveiligheid

Uw initiatief is ook door de brandweer getoetst:

- De dekking van de openbare bluswatervoorziening is niet toereikend. De afstand tussen de brandweeringang en de dichtstbijzijnde bluswatervoorziening is groter dan 40 meter. Dit betekent dat er (voor uw rekening) een bluswatervoorziening gerealiseerd dient te worden.
- Voor wat betreft bereikbaarheid dient er een opstelplaats voor een brandweervoertuig te zijn die niet verder dan 40 meter verwijderd is van de brandweeringang. Deze opstelplaats en de eventuele verbindingsweg hier naar toe dient minimaal 4,5 meter breed te zijn, waarvan verhard ten minste 3,25 meter en geschikt voor motorvoertuigen met een massa van ten minste 14.600

kg. De vrijgehouden hoogte boven de kruin van de weg dient minimaal 4,2 meter te bedragen en er dient zorg te worden gedragen voor doeltreffende afwatering.

Riolering

Het huidige woonhuis is middels een pompput aangesloten op het gemeentelijke drukrioleringssysteem. De capaciteit van deze pompput is beperkt en er kunnen niet zonder meer nieuwe vuilwataansluitingen worden aangesloten. Alvorens te kunnen beoordelen of de capaciteit toereikend is zal bekend moeten zijn welke afvalwaterstromen er vrijkomen in de toekomstige situatie. Deze gegevens zijn nu nog niet bekend.

Planologische procedure

Omdat uw verzoek niet passend is binnen het vigerende bestemmingsplan kan conform de Wet ruimtelijke ordening alleen door middel van een partiële bestemmingsplanherziening medewerking worden verleend aan uw verzoek.

Planschade

Aangezien er een planologische wijziging gaat plaatsvinden bestaat er voor belanghebbenden de mogelijkheid tot het indienen van planschadeclaims. Met u zal eerst een verhaalsovereenkomst worden afgesloten.

Kostenverhaal

De bouw van één (of meerdere) woning(en) is conform artikel 6.2.1 Bro een bouwplan. Derhalve dient er (voordat de planologische procedure wordt opgestart) conform afdeling 6.4 Wro een overeenkomst te worden gesloten met de initiatiefnemer over de grondexploitatie. Hierin worden afspraken gemaakt over de bijdrage in de ruimtelijke kwaliteit (fondsbijsdragen €12/m² uitgeefbaar terrein), vergoeding ambtelijke uren en overige afspraken. Indien geen overeenkomst wordt gesloten dient het bestemmingsplan, conform artikel 6.12 Wro, vergezeld te gaan van een exploitatieplan. Hierin wordt dan ook het planschadeaspect meegenomen.

Conclusie

Uw verzoek is niet passend in het vigerende bestemmingsplan, maar wel passend in het provinciale en lokale beleid. Daarom hebben wij een positieve grondhouding aangenomen ten aanzien van uw verzoek om de agrarische bedrijfsbestemming aan de Heggerweg 5 te Spaubeek te wijzigen in de bestemming "Natuur – Landgoed". Wij stellen u in de gelegenheid om een nader uitgewerkt plan bij ons in te dienen ter nadere besluitvorming, waarbij:

- Er een voorkeur is voor een toeristisch recreatieve invulling;
- Het plan nader wordt uitgewerkt (stedenbouwkundig, eisen brandweer, parkeren, verkeerskundige afwikkeling, geluidtechnisch en aansluiting op het rioleringssysteem) en ter beoordeling aan ons wordt voorgelegd;
- Er voldoende tegenprestatie / inpassing wordt geleverd, een en ander ter toetsing van de Kwaliteitscommissie Limburg;

- De melding in het kader van het Activiteitenbesluit wordt ingetrokken ten aanzien van de agrarische bedrijfsactiviteiten en de agrarische activiteiten volledig worden gestaakt;
- Voldaan wordt aan de eisen uit de Sectorale Structuurvisie op Wonen;
- Een exploitatieovereenkomst wordt gesloten inzake het kostenverhaal, waarin ook het aspect planschade en de landschappelijke tegenprestatie wordt geregeld.
- Een bestemmingsplanherziening wordt vervaardigd en doorlopen (incl. de genoemde milieutechnische onderzoeken).

Daarnaast wordt voldaan aan de overige gebruikelijke voorwaarden. Hiervoor verwijzen wij u ook naar de bijlage.

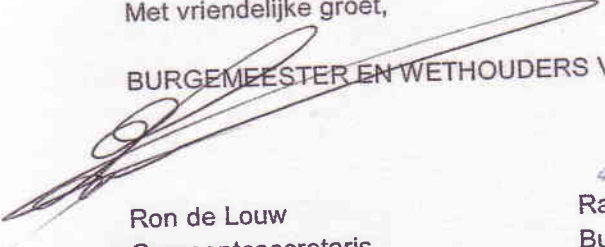
Geldigheidsduur

Voor de goede orde wijzen wij u er op dat deze positieve grondhouding een geldigheidsduur van één jaar heeft en dat derhalve binnen één jaar na datum van verzending van deze brief een omgevingsvergunning terzake dient te worden aangevraagd dan wel het concept bestemmingsplan dient te worden aangereikt. Indien er na deze periode een omgevingsvergunning ter zake wordt aangevraagd dan wel het concept bestemmingsplan wordt aangereikt, dan vindt er een nieuwe beoordeling plaats op basis van de dan geldende wettelijke kaders en beleidskaders en dan heersende inzichten.

Als iets in deze brief niet duidelijk is, vraag dan om uitleg bij Sjoerd van Eck, tel. 046 - 43 89 266, of stuur een e-mail naar info@gemeentebek.nl, o.v.v. het onderwerp/kenmerk.

Met vriendelijke groet,

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN BEEK



Ron de Louw
Gemeentesecretaris



Ralf Krewinkel
Burgemeester

Bijlage bij brief met kenmerk 14uit02530 inzake het verzoek van familie Maase voor het herbestemmen tot een landgoed van Heggerweg 5 te Spaubeek.

Procedure.

Voor het herbestemmen tot een landgoed van het perceel Heggerweg 5 te Spaubeek is een partiële bestemmingsplanherziening als bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening noodzakelijk.

Bestemmingsplan.

Een bestemmingsplan dient een omschrijving van het betrokken project en de afwegingen (ruimtelijk, beleidsmatig, milieu) die aan het doorlopen van de bestemmingsplanherziening ten grondslag liggen te bevatten. Een bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, planregels en een bijbehorende toelichting. De bestemmingsplanherziening dient te worden opgesteld door een ter zake deskundig bureau en door u te worden aangeleverd. Het bestemmingsplan wordt conform de Wet ruimtelijke ordening en Besluit ruimtelijke ordening opgesteld en beschikbaar gesteld conform de STRI2012, IMRO2012 en SVBP2012). Op de website van de gemeente Beek ("naar de Digitale balie", via 'Alle formulieren' naar 'Bestemmingsplannen, handboek') staat in het gemeentelijk handboek bestemmingsplannen waaraan de bestemmingsplannen dienen te voldoen. Het bestemmingsplan dient vanaf de voorontwerpfase digitaal te worden aangereikt. Het digitale ontwerpbestemmingsplan dient gevalideerd (van Geonovum) aangereikt te worden. De gemeente kan niet verantwoordelijk worden gesteld voor het niet succesvol doorlopen van de bestemmingsplanprocedure. Bijvoorbeeld bij het niet vaststellen van het bestemmingsplan door de gemeenteraad of gegronde zienswijzen / beroepen. De kosten verbonden aan het opstellen van de bestemmingsplanherziening zijn voor uw rekening.

Planschade.

Daarnaast dient u ook een risico-analyse planschade te laten uitvoeren. Afhankelijk van de uitkomsten van deze analyse zal er met u een verhaalsovereenkomst worden gesloten. De risico-analyse dient te zijn uitgevoerd en de verhaalsovereenkomst dient te worden gesloten voordat de planologische procedure wordt gestart. De kosten verbonden aan het uitvoeren van deze analyse zijn voor uw rekening.

Exploitatieovereenkomst.

In sommige gevallen is het noodzakelijk dat een zogenoemde exploitatieovereenkomst met de gemeente moet worden gesloten. Dit is het geval wanneer de gemeente de door haar te maken kosten van voorzieningen van openbaar nut wil verhalen op de initiatiefnemer (exploitant). Dit kostenverhaal gebeurt door middel van het sluiten van een exploitatieovereenkomst en het betalen van een nader te bepalen exploitatiebijdrage door de initiatiefnemer. In de Nota grondbeleid van de gemeente Beek zijn de voorwaarden vastgelegd voor de exploitatieovereenkomst en de (hoogte van) de exploitatiebijdrage. Indien geen overeenkomst wordt gesloten dient het bestemmingsplan, conform artikel 6.12 Wro, vergezeld te gaan van een exploitatieplan.

Watertoets.

Vanaf 1 november 2003 is het wettelijk verplicht om alle ruimtelijke plannen die van invloed (kunnen) zijn op de waterhuishouding voor advies voor te leggen aan de waterbeheerders. Dit geldt niet voor kleine projecten (kleiner dan 1000 m² verhard- of dakoppervlak, gebouwuuitbreidingen en bijgebouwen, maar ook functiewijzigingen van gebouwen, vernieuwbouw en interne verbouwingen) die geen gevolgen hebben voor de waterhuishouding. Deze plannen hoeven niet meer naar het watertoetsloket te worden gestuurd. Wel blijft het mogelijk om informatie te vragen bij het watertoetsloket. Voor nadere informatie kunt u telefonisch contact opnemen met Waterschap Roer en Overmaas (046-4205779) of de website raadplegen (www.overmaas.nl).

Overige onderzoeken.

Ten behoeve van het opstellen van het bestemmingsplan kan het noodzakelijk zijn dat een of meerdere andere onderzoeken moeten worden uitgevoerd. Daarbij kan gedacht worden aan onderzoeken met betrekking tot aspecten als externe veiligheid, wegverkeerslawaaai, luchtverkeerslawaaai, bodem, luchtkwaliteit, flora en fauna, archeologie, water, etc. De kosten verbonden aan het uitvoeren van deze onderzoeken zijn voor uw rekening.

Duurzaam bouwen.

Nieuwbouwwoningen dienen 100% te voldoen aan het basispakket duurzaam bouwen. Daarnaast bestaat er nog een variabel pakket aan maatregelen, waaruit een keuze gemaakt kan worden met dien verstande dat het totale pakket aan maatregelen 70% van het basispakket en variabel pakket tezamen dient te zijn. Voor meer informatie omtrent duurzaam bouwen kunt u de website www.agentschapnl.nl raadplegen.

Parkeren.

De parkeerbalans in de directe omgeving mag als gevolg van de realisatie van een bouwplan niet onevenredig nadelig worden beïnvloed. Parkeren dient plaats te vinden op het eigen terrein en de parkeerbehoefte wordt bepaald op basis van de parkeerkencijfers en normen ASVV (CROW, publicatie 182).

Civieltechnische aspecten.

Ten aanzien van civieltechnische aspecten (hemelwaterafvoer, riolering, inritten, infrastructuur, e.d.) dient u telefonisch contact op te nemen met de afdeling Beheer Openbare Ruimte (046-4389222).

Leges.

Tenslotte willen wij u er op wijzen dat bij het doorlopen van een bestemmingsplanherziening en het verlenen van een omgevingsvergunning kosten in rekening worden gebracht op basis van de op het moment van vergunningverlening geldende gemeentelijke Legesverordening. Het gaat dan met name om de volgende leges:

- o Leges commissie ruimtelijke kwaliteit (welstandscommissie). De hoogte van deze leges worden gerelateerd aan de bouwkosten.
- o Leges omgevingsvergunning. De hoogte van deze leges worden eveneens gerelateerd aan de bouwkosten.
- o Leges bestemmingsplanherziening. De hoogte van deze leges wordt gebaseerd op de datum van indienen van de vergunningaanvraag op de dan geldende legesverordening.