



Ons kenmerk: 20uit02412

Uw kenmerk:

Uw brief d.d.:

Bijlage(n):

Pagina: 01/04

Datum:

01 OKT. 2020

Onderwerp: Principeverzoek bestemmingswijziging Op 't Veldje 13 Spaubeek

Beste heer 

Wij hebben uw principeverzoek inzake het wijzigen van de bestemming van de locatie Op 't Veldje 13 te Spaubeek van 'bedrijf' naar 'wonen' in behandeling genomen. Hierover kunnen wij u het volgende mededelen.

Conclusie

Wij nemen een positieve grondhouding aan ten aanzien van het verzoek tot het wijzigen van de bestemming van de locatie Op 't Veldje 13 te Spaubeek van 'bedrijf' naar 'wonen' onder de volgende voorwaarden:

- Er dient een bestemmingsplanwijziging plaats te vinden op uw kosten.
- Met u zal een planschadeverhaalsovereenkomst gesloten worden.

Hieronder vindt u een nadere toelichting op bovenstaande conclusie.

Bestemmingsplan 'Kern Spaubeek, herziening 2013'

Het plangebied is gelegen in het bestemmingsplan 'Kern Spaubeek, herziening 2013' en heeft de bestemming 'bedrijf'. Tevens geldt de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 3', de gebiedsaanduiding 'milieuzone – beschermingsgebied Mergelland', deels de gebiedsaanduiding 'buiten rode contour', de functie aanduiding 'bedrijfswoning' en de functie aanduiding 'bedrijf van categorie 3.1'.

De grond is bestemd voor het vestigen van een bedrijf tot en met categorie 3.1. Ook is een bedrijfswoning toegestaan.

De bestemmingsplanregels bevatten geen (binnenplanse) afwijkingsbevoegdheden op basis waarvan medewerking overwogen zou kunnen worden. Er zal een bestemmingsplanwijziging moeten plaatsvinden.

Bestemmingsplan 'Parkeren'

Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen die van invloed zijn op de parkeerbehoefte dient daarmee rekening te worden gehouden. Daarbij is het belangrijkste uitgangspunt dat alle ontwikkelingen

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

c.q. functies die een toename in de parkeerbehoefte veroorzaken, binnen de grenzen van het plangebied op eigen terrein worden opgevangen.

Het wijzigen van de bestemming van 'bedrijf' naar 'wonen' zal een gunstiger effect hebben op het aantal parkeerplaatsen. Bovendien kan er op eigen terrein geparkeerd worden.

Milieutechnische aspecten

Vergunningen

In de directe nabijheid van de bedrijfswoning die men gaat wijzigen naar enkel een woonbestemming liggen geen bedrijfsbestemmingen die een negatieve invloed zouden kunnen hebben op de woning. Omgekeerd zijn er dus ook geen bedrijven die beïnvloed kunnen worden door een nieuw gevoelig object in hun omgeving.

Vanuit het aspect Bedrijven en Milieuzonering zijn er geen bezwaren tegen de geplande bestemmingsplanwijziging.

Geluid

Op dit moment is wonen reeds toegestaan in de bij het dierenpension gelegen bedrijfswoning. Door de bedrijfsactiviteiten te staken wordt de bedrijfswoning planologisch omgevormd tot (burger)woning.

Een bedrijfswoning is voor geluid, met uitzondering van het geluid vanwege de activiteiten van het eigen bedrijf, gelijk aan een (burger)woning. Er worden dus geen nieuwe geluidgevoelige bestemmingen (woningen) gerealiseerd. Derhalve is het aspect geluid voor deze ontwikkeling niet relevant.

Vanuit het aspect geluid zijn er geen bezwaren tegen de geplande bestemmingsplanwijziging.

Lucht

Vanuit het aspect lucht zijn er geen bezwaren tegen de geplande bestemmingsplanwijziging.

Externe veiligheid

De planlocatie is gelegen binnen het invloedsgebied van de A76 en de spoorweg Sittard-Heerlen. Alhoewel een ruimtelijke procedure gevolgd moet worden is een (beperkte) verantwoording van het groepsrisico niet nodig. De personendichtheid zal door de verandering van het bestemmingsplan namelijk niet wijzigen.

Vanuit het aspect externe veiligheid zijn er geen bezwaren tegen de geplande bestemmingsplanwijziging.

Bodem

Pagina: 03/04

Op basis van de door u ingediende stukken blijkt dat de voormalige kennel gebruikt gaat worden als opslag of garage. Ondanks de formele bestemmingsplanwijziging van bedrijf (met woning) naar wonen zal de voormalige kennel **niet gebruikt worden voor woondoeleinden.**

Het verrichten van een bodemonderzoek voor deze bestemmingsplanwijziging is daarom niet nodig.

Mochten de plannen in de toekomst gewijzigd worden en de voormalige kennel toch gebruikt worden voor woondoeleinden (indien dit vergund wordt door de gemeente) dan dient er alsnog een bodemonderzoek uitgevoerd te worden.

Vanuit het aspect bodem zijn er geen bezwaren tegen de geplande bestemmingsplanwijziging.

Volkshuisvesting

Onderhavig initiatief betreft een invulling van een woning binnen bestaande bebouwing welke is gelegen in het 'bestaand bebouwd gebied' zoals dat is aangegeven in de 'Omgevingsverordening Limburg (POL)' en is overgenomen in de 'Structuurvisie Wonen Zuid - Limburg'. De locatie is gelegen in de kern Spaubeek nabij voorzieningen. Als gevolg van het initiatief is sprake van een stedenbouwkundige kwaliteitsverbetering, verbetering van de beleving van de straat / locatie en wordt bovendien een potentiële 'rotte plek' (leegstand) opgeheven. Het vorenstaande is in overeenstemming met het ruimtelijke en kwalitatief afwegingskader, opgenomen in voornoemde structuurvisie. Vanuit volkshuisvestelijke optiek is onderhavig initiatief een prima ontwikkeling.

Aangezien binnen de huidige bestemming een bedrijfswoning is toegestaan, hoeft het omzetten hiervan naar een gewone woning niet gecompenseerd te worden.

Planschade

Aangezien er een planologische wijziging gaat plaatsvinden bestaat er voor belanghebbenden de mogelijkheid tot het indienen van planschadeclaims. Aan het verlenen van medewerking wordt derhalve de voorwaarde verbonden dat met het oog op eventuele planschadeclaims met u een planschadeverhaalsoverkomst wordt gesloten.

Geldigheidsduur

Voor de goede orde wijzen wij erop dat deze positieve grondhouding een geldigheidsduur heeft van één jaar en dat derhalve binnen één jaar na datum van verzending van deze brief de noodzakelijke stukken voor het bestemmingsplan aangereikt dienen te worden. Indien er na deze periode ter zake de noodzakelijke stukken worden aangereikt, vindt er een nieuwe beoordeling plaats op basis van de alsdan geldende wettelijke beleidskaders en alsdan heersende inzichten.

Leges

Pagina: 04/04

Voor het in behandeling nemen c.q. in procedure brengen van een bestemmingsplan worden ingevolge de legesverordening van de gemeente Beek leges in rekening gebracht.

Als iets in deze brief niet duidelijk is, vraag dan om uitleg bij [REDACTED], tel. 046 - [REDACTED], of stuur een e-mail naar info@gemeentebEEK.nl, o.v.v. het onderwerp/kenmerk.

Met vriendelijke groet,

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN BEEK
namens dezen, [REDACTED]

[REDACTED]
Afdelingshoofd Ruimte

Voor de duidelijkheid merken wij op dat deze brief een informatief karakter heeft. Deze brief betreft de beantwoording van uw principeverzoek en is aldus geen besluit in de zin van de Algemene wet bestuursrecht. Dit betekent dat geen bezwaar en/of beroep open staat tegen deze brief.