



BEEK

Onderwerp: Principeverzoek woning Stegen 27
(perceel tussen 25 en 29)

Ons kenmerk: 17uit03240

Uw kenmerk:

Uw brief d.d.:

13 oktober 2017

Bijlage(n):

Pagina: 01/12

Datum: 16 NOV. 2017

Beste

Op 13 oktober 2017 hebben wij uw principeverzoek ontvangen met het verzoek aan het college voor het wijzigen van het bestemmingsplan voor het kunnen realiseren van een woning op het perceel kadastraal bekend gemeente Beek, sectie B, nummer 7390. U bent daarbij voornemens om het perceel 'te koop' aan te bieden als potentiële bouwka­vel onder de restrictie dat de koper hiertoe zelf de benodigde ruimtelijke procedures dient te doorlopen. Wij hebben uw principeverzoek getoetst en kunnen u hierover het volgende mededelen.

Algemeen

In de jaren '80/'90 van de vorige eeuw zijn aan de Stegen 25, 29, 31 en 33 woningen gerealiseerd. Deze woningen zijn gerealiseerd op basis van het 'Uitbreidingsplan aanwijzende de bestemmingen in onderdelen'. U heeft toen geen gebruik gemaakt van de planologische mogelijkheden die dit onderdelenplan bood. In de op het onderdelenplan volgende bestemmingsplannen in 2002 en 2012 is geen woningbouwmogelijkheid meer opgenomen. Het perceel 7390 tussen nummer 25 en 29 is al die tijd onbebouwd gebleven en momenteel in gebruik als 'weiland'. U bent voornemens om het perceel aan te bieden als potentiële bouwka-
 vel. Het huidige bestemmingsplan laat ter plaatse de realisatie van een woning niet toe. Derhalve verzoekt u om principemedewerking voor de realisatie van een woning ter plaatse van dit perceel, zodat het perceel als potentiële bouwka-
 vel 'te koop' aangeboden kan worden, onder de restrictie dat de eventuele koper hiertoe zelf de benodigde ruimtelijke procedures dient te doorlopen.

Inhoudelijke overwegingen

Bestemmingsplan

Het perceel 7390 [REDACTED] is gelegen in het bestemmingsplan 'Kern [REDACTED]' en is bestemd als 'Wonen' met de aanduidingen 'bouwvlak' en 'bijgebouwen'. Ter plaatse van het bouwvlak is tevens een maatvoeringsaanduiding 'maximum aantal bouwlagen (2)' opgenomen. Op basis van artikel 14.1 a zijn de gronden bestemd voor woningen, met dien verstande dat het aantal woningen niet mag worden uitgebreid, met uitzondering en inachtneming van het maximum aantal toegestane

Postbus 20

6190 AA Beek

Raadhuisstraat 9

6191 KA Beek

T [REDACTED]

F 046 - 43 77 757

E info@gemeentebEEK.nl

www.gemeentebeek.nl

uw gemeente.

woningen. Ter plaatse van het perceel Stegen 27 kan planologisch-juridisch geen nieuwe woning worden opgericht aangezien het aantal woningen niet mag worden uitgebreid en hiervoor geen aanduiding is opgenomen. Er zijn hiervoor ook geen afwijkingsmogelijkheden of wijzigingsmogelijkheden opgenomen.

Pagina: 02/12

Daarnaast is de bestemming 'Waarde – Archeologie 3' van kracht. Dit houdt in dat bij het oprichten van bouwwerken, zoals een woning, archeologisch onderzoek noodzakelijk is als het oppervlak van de bodemingreep meer dan 2.500 m² bedraagt.

Ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone – bodembeschermingsgebied Mergelland' geldt dat die gronden – naast de andere aangewezen bestemming(en) – tevens dienen voor de bescherming van de kwaliteit van de bodem en het grondwater en de waarden daarvan. De regels ter bescherming van de bodem, zoals vermeld in Hoofdstuk 2, paragraaf 3 van de omgevingsverordening Limburg zijn in het Bodembeschermingsgebied Mergelland van toepassing.

Het bodembeschermingsgebied Mergelland is als aparte gebiedsaanduiding uit de Omgevingsverordening geschrapt, omdat dit gebied voor het overgrote deel samenviel met het Beschermingsgebied Nationaal Landschap Zuid-Limburg. De overgebleven regels die zouden gelden voor het bodembeschermingsgebied zijn van toepassing verklaard op het Beschermingsgebied Nationaal Landschap Zuid-Limburg.

Binnen de aangeduide 'geluidzone – industrie' gelden aanvullende bouwregels. Ter plaatse van deze aanduiding mogen geen nieuwe woningen dan wel nieuwe andere geluidsgevoelige bebouwing worden opgericht. Hetzelfde geldt ter plaatse van de aanduiding 'luchtvaartverkeerzone'. Dit ter bescherming en instandhouding van de geluidsruimte.

Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 (POL2014)

Het perceel is binnen het POL2014 aangeduid als overig bebouwd gebied en waterbeheer bebouwde kom.

Onder 'overig bebouwd gebied' wordt verstaan woon/werkgebieden met voorzieningen, deels met een stedelijk karakter en deels met een dorpskarakter. De accenten liggen hier op: transformatie regionale woningvoorraad, bereikbaarheid, balans voorzieningen en detailhandel, stedelijk groen en water alsmede op kwaliteit leefomgeving.

Het invullen van deze open plek in de bestaande bebouwingsstructuur aan de Stegen binnen de kern Beek vormt ruimtelijk gezien geen bezwaar (zie onder stedenbouwkundige aspecten). Echter het volkshuisvestingsbeleid is strikter geworden. In het kader van dynamisch voorraadbeheer is er nog slechts ruimte voor nieuwe toevoegingen aan de voorraad als deze echt kwaliteit toevoegen en

samengaan met het schrappen van slechte voorraad. Dus 'de juiste woning op de juiste plaats'. Met de invulling van een open plek door middel van een vrijstaande woning wordt deze plek ingevuld met een woning passend in de ruimtelijke structuur ter plaatse. De vrijstaande woning sluit daarbij aan bij de reeds bestaande vrijstaande woningen op de belendende percelen. Het is daarmee een juiste woning op de juiste plaats.

Waterbeheer bebouwde kom is voor de realisatie van een woning in onderhavige situatie niet aan de orde.

Omgevingsverordening Limburg

Het POL2014 is juridisch door vertaald in de Omgevingsverordening Limburg. Dit houdt in dat voor de hiervoor genoemde onderwerpen concrete regels van kracht zijn waarmee rekening gehouden dient te worden.

Ten aanzien van wonen geldt:

Een ruimtelijk plan voor een gebied gelegen in de regio Zuid-Limburg voorziet niet in de toevoeging van woningen aan de bestaande voorraad woningen alsmede aan de bestaande planvoorraad woningen. Dit is niet van toepassing indien:

- a. er sprake is van een door de gemeenteraad vastgestelde Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg; en
- b. het ruimtelijk plan voldoet aan het bepaalde in de vastgestelde Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg.

De toelichting bij het ruimtelijk plan dat betrekking heeft op het toevoegen van woningen aan de bestaande voorraad woningen alsmede aan de bestaande planvoorraad woningen, bevat een verantwoording van de wijze waarop invulling is gegeven aan bovenstaande. De toelichting bij het ruimtelijk plan bevat tevens een verantwoording van de bijdrage die met de vaststelling van dat ruimtelijk plan wordt geleverd aan de regionale opgave gericht op het terugdringen van de planvoorraad van nog onbenutte bouw mogelijkheden voor woningen.

Bij de nadere verantwoording om de woning planologisch-juridisch mogelijk te maken dient hieraan invulling te worden gegeven.

Strategische toekomstvisie

Op 10 december 2009 heeft de gemeenteraad de strategische toekomstvisie 'Ondernemend Beek: veelzijdig en vitaal in Zuid-Limburg' vastgesteld. Eén 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. Het toevoegen van woningen, voor zover mogelijk op basis van het geldende beleid, dient binnen het bebouwd gebied plaats te vinden. In onderhavige situatie wordt de woning op een open plek gesitueerd

binnen bebouwd gebied waardoor de ruimtelijke structuur ter plaatse wordt versterkt en het straatbeeld aan de Stegen wordt voltooid.

Pagina: 04/12

De ambitie daarbij is 'Aangenaam wonen en leven'. De kwaliteit van wonen gaat daarbij boven kwantiteit en Beek hanteert het beginsel van 'één erbij, één eraf'. De combinatie met een krimpende bevolking schept nieuwe kansen voor ruimer wonen in groen en rust.

Gemeentelijke structuurvisie

In de gemeentelijk structuurvisie Beek 2012-2022 ruimte voor veelzijdigheid en vitaliteit zijn ambities en visies en kernkwaliteiten per kern weergegeven. Op de ambitiekaart maakt de kern Beek onderdeel uit van het deelgebied Beek – Neerbeek. In dit deelgebied zijn de ambities ten aanzien van wonen: toevoegen gewenste woningen gekoppeld aan onttrekking ongewenste woningen, transformatie en herstructurering. De woning betreft het toevoegen van een juiste woning op een juiste plek.

De locatie is gelegen op de rand en/of maakt onderdeel uit van de aanduiding 'koesteren oude bebouwingsstructuren'. Het beleid is hier het handhaven en versterken van oude bebouwingsstructuren. De woningen aan de Stegen zijn relatief jong maar met de invulling van de open plek ter plaatse wordt het straatbeeld voltooid en daarmee een bijdrage geleverd aan de ruimtelijke bebouwingsstructuur ter plaatse.

Als ambitie is voor wonen in deze structuurvisie de versterking en verdere ontwikkeling van gevarieerde hoogwaardige woonmilieus met woningen opgenomen. Deze gevarieerde, hoogwaardige woonmilieus beantwoorden aan de veranderende vraag en economische vitaliteit. De realisatie van een woning op een open plek binnen de bestaande ruimtelijke bebouwingsstructuur voldoet aan het ontwikkelingsprincipe 'Behoud door ontwikkeling – heldere, zichtbare en betekenisvolle basisstructuren'. Een onderdeel van dit ontwikkelingsprincipe is de kernen beter herkenbaar en leefbaar maken door het versterken van de samenhang en de structuur binnen die kernen. De realisatie van een woning op een open plek tussen de bestaande ruimtelijke bebouwingsstructuur draagt hieraan bij. Door de invulling van de open plek met een woning wordt het straatbeeld ter plaatse voltooid en daarmee de samenhang en structuur ter plaatse van de Stegen versterkt.

Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg

Op 20 oktober 2016 heeft de gemeenteraad de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg (SVWZL) vastgesteld. Deze structuurvisie vormt de regionale uitwerking van het POL-thema Wonen. In de SVWZL is afgesproken de Zuid-Limburgse woningmarkt als één samenhangend geheel te zien, waarvoor op sub-regionaal niveau een gezamenlijke woningmarkt aanpak dient te worden geformuleerd (o.a. subregionale Woonvisie en subregionale woningmarktprogrammering). Het basisprincipe is: één

goede woning erbij op de juiste plek is één slechte woning slopen. Om de woningmarkt(voorraad) toekomstbestendig te maken wordt op drie niveaus gewerkt: 1) bestaande voorraad terugdringen (fysieke sloop), 2) (papieren) planvoorraad terugdringen, 3) toevoegen van kwaliteit aan de bestaande voorraad (transformatie).

In het geval er sprake is van toevoeging van kwaliteit aan de bestaande voorraad, dan moet er sprake zijn van een regionale behoefte (regionale woningmarktprogrammering), er dient sprake te zijn van inbreiding (niet meer bouwen in de wei) en (waar mogelijk) invulling van bestaand vastgoed, bij voorkeur monumentaal vastgoed. Kortom, de juiste woning op de juiste plek voor de juiste doelgroep. Deze toevoeging dient gepaard te gaan met een (geplande) onttrekking van ongewenste woningen (verouderd en niet aansluitend bij de huidige vraag/doelgroep). In deze structuurvisie is een 'compensatieregeling' (beleidsafspraken IV) opgenomen. Bij kleine woningbouwinitiatieven, tot maximaal 5 woningen, is onttrekking vaak niet mogelijk. In die gevallen kan de toevoeging van woningen financieel gecompenseerd worden (7% van de WOZ waarde). De gemeente neemt dan de 'sloopverplichting' over en dient deze te realiseren door fysieke onttrekking (1 op 1) of verminderen van de planvoorraad (waarbij 4 oud staat tot 1 nieuwe). Het plan dient derhalve geaccordeerd te worden door het Bestuurlijk Overleg Wonen WM.

In deze beoogde situatie wordt slechts één woning toegevoegd. Dit gaat niet gepaard met het schrappen van slechte woningvoorraad. Het betreft een moderne reguliere woning, waardoor er sprake is van een kwalitatieve toevoeging aan de woningvoorraad. Het realiseren van een woning aan Stegen 27 (tussen nummer 25 en 29) betreft de invulling van een open plek tussen de bestaande ruimtelijke bebouwingsstructuur binnen bebouwd gebied. De woning wordt ter plaatse ingepast en afgestemd op de aanwezige ruimtelijke structuur en voltooid daarmee het straatbeeld ter plaatse. Er is daarmee sprake van 'inbreiding' binnen bestaand bebouwd gebied.

Er is sprake van nieuwbouw in plaats van hergebruik van bestaand vastgoed. Ook worden er geen woningen als compensatie aan de woningmarkt onttrokken. Het betreft een grondgebonden vrijstaande woning op een open plek binnen de bestaande ruimtelijke bebouwingsstructuur binnen bebouwd gebied, die nieuw gerealiseerd wordt en daarmee kwalitatief wel gewenst is. Er wordt daarmee voldaan aan het principe van 'de juiste woning op de juiste plek'.

Beleidsregel 'Financiële compensatie bij kleine woningbouwinitiatieven Zuid-Limburg'
In onderhavige situatie is er sprake van het toevoegen van één zelfstandige woning. Indachtig het beleid uit de SVWZL zal er fysiek gecompenseerd moeten worden in de vorm van het duurzaam onttrekken van één woning aan de woningvoorraad. Op basis van de 'Beleidsregels financiële compensatie bij kleine woningbouwinitiatieven Zuid-Limburg' is het eventueel mogelijk om bij een dergelijk plan de

woningbouwcompensatie financieel af te kopen, op het moment dat er sprake is van een kwalitatief woningbouwinitiatief waar het college en de Bestuurlijk Overleg Wonen WM mee heeft ingestemd. Voorwaarde is daarbij wel dat initiatiefnemer aantoonbaar kan maken dat het onttrekken en/of slopen niet mogelijk is gebleken, dan pas kan gebruik gemaakt worden van deze beleidsregel en dus financieel gecompenseerd worden.

Pagina: 06/12

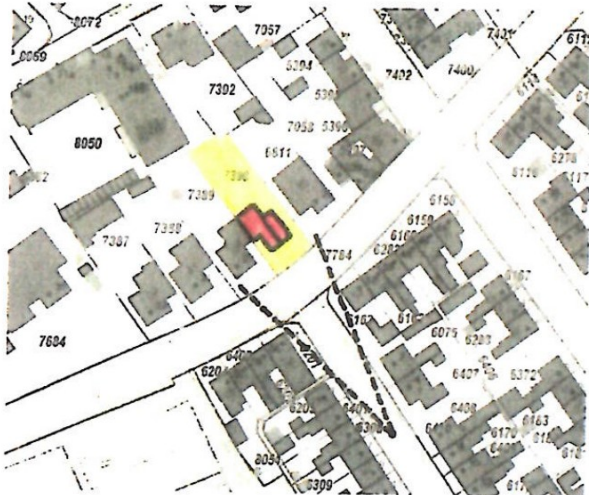
Het realiseren van een woning aan de Stegen 27 op een open plek binnen de bestaande ruimtelijke bebouwingsstructuur in bebouwd gebied wordt aangemerkt als een kwalitatief woningbouwinitiatief. Door de realisatie van een woning op deze open plek wordt het straatbeeld ter plaatse voltooid en wordt tevens een duidelijk 'eindpunt' gecreëerd voor de Mariastraat. De ruimtelijke structuur wordt daarmee ter plaatsen versterkt. De woning is daarbij gelegen binnen bestaand bebouwd gebied en is sprake van een ruimtelijke kwaliteitsverbetering ter plaatse. Tevens is het mogelijk om de woning levensloopbestendig te realiseren. Indien initiatiefnemer aantoonbaar maakt dat onttrekking of sloop van een woning niet lukt, is gezien de kwalitatieve verbetering van de locatie instemming met financiële compensatie verantwoord. Deze financiële compensatie is 7% van de WOZ waarde. Voor een vrijstaande woning bedraagt deze financiële compensatie € 18.732,- per woning.

De op deze wijze verkregen bouwmogelijkheid is niet tot in lengte der jaren geldig. De woning dient binnen 3 jaar na het onherroepelijk worden van het hieraan ten grondslag liggende planologisch besluit of de omgevingsvergunning te zijn gerealiseerd. Indien dit niet het geval is wordt binnen een jaar na afloop van deze termijn een procedure gestart om dit bouwrecht op te heffen.

Op dit moment is beleid in ontwikkeling voor de beoordeling of en in welke mate het college bereid is medewerking te verlenen aan de afkoop van dergelijke kleine woningbouwinitiatieven. Aan het eind van de rit zal de gemeente alle 'afgekochte' woningbouwinitiatieven fysiek moeten compenseren.

Stedenbouwkundige aspecten

De te realiseren woning op deze open plek in de bestaande ruimtelijke bebouwingsstructuur dient aan te sluiten bij de woningen op de belendende percelen, zodat het straatbeeld ter plaatse wordt voltooid. Dit houdt in dat de woning in dezelfde voorgevelrooilijn gesitueerd dient te worden als de naastgelegen bestaande woningen. Tevens dient een afstand van minimaal 3 meter tot de zijdelingse perceelsgrens gerespecteerd te worden. Bijgebouwen mogen wel opgericht worden in deze zone van 3 meter tussen de woning en de zijdelingse perceelsgrens in maximaal 1 bouwlaag. Tevens wordt met de invulling van het perceel een 'eindpunt' gecreëerd voor de Mariastraat. Daarmee wordt niet alleen het straatbeeld voltooid maar tevens de ruimtelijke structuur ter plaatse versterkt.



Invulling open plek



Creëren 'eindpunt' Mariastraat

Verkeer en parkeren

De te realiseren woning zal direct via de Stegen worden ontsloten. Vanuit een nog aan te leggen in-/uitrit wordt het perceel van de woning hierop aangesloten. De parkeernorm voor een woning in rest bebouwde kom, matig/of weinig stedelijk ingevolge de ASVV bedraagt 2 parkeerplaatsen per vrijstaande woning. Derhalve zijn er op basis van de van toepassing zijnde parkeernorm 2 parkeerplaatsen benodigd. Deze parkeerplaatsen dienen op eigen terrein te worden gerealiseerd.

Milieuaspecten

Met de realisatie van een woning op dit perceel is sprake van een milieugevoelig object. Dit houdt in dat de aspecten bodem, geluid, luchtkwaliteit, externe veiligheid, bedrijven en milieuzonering nader bekeken dienen te worden. Om te kunnen beoordelen of de bodem van voldoende kwaliteit is en geen belemmering vormt voor een woonbestemming is een verkennend bodemonderzoek conform NEN5470 noodzakelijk.

Het perceel is gelegen aan de Stegen. Dit is een 30 km weg en derhalve niet zoneplichtig in het kader van de Wet geluidhinder. De Adsteeg, te westen van de locatie, is wel zoneplichtig met een onderzoekszone van 200 meter. Het perceel is op ongeveer 220 meter van deze weg gelegen. In dat kader is een akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaai niet noodzakelijk. Wel dient aangetoond dan wel onderbouwd te worden dat het woon- en leefklimaat van de te realiseren woning in voldoende mate wordt gewaarborgd. Wel is de te realiseren woning gelegen binnen de geluidzone – industrielawaai (50 dB(A)). Dit houdt in dat bij de RUD de gevelbelasting voor de te realiseren woning opgevraagd moeten worden. Indien blijkt dat deze minder is dan 50 dB(A) dan wordt voldaan aan de Wet geluidhinder. Ligt de gevelbelasting op de woning tussen de 50 en 55 dB(A) dan dient voor de woning hogere grenswaarden in het kader van de Wet geluidhinder te worden aangevraagd. Ligt de gevelbelasting boven de 55 dB(A) dan kan het woon- en leefklimaat van de te realiseren woning niet worden gewaarborgd. Tevens is de te realiseren woning gelegen binnen de 35 Ke-contour van MAA. In het Besluit Geluidbelasting Grote Luchtvaart (BGGL) is geregeld dat in beginsel binnen de 35 Ke-zone géén nieuwbouw van woningen of andere geluidgevoelige bestemmingen zoals ziekenhuizen, scholen enz. mag plaatsvinden. Op deze regel zijn in het BGGL gespecificeerde uitzonderingen mogelijk. Een voorbeeld van een dergelijke uitzondering is wanneer de nieuwbouw dient om gaten tussen bestaande woningen op te vullen, zoals in onderhavige situatie. Wordt van deze uitzondering gebruik gemaakt, dan moet de nieuwbouwwoning geïsoleerd worden tegen luchtvaartlawaai.

Ten aanzien van luchtkwaliteit kan gesteld worden dat de realisatie van één woning Niet In Betekenende Mate (NIBM) bijdraagt aan de luchtkwaliteit. Dit blijft ruimschoots onder het aantal van 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg. Onderzoek in het kader van luchtkwaliteit wordt derhalve niet noodzakelijk geacht.

In de directe omgeving van het perceel zijn geen risicovolle objecten gelegen. Het dichtstbijzijnde risicovolle object is op meer dan 700 meter gelegen. Gezien de afstand is het invloedsgebied van deze objecten niet van invloed op het perceel. De afstand tot de nabijgelegen rijkswegen A2 en A76 bedraagt meer dan 200 meter. Verder zijn er geen buisleidingen in de directe omgeving van het plangebied gelegen. Ook deze zijn op een grotere afstand dan 200 meter gelegen. Nader onderzoek naar externe veiligheid is dan ook niet aan de orde.

De omgeving van het perceel kenmerkt zich als een woonomgeving. Er zijn geen bedrijven in de directe omgeving van het perceel gelegen. Ten westen en zuidwesten is respectievelijk een school en begraafplaats gelegen. Op basis van de VNG brochure: Bedrijven en milieuzonering wordt een school aangemerkt als milieucategorie 2 met een richtafstand van 30 meter. Een begraafplaats wordt aangemerkt als milieucategorie 1 met een richtafstand van 10 meter. Deze afstand dient gemeten te worden vanaf de perceels-/bestemmingsgrens tot aan de woning.

Zowel ten aanzien van de school als de begraafplaats wordt aan de noodzakelijke afstanden van respectievelijk 30 en 10 meter voldaan.

Pagina: 09/12

Archeologie

Het archeologisch beleid van de gemeente Beek is doorvertaald in het bestemmingplan 'Kern Beek'. Op basis van de toegekende dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3' is archeologisch onderzoek noodzakelijk als het oppervlak van de bodemingreep meer dan 2.500 m² bedraagt. Aangezien het toekomstige woonperceel maximaal 500 m² bedraagt en het woonperceel niet volledig bebouwd zal worden is archeologisch onderzoek niet noodzakelijk.

Mochten er tijdens de geplande werkzaamheden toch archeologische waarden worden aangetroffen, er conform artikel 5.10 van de Erfgoedwet uit juli 2016 een meldingsplicht geldt bij het Ministerie van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap (de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed: Infodesk email: info@cultureelerfgoed.nl of tel: 033-4217456), de gemeente Beek of de provincie Limburg.

Flora en Fauna

Het perceel is momenteel een grasveld tussen de bestaande bebouwing aan de Stegen en maakt onderdeel uit van het bebouwd gebied. Op het perceel is geen beplanting aanwezig en er is ter plaatse geen sprake van natuurwaarden. Er wordt er vanuit gegaan dat op het perceel geen beschermende plant- en/of diersoorten aanwezig zijn en er geen ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming noodzakelijk is.

Water

Momenteel is het perceel als grasveld in gebruik en onbebouwd. Door de realisatie van een woning op het perceel zal het verhard oppervlak (woning, bijgebouwen, verhardingen) toenemen. Het hemelwater zal afgekoppeld moeten worden en ter plaatse van het perceel in de bodem worden geïnfiltreerd. Om de bergingscapaciteit van de noodzakelijke opvang te bepalen zal rekening moeten worden gehouden met T=10 (35 mm) en T=100 (45 mm) bui.

Alle milieuaspecten zullen verder uitgewerkt moeten worden in het kader van een eventuele planologische procedure.

Planologische procedure

Daar de realisatie van de woning niet passend is binnen het vigerende bestemmingsplan kan alleen door middel van een partiële bestemmingsplanherziening eventueel medewerking worden verleend aan het verzoek. Dit houdt in dat een potentiële koper van het perceel pas een omgevingsvergunning voor het bouwen van een woning kan aanvragen op het moment dat de procedure voor herziening van het bestemmingsplan is doorlopen.

Conclusie

Pagina: 10/12

De realisatie van een woning op het perceel Stegen 27 (tussen nummer 25 en 29) is niet passend binnen het vigerende bestemmingsplan. Gezien de beleidsmatige, ruimtelijke en sectorale afwegingen kan onder voorwaarden een positieve grondhouding worden aangenomen ten aanzien van een woning ter plaatse van de open plek binnen de bestaande ruimtelijke bebouwingsstructuur van bebouwd gebied. Wel dient de nieuwwoning fysiek te worden gecompenseerd. Indien het aantoonbaar niet mogelijk blijkt te zijn dat het onttrekken en/of slopen niet mogelijk is gebleken, dan pas kan gebruik gemaakt worden van de beleidsregel 'Financiële compensatie kleine woningbouw initiatieven Zuid Limburg' en dus financieel gecompenseerd worden. Dit dient wel voorgelegd te worden aan het Bestuurlijk Overleg Wonen WM.

Om dit planologisch-juridisch mogelijk te maken moet het plan nader worden uitgewerkt in een voorontwerpbestemmingsplan (in ieder geval ten aanzien van de beleidsmatige, ruimtelijke en sectorale aspecten, alsmede parkeren) en ter beoordeling aan de gemeente worden voorgelegd. Dit voorontwerpbestemmingsplan voorziet er in dat het aantal woningen mag worden uitgebreid met één woning. Tevens worden de aanduidingen 'bouwvlak' en 'bijgebouwen' nader geconcretiseerd en afgestemd op het perceel. Verder dient aangetoond te worden dat er geen milieuhygiënisch belemmeringen zijn en het woon- en leefklimaat van de woning in voldoende mate wordt gewaarborgd. Indien nodig dient de initiatiefnemer de noodzakelijke onderzoeken te overleggen.

Exploitatie-overeenkomst

Aangezien door de bestemmingsplanwijziging er een planologische wijziging dient plaats te vinden bestaat er dan voor belanghebbende de mogelijkheid tot het indienen van planschadeclaims.

Zoals gezegd zijn wij in principe bereid om medewerking te verlenen aan een bestemmingsplanwijziging echter onder de voorwaarde dat, in verband met het oog op eventuele planschadeclaims (van belanghebbende), er een exploitatieovereenkomst wordt gesloten. Indien u of de potentiële koper verder gaat met de uitwerking van de bestemmingsplanwijziging zullen wij t.z.t. een dergelijke overeenkomst voor ondertekening doen toekomen.

Resumé

Samenvattend betekent het bovenstaande dat wij op basis van de ruimtelijke afweging een positieve grondhouding aan nemen om medewerking te verlenen aan de planologische mogelijkheid voor het realiseren van één woning op het perceel kadastraal bekend als gemeente Beek, sectie B, nummer 7390 (Stegen 27, tussen nummer 25 en 29), gezien de ruimtelijke kwaliteitsverbetering door de invulling van deze open plek. Daarbij dienen de volgende voorwaarden te worden genomen:

- Initiatiefnemer dient de woningtoevoeging fysiek te compenseren.

- Indien initiatiefnemer hier aantoonbaar niet aan kan voldoen kan eventueel overwogen worden om gebruik te maken van de financiële compensatie voor de woning conform de beleidsregel 'Financiële compensatie kleine woningbouw initiatieven Zuid Limburg'.
- Bestuurlijk Overleg Wonen WM dient akkoord te gaan met de woningtoevoeging aan de subregionale woningmarktprogrammering.
- De woning levensloopbestendig dient te zijn.
- De woning dient binnen 3 jaar na het onherroepelijk worden van het ten grondslag liggende planologisch besluit of de omgevingsvergunning te zijn gerealiseerd.
- Aangetoond dient te worden dat het woon- en leefklimaat van de te realiseren woning in voldoende mate wordt gewaarborgd en milieuhygiënisch er geen belemmeringen zijn.
- Een exploitatieovereenkomst wordt gesloten tussen initiatiefnemer en de gemeente inzake het kostenverhaal, waarin de aspecten fondsbijdrage, woningbouwcompensatie en planschade wordt geregeld.
- Een bestemmingsplanherziening wordt vervaardigd en doorlopen (incl. milieutechnische onderzoeken).

Pagina: 11/12

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 een voorontwerpbestemmingsplan aangereikt dient te worden. Indien er na deze periode ter zake een voorontwerpbestemmingsplan wordt aangereikt, vindt er een nieuwe beoordeling plaats op basis van de alsdan geldende wettelijke beleidskaders en alsdan heersende inzichten.

Leges

Voor het in behandeling nemen c.q. in procedure brengen van een bestemmingsplanherziening worden ingevolge de legesverordening van de gemeente Beek leges in rekening gebracht. De tarieventabel behorende bij deze legesverordening is op de website van de gemeente Beek in te zien.

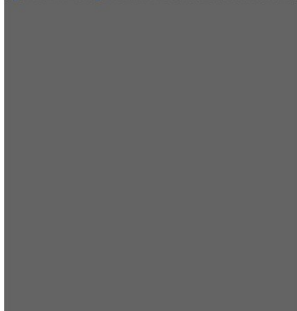
Als iets in deze brief niet duidelijk is, vraag dan om uitleg bij [REDACTED] tel. [REDACTED], of stuur een e-mail naar info@gemeentebEEK.nl, o.v.v. het onderwerp/kenmerk.



Met vriendelijke groet,

Pagina: 12/12

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN BEEK



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 of beroep open staat tegen deze brief.