

**beek**

uw gemeente.

Besluit Gemeenteraad

De raad van de gemeente Beek;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 10 februari 2015;

- dat het voornemen tot het opstellen van dit bestemmingsplan ter voldoening aan het bepaalde in artikel 1.3.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is gepubliceerd op 16 oktober 2013;
- dat het voorontwerp van het bestemmingsplan in het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is voorgelegd aan belanghebbende diensten van de provincie Limburg, het Waterschap Roer en Overmaas en Brandweer Zuid – Limburg;
- dat de resultaten van het vooroverleg als bijlage zijn opgenomen bij het bestemmingsplan;
- dat het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in dit plan begrepen gronden anderszins verzekerd is en dat derhalve geen exploitatieplan is opgesteld;
- dat de terinzagelegging alsmede de mogelijkheid tot het indienen van een zienswijze op 19 november 2014 in de Nederlandse Staatscourant en in het in deze gemeente verschijnende huis-aan-huisblad Beek & Omstreken, alsmede op de gebruikelijke en elektronische wijze is bekendgemaakt;
- dat het ontwerp van het bestemmingsplan hierna vanaf 20 november 2014 tot en met 31 december 2014 gedurende zes weken voor een ieder ter gemeentesecretarie ter inzage heeft gelegen;
- dat gedurende de termijn van terinzagelegging één zienswijze is ingediend;
- dat de zienswijze binnen de gestelde termijn is ingediend en derhalve ontvankelijk verklaard moet worden;
- dat voor de overwegingen met betrekking tot de ingekomen zienswijze wordt verwezen naar de bijgevoegde "Nota van zienswijzen bestemmingsplan Kelmonderstraat ong.", welke onderdeel uitmaakt van dit raadsbesluit;
- dat de ingediende zienswijze geen aanleiding heeft gegeven tot wijzigingen in het ontwerpbestemmingsplan "Kelmonderstraat ong.";

gelet op de desbetreffende bepalingen in de Wet ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht;

Besluit:

- I. Geen exploitatieplan ex artikel 6.12 Wro vast te stellen;
- II. De zienswijze welke is ingediend tegen het bestemmingsplan "Kelmonderstraat ong." ongegrond te verklaren, een en ander overeenkomstig het gestelde in de bij dit besluit behorende "Nota van zienswijzen bestemmingsplan Kelmonderstraat ong.";
- III. Zowel digitaal als analoog het bestemmingsplan "Kelmonderstraat ong.", overeenkomstig de geometrisch bepaalde planobjecten zoals vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0888.BPWONINGKELMONDERSTR12-VA01 met bijbehorende bestanden ongewijzigd vast te stellen.

Aldus besloten door de raad der gemeente Beek in zijn openbare vergadering van 26 maart 2015.

Beek, 26 maart 2015
GEMEENTERAAD,

Gulielm Erven
Raadsgriffier

Ralf Krewinkel
Burgemeester

Nota van zienswijzen bestemmingsplan “Kelmonderstraat ong.”

Nota van zienswijzen ex artikel 3.8 Bro

dhr./mevr. Castenmiller, Kelmonderstraat 33, 6191RD Beek (Kelmond) (geregistreerd op 23 december 2014).

Reclamant heeft een zienswijze ingediend tegen het bestemmingsplan “Kelmonderstraat ong.”. Hierna wordt ingegaan op de zienswijze en wordt een reactie gegeven op de zienswijze.

1) “Een belangrijk argument in de toelichting is het herstel van het historische bebouwingslint in Kelmond. Op dit perceel heeft vroeger een boerderij gestaan (“het huis met de trepkes”). De locatie hiervan staat exact ingetekend op de kadastrale kaart uit 1832, zie fig. 14 in bijlage 5 van Archeol. Herstel van het lint betekent dus het bouwen van 1 woning en niet van 2.”

De meeste opmerkingen van reclamant hebben betrekking op de toelichting van het bestemmingsplan. Voor wat betreft de juridische status van de toelichting het volgende. De toelichting is niet bindend en kan bij de beoordeling van een zienswijze alleen dienen voor interpretatie. Men kan er geen rechtens te honoreren verwachtingen aan ontleen. De toelichting heeft een informatieve functie: het bevat de ruimtelijke onderbouwing van het plan, de onderzoeksgegevens en de resultaten van het overleg en de inspraak en er wordt inzicht gegeven in de uitvoerbaarheid van het plan.

Reclamant stelt dat er slechts één woning mag worden gerealiseerd aangezien er in het verleden een boerderij op de onderhavige locatie heeft gestaan. Volgens reclamant kan slechts de bouw van één woning worden gezien als het herstel van het historische bebouwingslint in Kelmond.

Deze opvatting vindt geen basis in het van toepassing zijnde beleid. In het onderhavige geval hebben wij te maken met een partiële herziening van het bestemmingsplan “Buitengebied Beek 2011” waarin het perceel de bestemming “Agrarisch met waarden – Natuur en Landschap” heeft. In het onderhavige bestemmingsplan “Kelmonderstraat ong.” heeft de locatie de bestemming “Wonen” gekregen waarmee het mogelijk is om twee vrijstaande woningen te realiseren.

De afweging om op deze locatie woningen toe te staan vindt zijn basis in het van toepassing zijnde beleid zoals opgenomen in de gemeentelijke structuurvisie “Beek 2012 – 2022 Ruimte voor veelzijdigheid en vitaliteit” en het Limburgs Kwaliteitsmenu.

Op grond van de gemeentelijke structuurvisie¹ en het Limburgs Kwaliteitsmenu is het (met betrekking tot de module nieuwe (solitaire) woningen) onder voorwaarden mogelijk in een lint of cluster woningbouw mogelijk te maken, mits dit per saldo leidt tot een ruimtelijke kwaliteitsverbetering. De mogelijkheid om op onderhavige locatie woningbouw toe te staan is niet gekoppeld aan de eerdere aanwezige bebouwing ter plaatste en/of de aard en/of omvang van dergelijke bebouwing. In de structuurvisie zijn de hoofdlijnen van het door de gemeente te voeren ruimtelijk beleid beschreven. De bouw van de twee woningen ter plaatse is echter

¹ Gemeentelijke structuurvisie “Beek 2012 – 2022 Ruimte voor veelzijdigheid en vitaliteit”, bijlage II, 4. Toepassing Limburgs Kwaliteitsmenu.

eveneens specifiek omschreven in het bij de structuurvisie behorende uitvoeringsprogramma.²

De opvatting van reclamant volgt niet uit het gestelde in de toelichting behorende bij het bestemmingsplan. Paragraaf 5.1. bevat de uitgangspunten en randvoorwaarden voor de landschappelijke en stedenbouwkundige inpassing van het plangebied, welke uitgangspunten en randvoorwaarden in hun onderlinge samenhang moeten worden gelezen. Paragraaf 5.2 bevat het stedenbouwkundig inrichtingsvoorstel met de daaraan ten grondslag liggende uitgangspunten, die eveneens in hun onderlinge samenhang moeten worden gelezen. Uit de aangehaalde onderdelen uit de toelichting kan niet worden geconcludeerd dat ter plaatse slechts één woning zou mogen worden gerealiseerd.

2) “Omtrent de te bouwen woningen zijn nauwelijks details in het plan vermeld, alleen de oppervlakte, goothoogte en nokhoogte. Op pag. 58 van de toelichting staat: “...is iedere vorm van bebouwing toegestaan”. Geëist moet worden dat de woningen passen in het straatbeeld, dus geen bungalows, betonnen blokkendozen enz.”

Reclamant stelt onder verwijzing naar een passage op pagina 58 van de toelichting behorende bij het bestemmingsplan dat geëist moet worden dat de woningen passen in het straatbeeld. De passage die is opgenomen is:

“In beginsel is iedere vorm van bebouwing die past binnen de desbetreffende bestemming tot een bepaalde omvang rechtstreeks (dus zonder voorafgaande afwijking of wijziging) toegestaan.”

Deze passage beschrijft de wijze van bestemmen. Hier wordt slechts aangegeven dat in de planregels per bestemming direct bouwmogelijkheden zijn opgenomen voor zover deze passen binnen de betreffende bestemming en dat hier geen nieuwe procedures (afwijkings- c.q. wijzigingsplannen) voor doorlopen moeten worden.

Anders dan reclamant doet vermoeden volgt hieruit geenszins dat alles is toegestaan. Zoals omschreven in de paragrafen 5.1 en 5.2 van de toelichting behorende bij het bestemmingsplan valt af te leiden dat de woningen landschappelijk, cultuurhistorisch en stedenbouwkundig moeten aansluiten op de bestaande omgeving. Dit is bij uitstek de taak van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (welstandscommissie). Deze commissie ziet er op toe dat bouwwerken voldoen aan redelijke eisen van welstand, d.w.z. of bouwwerken gezien hun vormgeving, kleur- en materiaalgebruik en architectuur passen in de omgeving waarin deze geprojecteerd worden. De beoordeling of het uiterlijk en de plaatsing van een bouwwerk voldoen aan redelijke eisen van welstand is een onderdeel dat in het kader van de vergunningverlening van de omgevingsvergunning (uitvoeringsbesluit) een rol speelt. Daarnaast heeft de kwaliteitscommissie Limburg geen voorwaarden gesteld aan de bebouwing in het kader van de planuitwerking. Reclamant geeft verder ook geen onderbouwing, met een onafhankelijk rapport, dat er eisen/nadere voorwaarden gesteld moeten worden in het kader van een goede ruimtelijke ordening aan de bebouwing.

3) “Er is enige discussie in de toelichting (par. 5.1) over de nokrichting. De nokrichting dient te zijn noordwest-zuidoost, in verband met de verplichte aanleg van zonnepanelen. Dit is hiervoor nl. de optimale richting.”

Reclamant stelt dat er discussie is in de toelichting over de nokrichting. Dit aspect van de zienswijze is onduidelijk. In de toelichting is opgenomen dat de nokrichting van de oude bebouwing veelal loodrecht op de weg is gelegen. Dit betreft een beschrijving van de bestaande situatie. Verder wordt een beschrijving gegeven hoe het plan stedenbouwkundig is vorm-

² Gemeentelijke structuurvisie “Beek 2012 – 2022 Ruimte voor veelzijdigheid en vitaliteit”, bijlage I, projectenagenda.

gegeven. Reclamant stelt dat de nokrichting dient te worden aangepast in verband met de verplichte aanleg van zonnepanelen. Vanuit de gemeente is er geen verplichting opgelegd aan de initiatiefnemer voor de aanleg van zonnepanelen. Dit is ook niet gebruikelijk. Het stellen van voorwaarden met betrekking tot zonnepanelen (energie) in een bestemmingsplan zijn van niet-stedenbouwkundige aard en kunnen derhalve niet worden opgenomen. Het is aan de uiteindelijke bewoners om te bepalen of men kiest voor de aanleg van zonnepanelen.

4) “In par. 3.2 – 3.4 van de toelichting wordt gesproken over kwalitatief goede woningen, duurzame ontwikkeling, excellente woonmilieus, toplocaties, woningen in het dure segment, hoogwaardige woningen enz. Bij hoogwaardige nieuwbouw dient ook aandacht te worden besteed aan het aspect duurzaamheid, dit ontbreekt in het plan. Er dienen aanvullende eisen te worden gesteld aan de bouwplannen: aanleg van zonnepanelen, zonneboilers, goede isolatie, geen tropisch hardhout, gebruik van recyclebare materialen, weinig bouwafval, weinig geluidsoverlast, enz. Alleen het aspect waterberging is in het plan opgenomen.”

Reclamant stelt dat er aanvullende eisen dienen te worden gesteld aan de bouwplannen in de vorm van aanleg van zonnepanelen, zonneboilers, goede isolatie, geen tropisch hardhout, gebruik van recyclebare materialen, weinig bouwafval, weinig geluidsoverlast etc. De door reclamant aangehaalde/voorgestelde eisen zijn voornamelijk van niet-stedenbouwkundige aard. Artikel 3.1 Wro bepaalt dat een bestemmingsplan ten behoeve van ‘een goede ruimtelijke ordening’ bestemmingen legt en in verband met de bestemmingen regels geeft voor het gebruik van de grond en de daarop bevindende bouwwerken. De regels moeten ruimtelijk relevant zijn. Het opnemen van de door reclamant beschreven duurzaamheidseisen zijn van niet-stedenbouwkundige aard en zijn dan ook niet toegestaan in het bestemmingsplan. Planologische medewerking mag overigens ook alleen worden geweigerd op basis van ruimtelijk relevante argumenten. Het eventueel niet aanleggen van duurzame maatregelen door de uiteindelijke bewoners is dan ook ruimtelijk gezien geen weigeringsgrond. Daarnaast zijn in het Bouwbesluit voorschriften opgenomen over veiligheid, gezondheid, bruikbaarheid, energiezuinigheid en milieu. Een bouwwerk moet altijd voldoen aan die voorschriften.

5) “Natuurcompensatie: De Kwaliteitscommissie Limburg adviseert de door het LKM genoemde normering toe te passen voor de berekeningen (bijlage 2 in bijlage 7 bij de toelichting, pag. 31), dit is niet gebeurd. Uit eigen ervaring kan ik verder melden dat de beheerkosten voor een hoogstamboomgaard aanzienlijk lager zijn dan de genoemde bedragen (p. 24, van bijlage 7). Het onderhoud aan een pas geplant hoogstamfruitboompje kost slechts 15 minuten per jaar. De opgevoerde bedragen voor onderhoud zijn volledig misplaatst. Het huidige plan is dus zwaar onvoldoende. Dit betekent dat er met veel meer nieuwe natuur gecompenseerd dient te worden.”

Reclamant stelt dat de tegenprestatie in het kader van de compensatie op grond van het Limburgs Kwaliteitsmenu onvoldoende is. Uit eigen ervaring geeft reclamant aan dat de beheerkosten lager zijn dan waar rekening mee is gehouden.

In het Limburgs Kwaliteitsmenu is opgenomen dat voor kleinschalige woningbouwontwikkelingen in het buitengebied als drempelwaarde voor de kwaliteitscommissie rekening dient te worden gehouden met € 100 per m² nieuwe woonbestemming.³ Het bestemmingsplan is voorgelegd aan de provincie Limburg en uitvoerig aan de orde geweest bij de Kwaliteitscommissie Limburg. De Kwaliteitscommissie Limburg toetst of de kwaliteitsbijdrage in over-

³ Limburgs Kwaliteitsmenu p. 58, te raadplegen via http://www.limburg.nl/Beleid/Ruimtelijke_Ontwikkeling_en_Volkshuisvesting/Het_Limburgs_Kwaliteitsmenu_LKM

eenstemming is met de normering.⁴ De Kwaliteitscommissie Limburg komt tot het oordeel dat de verschuldigde tegenprestatie overeenkomstig de drempelwaarde van het Limburgs Kwaliteitsmenu en de gemeentelijke structuurvisie is. Ook de provincie Limburg is akkoord gegaan met het onderhavige bestemmingsplan. Naast de natuurcompensatie op eigen terrein zorgt de initiatiefnemer ook voor natuurcompensatie op een perceel aan de Eyckgraaf. Dat reclamant van mening is dat het onderhoud goedkoper kan is verder dan ook niet relevant.

6) “Waterberging: in bijlage 1 wordt gerekend met een totaal verhard oppervlak van 1458 m² op basis van een oude tekening. Uit de juiste tekening blijkt het verhard oppervlak 1840 m² te zijn (gele gedeelte, geschat). De voorgestelde bergingscapaciteit is dus onvoldoende, of de oppervlakte aan (bij)gebouwen moet worden verminderd.”

Reclamant stelt dat er onvoldoende rekening is gehouden met de bergingscapaciteit. Reclamant schat de oppervlakte van de woonbestemming (gele vlak) op 1.840 m² terwijl in het rapport van Cauberg-Huygen is uitgegaan van circa 1.458 m² aan verharding. Dit is echter een aanname van reclamant. De oppervlakte van de op de verbeelding opgenomen woonbestemming is circa 1.250 m². Aangenomen kan dan ook worden dat de verharding onder de 1.458 m² blijft en er geen problemen ontstaan met betrekking tot wateroverlast. Op het perceel is voldoende ruimte aanwezig om het hemelwater te laten infiltreren in de bodem.

7) “Fauna: Het perceel dient nu als foerageerterrain voor de steenuil. Om dit optimaal te behouden dient de boomgaard bij voorkeur te worden gemaaid via begrazing, niet steriel mechanisch, en te worden ingericht met hagen, broedhopen, houtrillen enz. om een gezonde populatie muizen en woelratten te handhaven. Op dit moment zijn al steenuilkasten aanwezig op Kelmonderstraat 33 (bewoond) en nr. 31, en ook nog 2 aan het Beekerveld (1 bewoond). Er is dus al voldoende nestgelegenheid aanwezig. Een geschikte kast zou geplaatst moeten worden in een hoge dikke (fruit)boom, en daar is in de eerste 20 jaren nog geen sprake van. De eis tot plaatsing van een steenuilkast kan dus vervallen. Over e.e.a. heb ik advies ingewonnen bij de steenuilenwerkgroep van IVN Spau-beek.”

Reclamant geeft hier zelf aan dat er voldoende nestgelegenheid is waardoor op dit gebied geen verdere eisen nodig zijn. Onduidelijk is wat exact de zienswijze is op dit punt.

8) “Fauna: Er dient duidelijker te worden geëist dat er geen buitenverlichting of tuinverlichting bij de woningen mag worden aangelegd (pag. 42 van de toelichting).”

De stelling dat specifiek dient te worden geëist dat er geen buitenverlichting of tuinverlichting bij de woningen mag worden aangelegd wordt niet verder gemotiveerd. Opgemerkt wordt t.a.v. het flora- en faunaonderzoek dat bij elke ingreep rekening dient te worden gehouden met de flora- en faunawet en er geen verstoring mag plaatsvinden. Ongeacht of dieren en planten nu beschermde soorten zijn of niet schrijft de Flora- en faunawet voor dat nadelige gevolgen voor planten en dieren moeten worden voorkomen, dit wordt de zorgplicht genoemd. Volgens deze zorgplicht moet iedereen zorgvuldig omgaan met zijn of haar omgeving.

9) “Milieu: Er is door Geonius onderzoek gedaan naar bodemverontreiniging. Er is te weinig onderzoek gedaan op de plaats van de voormalige boerderij. Er werd door Geonius verondersteld dat op het perceel een transformatorhuisje heeft gestaan (zie bouwtekening op laatste pag. van bijlage 5); Dit huisje staat echter nog steeds naast het perceel op nr. 27, zie de kadastertekening op pag. 26 van bijlage 2 van bijlage 1 van Cauberg-Huygen.”

⁴ <http://kwaliteitscommissielimburg.nl/toetsingscriteria/>

Reclamant stelt dat er te weinig onderzoek is gedaan op de plaats van de voormalige boerderij. Deze stelling wordt verder niet onderbouwd. Ook de stelling van reclamant over het rapport van Geonius dat op het perceel geen transformatorhuisje heeft gestaan, wat daar ook van zij, maakt niet dat er te weinig onderzoek is gedaan. In het bodemonderzoekrapport wordt verantwoording afgelegd over de wijze van onderzoek. Dit rapport is beoordeeld door de Intergemeentelijke milieudienst Beek-Nuth-Stein (thans RUD Zuid-Limburg) en akkoord bevonden. De bodemkwaliteit is daarmee voldoende gewaarborgd.

10) “Borging (toelichting par. 5.3 (fout genummerd), pag. 55-56): Het is niet duidelijk of elk van de 2 nieuwe eigenaren volledig verantwoordelijk is/blijft voor het onderhoud van de gehele boomgaard aan de Kelmonderstraat, of ieder voor een deel (welk deel?); er is geen perceelsplitsing aangegeven. Hoe wordt dit overgedragen bij vervreemding?”

Reclamant stelt vraagtekens bij de borging van de natuurcompensatie. In het bestemmingsplan is opgenomen (art. 5.5.1 “Voorwaardelijke verplichting” van de regels) dat de voor ‘Wonen’ aangewezen gronden niet eerder als zodanig in gebruik mogen worden genomen dan het moment waarop de als gevolg van dit bouwplan te realiseren tegenprestatie conform het Limburgs Kwaliteitsmenu (LKM) heeft plaatsgevonden. Daarnaast zijn hier met de initiatiefnemer afspraken over gemaakt in de exploitatieovereenkomst. De initiatiefnemer is verplicht om de tegenprestatie te realiseren. In beginsel geldt de tegenprestatie voor onbepaalde tijd, dit wil zeggen zolang als de instandhouding van de tegenprestatie in alle redelijkheid kan worden geëist. Vervreemding van de onroerende zaak waarop de tegenprestatie is verricht, dan wel vestiging van welk recht dan ook daarop laat de verantwoordelijkheid en aansprakelijkheid van de initiatiefnemer ten aanzien van de instandhouding van de tegenprestatie onverlet. De initiatiefnemer verbindt zich deze verplichtingen bij gehele of gedeeltelijke vervreemding van de in de tegenprestatie omschreven onroerende zaak, alsmede bij elke verlening van enig goederenrechtelijk of persoonlijk gebruiks- of genotsrecht, aan de nieuwe eigenaar, beperkt gerechtigde of gebruiker en diens rechtsopvolger(s) op te leggen en ten behoeve van dezen aan te nemen en, in verband daarmee, in een akte tot levering, vestiging van beperkt gebruiks- of genotsrecht of verlening van een persoonlijk gebruiks- of genotsrecht woordelijk op te nemen, door die van de nieuwe (gebruiks- of genots)gerechtigde en diens rechtsopvolger(s). De uiteindelijke kopers blijven derhalve verantwoordelijk voor het onderhoud.

11) “Handhaving: een erg vage paragraaf 8 in de toelichting, er worden geen concrete maatregelen of termijnen genoemd. Hoe wordt gecontroleerd of inderdaad een afgesproken budget voor onderhoud van de boomgaard gedurende 10 jaar wordt uitgegeven, en of er niet integendeel onderhoudssubsidie van het IKL hiervoor wordt opgestreken?”

Het beheer en onderhoud van de gronden aan de Eyckgraaf wordt meegenomen door de gemeente in het reguliere onderhoud. De initiatiefnemer levert een aanzienlijke bijdrage in de onderhoudskosten welke gelijk staat aan de kosten voor 10 jaar onderhoud (hierna betreft het reguliere natuur). Voor de natuurcompensatie aan de Kelmonderstraat zijn de toekomstige bewoners primair zelf verantwoordelijk. Indien de natuurcompensatie niet volgens de concrete maatregelen wordt gerealiseerd kan de gemeente een onmiddellijk opeisbare en niet voor compensatie vatbare boete opleggen van € 2.500 per kalenderweek of een gedeelte daarvan dat hij in gebreke is te voldoen aan de realisatie van de landschappelijke tegenprestatie in het kader van het LKM, met een maximum van € 25.000. Daarnaast heeft de gemeente het recht op nakoming of volledige schadevergoeding indien de landschappelijke tegenprestatie niet wordt gerealiseerd. Of de initiatiefnemer bepaalde subsidiemogelijkheden

voor onderhoud op het eigen perceel kan verkrijgen is voor de gemeente niet relevant. In het bestemmingsplan en bijbehorende documenten wordt alleen de tegenprestatie en de borging daarvan vastgelegd.

12) “Tekeningen: gemeld wordt dat deze zijn gemaakt op schaal 1:1000. Bij digitale verspreiding van de informatie is dit onvoldoende, de digitale klant ziet nl. de grootte van de kaart afhankelijk van de grootte van zijn computerscherm en de gekozen vergroting. Er dient dus altijd een maatstreef voor de schaalverdeling op de kaart te worden gegeven.”

Reclamant zal met tekeningen/kaart naar alle waarschijnlijkheid de verbeelding van het bestemmingsplan bedoelen. De verbeelding is opgebouwd volgens de landelijke richtlijn “Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012” (SVBP 2012) en is getekend op schaal 1:1000. Daarnaast bestaat de mogelijkheid om in te zoomen op de verbeelding waardoor deze ook op kleinere computerschermen goed te raadplegen is.