

AFSCHRIFT

provincie limburg



Gemeente Nuth
Burgemeester en Wethouders,
De heer F.J.M. Arets
Postbus 22000
6360 AA NUTH

Cluster WL
Ons kenmerk 2016/90383
Uw kenmerk Z.00841 UIT.18409
Bijlage(n)

Behandeld P.L.G.M. van Noorden
Telefoon +31 43 389 71 91
Maastricht 15 november 2016
Verzonden 17 NOV. 2016

Onderwerp
Wijziging Beekerpark

Geacht college,

Wij hebben uw verzoek ontvangen om een voorgenomen wijziging van een bestemmingsplan te beoordelen in verband met de Omgevingsverordening Limburg 2014, paragraaf 2.4, wonen Zuid-Limburg. Concreet gaat het om een verzoek van uw kant om voor het oplossen van een impasse rond het bestemmingsplan 'Beekerpark' de hardheidsclausule behorend bij de gewijzigde beleidsregel Kwaliteitscriteria nieuwe woningen Zuid-Limburg van toepassing te verklaren.

Het plan Beekerpark kent een lange historie. Het is in nauw overleg tussen gemeente en provincie ontstaan in het kader van de Ruimte voor Ruimte-regeling Zuid-Limburg. Men was destijds op zoek naar een verzamellocatie voor het oplossen van diverse Ruimte voor Ruimte-dossiers waarbij op de slooplocaties geen (gewenste) plek was voor de terugbouw van een woning, zoals de regeling toeliet. Beekerpark bleek de geschikte plek daarvoor.

Tegen die achtergrond zijn er afspraken gemaakt tussen de gemeente Nuth, de Provincie en ontwikkelaar VOC over een te realiseren aantal kavels en de Ruimte voor Ruimte-bijdragen die vervolgens rechtstreeks door VOC zijn betaald aan agrarische bedrijven voor realisatie van stallensloop. VOC zou in Beekerpark woningen realiseren ter compensatie van bijdragen die het bedrijf heeft betaald in het kader van de regeling Ruimte voor Ruimte Zuid-Limburg.

Planologisch is het project geknipt in twee fases. Fase I betreft 23 bouw kavels, waarvoor de gemeente Nuth in 2013 een bestemmingplan heeft vastgesteld. Fase II zou nogmaals 19 kavels bevatten, waarvan nog 4 uit te voeren door VOC en één kavel voor de heer Vrancken, de voormalige eigenaar en daarna gebruiker van de grond. Eigenaar van de grond voor dit plandeel is de Provincie.

2016/90377

Bezoekadres:
Limburglaan 10
NL-6229 GA Maastricht

Postbus 5700
NL-6202 MA Maastricht
postbus@prvlimburg.nl

Tel + 31 43 389 99 99
Fax + 31 43 361 80 99
www.limburg.nl

IBAN –nummer:
NL08RABO0132575728
BIC-code: RABONL2U

Bereikbaar via:
Lijn 1 (richting De Heeg)



Voor planfase II is er in het geldende bestemmingsplan nog geen woonbestemming opgenomen, maar een wijzigings-bevoegdheid. Van die bevoegdheid kan de gemeente vanwege de Omgevingsverordening geen gebruik maken.

De verkoop van de (markttechnisch te grote) bouwkvavels binnen planfase I is de afgelopen jaren niet gelukt. Over de mogelijkheden en onmogelijkheden van planaanpassing om de realisatie te bevorderen heeft er in de afgelopen jaren regelmatig ambtelijk (en incidenteel ook bestuurlijk) overleg plaatsgevonden tussen VOC, de gemeente Nuth en de Provincie. In opdracht van VOC heeft Klement2 Rentmeesters medio 2015 geadviseerd een aantal aanpassingen in het project door te voeren: verkleining van de bouwkvavels, meer inzetten op complete projectwoningen en aanpassing van de infrastructuur. Omdat die aanpassing ook de toevoeging van woningbouwplannen inhoudt, is het niet mogelijk om tegemoet te komen aan het gemeentelijk belang om de ontstane impasse rond Beekerpark op te lossen, zonder te voldoen aan de voorwaarden uit de Omgevingsverordening.

Beslissing

Wij zijn van oordeel dat bij dit plan sprake is van bijzondere omstandigheden zoals bedoeld onder punt C van de aanhef van de gewijzigde beleidsregel 'Kwaliteitscriteria nieuwe woningen Zuid-Limburg', waarbij de verwezenlijking van het gemeentelijk ruimtelijk beleid onevenredig wordt belemmerd in verhouding tot de belangen die worden gediend met de verordening. Op grond daarvan is de Omgevingsverordening Limburg 2014, paragraaf 2.4, wonen Zuid-Limburg niet van toepassing voor de door u voorgenomen aanpassing van het plan.

Bij dit besluit hebben wij ook in aanmerking genomen, dat Provinciale Staten op 12 december 2014, bij vaststelling van het POL2014 en de Omgevingsverordening 2014 een amendement hebben aangenomen dat met verwijzing naar Ruimte voor Ruimte-situaties GS oproept om in gevallen zoals hier bedoeld gebruik te maken van deze zogenoemde hardheidsclausule.

Verder gaan wij er bij ons besluit vanuit, dat u bij het aanpassen van het plan de realisatie van 4 van de in planfase II voorgenomen woningbouwkvavels zult overbrengen naar het huidige gebied van planfase I, inclusief de kavel voor de heer Vrancken, zoals bedoeld in de grondaankoopovereenkomst die wij destijds met de heer Vrancken hebben gesloten. De resterende woningbouw in planfase II zult u bij aanpassing uit het plan schrappen. Dit houdt in dat in dit gebied op afzienbare termijn geen ontwikkeling van woningbouw zal gaan plaatsvinden. Behoudens verschuivingen die tot doel hebben de ruimtelijke kwaliteit van het plan te verbeteren zullen de gronden in dit gebied hun bestemming behouden, ook die wij in eigendom hebben. De wijzigingsbevoegdheid laat u vervallen.

Tot slot merken wij op dat in de regionale woningmarktprogrammering Parkstad Limburg alle 42 oorspronkelijk beoogde woningen al zijn opgenomen. Bij het aanpassen van het plan neemt de daarin opgenomen plancapaciteit dus per saldo af, een beweging waartoe wij in POL2014 uitdrukkelijk hebben opgeroepen.

Beperkte geldigheid oordeel

Omdat de maatschappij in beweging blijft en het beleid regelmatig wordt aangepast, geldt deze beoordeling voor een beperkte periode. We gaan uit van een periode van één jaar te rekenen vanaf datum verzending van deze brief.



Indien in die tijd de ontwikkeling nog niet geleid heeft tot een vastgesteld bestemmingsplan kunnen er geen verdere rechten meer aan dit oordeel worden ontleend. Het vastgesteld bestemmingsplan dient een maximale termijn van realisatie van deze woningen te bevatten van vijf jaar na vaststelling bestemmingsplan.

Rechtsbescherming

Als dit besluit uw belang rechtstreeks raakt en u het met de inhoud van dit besluit niet eens bent, kunt u bezwaar maken. U moet dan binnen zes weken na de dag waarop dit besluit is verzonden een bezwaarschrift indienen. Op deze procedure is de Algemene wet bestuursrecht van toepassing. Het bezwaarschrift moet worden ondertekend en moet ten minste bevatten: de naam en het adres van de indiener; de datum; een omschrijving van het besluit waartegen het bezwaar is gericht alsmede de redenen van het bezwaar (motivering). Het bezwaarschrift moet worden gericht aan: Gedeputeerde Staten van Limburg, Juridische Zaken en Inkoop, team Rechtsbescherming; Postbus 5700; 6202 MA Maastricht. Voor meer informatie verwijzen wij u naar www.limburg.nl en klik vervolgens op 'e-loket'.

Als u een bezwaarschrift heeft ingediend, dan kunt u tevens een verzoek tot het treffen van een voorlopige voorziening indienen bij: de Voorzieningenrechter van de Rechtbank Limburg, locatie Maastricht, sector Bestuursrecht, Postbus 1988, 6201 BZ Maastricht. U kunt ook digitaal een verzoek indienen bij genoemde rechtbank via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Daarvoor moet u wel beschikken over een elektronische handtekening (DigiD). Kijk op de genoemde site voor de precieze voorwaarden.

Gedeputeerde Staten van Limburg

voorzitter

secretaris