

26370
INGEKOMEN 03 DEC. 2007

Aan: Alemans Advisering
T.a.v. dhr. H. Steins
Abenhofweg 2
6095 NE Baexem

Nuth, 29-11-2007
Verzonden: 29 nov 2007

Onderwerp: Ruimte voor Ruimte verzoek Grijzegrubben 2

Geachte heer Steins,

Naar aanleiding van het verzoek van Schils BV om een drietal Ruimte voor Ruimte woningen te realiseren op de locatie Grijzegrubben 2 kunnen wij u het volgende vertellen.

Wij hebben besloten om in principe medewerking te verlenen aan het verzoek onder de volgende voorwaarden:

1. het plan wordt verder uitgewerkt in overleg met de gemeente;
2. bij het uitwerken van het plan dient het ruimtebeslag van de woningen zoveel mogelijk te worden beperkt en de woningen dienen qua aard en omvang te passen binnen deze ruimte;
3. de situering en omvang van de woningen worden bepaald in overleg met de gemeente;
4. de woningen dienen te worden ontsloten via de bestaande toegangsweg en de parkeerplaatsen worden gerealiseerd achter de woningen;
5. er dient een kwalitatieve verplichting te worden opgenomen op de percelen waarbij de ruimte tussen de woningen en de openbare ruimte dient te worden ingericht als weiland en als zodanig moet blijven;
6. het plan kan voldoen aan alle milieutechnische eisen;
7. een beeldkwaliteitplan wordt opgesteld ten behoeve van de realisatie van de woningen;
8. een planschadeovereenkomst wordt gesloten met de gemeente ten behoeve van de realisatie van dit plan;
9. een exploitatieovereenkomst wordt gesloten met de gemeente ten behoeve van de realisatie van dit plan indien bij de uitwerking blijkt dat dit noodzakelijk is;
10. het plan kan pas worden gerealiseerd nadat alle bouwkvavels c.q. woningen in de eerste fase van de Ruimte voor Ruimte projectlocatie aan de Bekerbaan zijn uitgegeven.

Uw kenmerk:

Ons kenmerk:
VROM/2007/9400

Dossier:
Niet van toepassing

Behandeld door:
E. Jackson

Doorkiesnummer:
045 - 5659228

Bijlagen: -

Bezoekadres:
Deweeverplein 1
6361 BZ Nuth

Postadres:
Postbus 22000
6360 AA Nuth

Centrale telefoon:
045 - 5659100

Fax:
045 - 5659299

Internet:
www.nuth.nl

E-mail:
info@nuth.nl

Wij merken uitdrukkelijk op dat de medewerking in beginsel wordt verleend. Dit betekent dat wij bij een definitief oordeel de aanvraag kunnen weigeren.

Om tot dit principebesluit te komen hebben wij de volgende overwogen.

Overweging

Het is mogelijk om de geplande woningen iets kleiner te maken en te situeren zodat er wordt voldaan aan de voorwaarde die is opgenomen in ons besluit

d.d. 23-11-2003. Gelet op de gevoeligheid van het landschap ter plaatse zal de situering en afmetingen van de woningen in goede banen moeten worden geleid. Dit betekent een nauwe betrokkenheid van de gemeente bij het verder uitwerken van het plan.

Daarnaast is de open ruimte voor de woningen van belang. De inrichting van deze ruimte als weiland dient te worden gehandhaafd. Het voorstel om een beeldkwaliteitsplan op te stellen om deze ruimte onbebouwd te houden, biedt onvoldoende gronden om te handhaven. Om het weiland in stand te houden, dient een kwalitatieve verplichting te worden opgenomen in de koopovereenkomst voor de woningen c.q. bouwpercelen. In deze verplichting wordt opgenomen dat de voortuinen (de delen van de percelen gelegen tussen de openbare weg en de voorgevels van de woningen) dienen te worden ingericht als weiland. Het opnemen van deze verplichting in de koopovereenkomsten wordt vastgelegd in een overeenkomst die wordt gesloten tussen de gemeente en Schils BV.

Om verrommeling te voorkomen dienen de woningen te worden ontsloten via de bestaande oprit en de parkeerplaatsen van de auto's achter de woningen gerealiseerd te worden.

De in Grijzegrubben geplande woningen hebben een vergelijkbare grootte en kaveloppervlakte als de geplande Ruimte voor Ruimte compensatiewoningen in Schimmert. Er is dus sprake van meer concurrentie binnen het dure segment van de woningmarkt. In de intentieovereenkomst tussen provincie, gemeente en ontwikkelaar over de ontwikkeling van de projectlocatie staat dat alle partijen zich inzetten voor de projectlocatie. Wij hebben besloten dat de plannen gefaseerd moeten worden uitgevoerd om eventuele concurrerende plannen af te stemmen op de plannen van de projectlocatie. Dit betekent dat het plan in Grijzegrubben pas kan worden gerealiseerd nadat alle bouwka-vels/woningen uit de eerste fase in de projectlocatie aan de Bekerbaan zijn verkocht.

Procedure

Als vervolg dient een afspraak te worden gemaakt met de gemeente om de verdere uitwerking van het ontwerp te bespreken. Bij dit gesprek dient het bureauhoofd Bouwzaken te worden betrokken. Het ontwerp dient de instemming van de gemeente te hebben voordat het ontwerp kan worden doorge-stuurd naar de provinciale Ruimtelijke Kwaliteitscommissie.

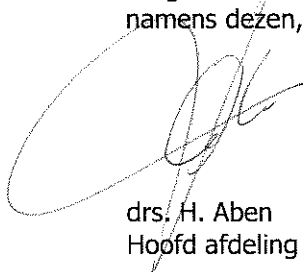
Gelet op voorwaarde 10 en het feit dat er op dit moment onvoldoende capaci-teit is om uw verzoek in goede banen te leiden, geven wij aan dat het af-spraak pas in het nieuw jaar kan worden gemaakt.

Tot slot

Deze brief heeft geen rechtsgevolgen en moet worden aangemerkt als een feitelijke mededeling waartegen geen bestuursrechtelijke rechtsbescherming openstaat.

Met vriendelijke groeten.

Burgemeester en wethouders van Nuth,
namens dezen,

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized 'A' followed by a series of loops and a final horizontal stroke.

drs. H. Aben
Hoofd afdeling VROM