

Burgemeester en wethouders
van de gemeente Voerendaal
Postbus 23000

6367 ZG VOERENDAAL

Cluster WL
Faxnummer (043) 361 80 99
Ons kenmerk
Bijlage(n)

Behandeld W.H.J. Robben
Doorkiesnummer (043) 389 77 14
Uw kenmerk
Maastricht 6 augustus 2015

Onderwerp

Plan 'Eussen Klimmenderstraat' in Klimmen

Geacht college,

Wij hebben uw verzoek ontvangen om het volkshuisvestelijk plan 'Eussen Klimmenderstraat' in Klimmen te beoordelen in verband met de in werking getreden Omgevingsverordening Limburg 2014, paragraaf 2.4, Wonen Zuid-Limburg.

Het betreft een plan dat voorziet in een urgente maatschappelijke behoefte van een kwetsbare doelgroep, namelijk ouderen of mensen met een beperking die behoefte hebben aan een beschermde omgeving waarin passende zorg kan worden geboden en die niet meer intramuraal kunnen worden opgevangen. De voorgestelde invulling voorziet in realisatie van maximaal 16 wooneenheden in plaats van de in de 'Regionale Woningmarktprogrammering 2013-2016 Parkstad Limburg' opgenomen 6 reguliere woningen.

Het plan is voorzien aan de Klimmenderstraat 44-46 in Klimmen; deze locatie ligt in de nabijheid van de winkelvoorzieningen, het gemeenschapshuis en de eerstelijnszorg in Klimmen. Op deze locatie was vroeger een buurtsuper gevestigd. De locatie is al lange tijd niet meer in gebruik en er is sprake van een 'rotte plek' op een zichtlocatie langs de doorgaande weg in Klimmen.

Het voorgenomen plan voorziet in het slopen van een deel van de bestaande bebouwing en het bouwen van een aanbod van kleinschalig geclusterd en verzorgd wonen voor mensen met een zorgindicatie (ZZP 2, 3, 4), die niet meer intramuraal kunnen worden opgevangen. Het plan omvat maximaal 16 individuele wooneenheden. De wooneenheden worden voorzien van domotica. De gezamenlijke ruimten bestaan uit een kantoorruimte, slaap- en doucheruimte ten behoeve van 24-uurszorg, een gezamenlijke verblijfsruimte en eetkeuken.

√

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)

In uw brief van 28 april 2015 wordt vermeld dat het planologisch traject voor dit plan nog opgestart moet worden. Om te borgen dat de woningen ook echt door de beoogde doelgroep zullen worden bewoond en dat er op deze locatie daadwerkelijk zorg geleverd zal worden, zal in het bestemmingsplan en in de exploitatieovereenkomst tussen gemeente en projectontwikkelaar worden vastgelegd dat de woningen nu en in de toekomst alleen bewoond mogen worden door mensen met een zorgindicatie. In de exploitatieovereenkomst tussen gemeente en projectontwikkelaar zal worden vastgelegd dat deze verplichtingen via een kettingbeding wordt opgelegd aan eventuele rechtsopvolgers. Wij adviseren u overigens om in plaats van een kettingbeding een kwalitatieve verplichting ex artikel 6:252 Bw op te nemen in de exploitatieovereenkomst, zodat deze verplichting voor een ieder kenbaar is.

Conclusie: Gezien de veranderde woonbehoeften die ontstaan vanwege de extramuralisatie, de voorgestelde opbouw van het wooncomplex, de gunstige ligging van het complex en het feit dat de wooneenheden in de huursector worden aangeboden, kan een kwaliteitsslag worden gemaakt in de bestaande woningvoorraad, waardoor het wenselijk is dat dit plan doorgang kan vinden.

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 hiervan is de Omgevingsverordening Limburg 2014, paragraaf 2.4, Wonen Zuid-Limburg, niet van toepassing op het volkshuisvestelijk plan 'Eussen Klimmenderstraat' in Klimmen.

Beperkte geldigheid oordeel

Omdat de maatschappij in beweging blijft en het beleid regelmatig wordt aangepast, geldt deze beoordeling voor een beperkte periode. Wij gaan uit van een periode van twee 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