

ONTVANGEN 26 SEP. 2018

De heer H.J.M. van den Hombergh
Stationsweg 30
6075 CC HERKENBOSCH

VERZONDEN 5 SEP 2018

zaaknummer	uw kenmerk	contactpersoon
Z18-003186	Uw principeverzoek	B. Timmermans
onderwerp	datum	telefoon
Reactie op uw principe verzoek	4 september 2018	0475-538 888

Geachte heer Van den Hombergh,

Op 5 maart 2018 (aangevuld op 8 mei 2018) heeft u een principeverzoek ingediend waarin u onze gemeente vraagt in principe medewerking te verlenen aan de bouw van vier woningen op vier verschillende locaties aan de Stationsweg in Herkenbosch.

Op voorhand zijn geen ruimtelijke of technische zaken gebleken die zouden moeten leiden tot een negatief standpunt op uw verzoek. Op basis hiervan verlenen wij, in principe, medewerking aan uw verzoek.

Aan de principemedewerking verbinden wij de volgende voorwaarden:

- Een herziening van het bestemmingsplan is vereist. Van u wordt verwacht dat u een bestemmingsplan opstelt dan wel laat opstellen dat aan de RO-criteria voldoet en dat blijkt van een "goede ruimtelijke ordening". De kosten en het risico voor het opstellen van het ruimtelijke plan, inclusief toebehoren, evenals andere bijkomende kosten, zijn voor rekening van u als initiatiefnemer;
- medewerking aan de realisatie van de woningen wordt uitsluitend verleend wanneer uit het bestemmingsplan blijkt dat gebouwd wordt conform de kwaliteitsenvelop zoals opgenomen in de 'Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving';
- met u wordt een privaatrechtelijke overeenkomst gesloten waarin onder andere de financiële compensatie voor de nieuwe woningen, planschade en de LKM-bijdrage zijn opgenomen.



Aan ons principebesluit hebben de navolgende overwegingen ten grondslag gelegen.

Anterieure overeenkomst

De ontwikkeling heeft een negatieve invloed op de woningvoorraad. Om die reden wordt in dergelijke gevallen een financiële bijdrage van € 25.000,- per nieuwe woning gevraagd om deze negatieve invloed te compenseren. Voorafgaand aan de planologische procedure wordt met u een privaatrechtelijke overeenkomst gesloten, waarin u zich verplicht tot het betalen van een financiële compensatie ter hoogte van € 100.000,- (4 x €25.000, -).

Eveneens is de financiële bijdrage zoals gesteld in het Limburgs Kwaliteitsmenu (Bijlage 2a, module 11, Structuurvisie Roerdalen 2030) opgenomen in de overeenkomst.

Deze bijdrage bedraagt € 35,- per m2 nieuw bouwvlak;

Tenslotte wordt in de overeenkomst geregeld dat eventuele toe te kennen planschadeclaims op u als initiatiefnemer worden afgewenteld en daarmee voor uw rekening komen.

Structuurvisie Wonen Zorg en Woonomgeving

De nieuwe woningen moeten voldoen aan de kwaliteitszeef uit de Structuurvisie Wonen Zorg en Woonomgeving. Dit houdt in dat de nieuwe woningen levensloopbestendig moeten worden gebouwd waarbij er sprake is van een onderscheidende plannen op het gebied van duurzaamheid.

Onder levensloopbestendig wordt verstaan: wonen waarvan het woonprogramma (woonkamer, slaapkamer, keuken, toilet en natte cel) op een woonlaag is gelegen in realisatie dan wel waar in het ontwerp rekening mee is gehouden.

Van een onderscheidend plan op basis van duurzaamheid is sprake als er meer dan gebruikelijk wordt geïnvesteerd in duurzaamheidsmaatregelen (hoger dan Bouwbesluit).

Bestemmingsplan

Voor alle locaties geldt dat ze (deels) in de gebiedsaanduiding 'geluidszone- industrie' liggen.

Ter plaatse van deze aanduiding is de bouw van een woning niet toegestaan, tenzij er voor de betrokken woning een besluit tot vaststelling van een hogere grenswaarde is verleend vóór de vaststelling van dit bestemmingsplan of dat uit akoestisch onderzoek blijkt dat de geluidsbelasting vanwege het industrieterrein op enige gevel van de betrokken woning niet hoger zal zijn dan 50 dB(A). Deze procedure wordt gelijktijdig met de bestemmingsplanprocedure opgestart.

De nieuwe woningen moeten op een goede (stedenbouwkundige) wijze worden ingepast in het huidige straatbeeld. Voor alle locaties geldt dat bij de ontwikkeling van de plannen rekening moet worden gehouden met onder andere de bouwregels zoals die gelden in het vigerende bestemmingsplan '1e herziening-kernen Roerdalen' en het parkeren op eigen terrein.

Ten slotte

Voor de beoordeling van uw principeverzoek is uitgegaan van de huidige omstandigheden en is getoetst aan het thans van kracht zijnde beleid en de wet- en regelgeving. Deze kunnen echter wijzigen. Wij wijzen u er derhalve op dat, mocht u niet binnen een één jaar, te rekenen vanaf de datum van de collegevergadering waarin het principebesluit is genomen, een ontvankelijke

aanvraag hebben ingediend, wij ons het recht voorbehouden om alsdan van dit principestandpunt af te wijken.

Wij hechten waarde aan een goede en open communicatie met de direct omwonenden van uw initiatieven. Wij vragen u dan ook voorafgaand aan het starten van een bestemmingsplan-procedure hen te informeren over uw plannen.

Deze brief bevat ons principe-standpunt en kan uitsluitend worden aangemerkt als het verstrekken van informatie. Daartegen is geen bezwaar of beroep mogelijk. Het indienen van een bezwaar en in sommige gevallen beroep, is alleen mogelijk als een besluit wordt genomen op een concrete en volledige aanvraag.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd. Heeft u naar aanleiding van deze brief nog vragen, dan kunt u contact opnemen met mevrouw Timmermans via ons algemeen telefoonnummer 0475-538888.

Met vriendelijke groet,

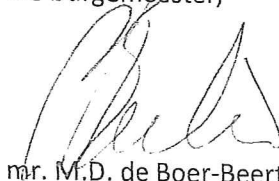
Burgemeester en wethouders van Roerdalen,

De secretaris,



J.J.W.M. L'Ortije

De burgemeester,



mr. M.D. de Boer-Beerta

Bijlage(n): geen