

GEEMEENTE BEEK

Postbus 20, 6190 AA Beek
Raadhuisstraat 9, 6191 KA Beek
Telefoon 046 - 43 89 222 Telefax 046 - 43 77 757



AAN:
De heer H.W.J.M. Bruls
Printhagen 3
6191 PR BEEK

Ons kenmerk: 10uit01405
Uw kenmerk:
Uw brief d.d.
Bijlage(n):

Bijlage 1

Onderwerp: Ruimte voor Ruimte woningen i.k.v. bedrijfs-
verplaatsing Maatschap Bruls-Peerboom.

Beek, **25 MAART 2010**

Geachte heer Bruls,

In de periode 2004-2006 is in het kader van de bedrijfsverplaatsing van de maatschap Bruls-Peerboom, Printhagenstraat 12 naar de locatie hoeve Printhagen, Printhagen 3 medewerking verleend aan de oprichting van drie woningen in het kader van de regeling Ruimte voor Ruimte. Het betreft één woning op het perceel tussen de percelen Printhagenstraat 3 en 9 en twee woningen op het perceel Grootgenhouterstraat ong. tegenover huisnummer 140.

De rayonplanoloog van de provincie heeft echter aangegeven niet positief te staan tegenover het voornemen om aan de Grootgenhouterstraat de twee woningen in het kader van de regeling Ruimte voor Ruimte te realiseren. Deze heeft aangegeven dat de mogelijkheid zou moeten worden onderzocht van de bouw van de betreffende twee woningen op een tweetal in eigendom van de maatschap c.q. van u zijnde percelen aan de Bosserveldlaan. In dat verband diende dan wel een stedenbouwkundige visie te worden opgesteld voor de Bosserveldlaan.

Inmiddels heeft ook u aangegeven af te willen zien van de bouw van de woningen aan de Grootgenhouterstraat indien de bouw aan de Bosserveldlaan wordt toegestaan.

In 2006 is dezerzijds gesteld dat de twee woningen in het kader van Ruimte voor Ruimte aan de Bosserveldlaan niet aansluiten op de bestaande structuur en de opmaat zouden kunnen vormen voor meer woonbebouwing aan de oostzijde van de Bosserveldlaan. In dat verband is er ook nog op gewezen dat woonbebouwing in het kader van de bedrijfsverplaatsing van Martens wel aansluit op de bestaande structuur (bebouwing Hoolstraat) en geen precedent zou scheppen omdat hier sprake is van herbenutting van een voormalige bedrijfslocatie die reeds bebouwd was.

Door Heusschen-Copier is een ruimtelijke-landschappelijke analyse van de Bosserveldlaan gemaakt als opmaat naar de door de provincie gewenste stedenbouwkundige visie. Uit deze analyse blijkt dat de Bosserveldlaan een duidelijke groene grens moet zijn tussen de stedelijke rand van de kern Beek en het buitengebied. Ook is aangegeven dat de Hoolstraat als cultuurhistorische bebouwingsbasis zichtbaar moet blijven en dat overige (bestaande) bebouwing beter in het landschap moet worden opgenomen. Daarnaast dient het uitzicht op het landschap zo veel als mogelijk behouden te blijven en zelfs versterkt te worden.

Door de provincie is eerder gesteld dat van provinciewege op basis van een planologisch-stedenbouwkundige afweging is geconcludeerd dat de bouw van de twee woningen in het kader van Ruimte voor Ruimte aan de Bosserveldlaan in vergelij-



king met de Grootgenhouterstraat de minste aantasting veroorzaakt van de aanwezige cultuurhistorische en landschappelijke kwaliteiten en dat een op te stellen stedenbouwkundige visie op de Bosserveldlaan de kwalitatieve randvoorwaarden zou moeten bevatten voor de twee woningen.

De provincie heeft daarbij opgemerkt dat de omstandigheid dat de bedrijfsmatige functies (Martens en agrarisch bedrijf Visschers) op termijn zullen verdwijnen als gevolg van bedrijfsverplaatsingen mogelijkheden biedt voor een kwalitatieve herinrichting van deze 'stedelijke zone'.

Thans kan en mag op basis van het provinciale standpunt en de analyse van Heusschen Copier worden gesteld dat de bouw van twee woningen in het kader van Ruimte voor Ruimte op de in de bijlage indicatief aangegeven locatie langs de Bosserveldlaan mogelijk is.

Het is daarbij nog steeds zo dat deze woningen dan niet op de bestaande structuur aansluiten. Maar dit hoeft niet op bezwaren te stuiten, nu de analyse spreekt van het benadrukken van de Hoolstraat als cultuurhistorische bebouwingsbasis en het beter opnemen in het landschap van de overige bebouwing. Hiermee is zelfs een belangrijke kwalitatieve randvoorwaarde die bij de bouw van de woningen zou moeten gelden gegeven.

De bouw van de twee woningen behoeft daarbij geen opmaat (meer) te vormen voor meer woonbebouwing langs de oostzijde van de Bosserveldlaan.

Wij zijn dan ook bereid om in principe medewerking te verlenen aan de bouw van twee woningen in het kader van Ruimte voor Ruimte aan de Bosserveldlaan onder de voorwaarde dat deze woningen zich zullen manifesteren als losstaand van de oorspronkelijke cultuurhistorische bebouwingsbasis, deze zo goed mogelijk in het landschap dienen te worden opgenomen en het uitzicht op het achterliggende landschap zoveel mogelijk behouden blijft en waar mogelijk versterkt wordt. Deze voorwaarden dienen in de uit te werken stedenbouwkundige visie op basis van de analyse van Heusschen Copier verder invulling te krijgen. Daarnaast dient overigens voldaan te worden aan de eisen voortvloeiend uit de relevante wettelijke kaders en beleidskaders (in het bijzonder het provinciale kwaliteitsmenu). Tenslotte gelden de gebruikelijke gemeentelijke voorwaarden, waarvoor wij u naar de bijlage bij deze brief verwijzen.

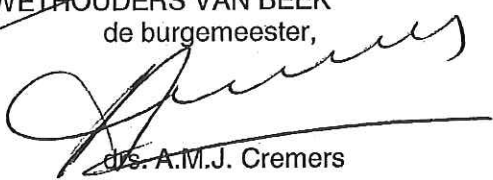
Tot slot merken wij op dat wij onze principemedewerking voor de bouw van twee woningen in het kader van Ruimte voor Ruimte aan de Grootgenhouterstraat uit 2006 thans herroepen.

Wij vertrouwen er op u met het bovenstaande voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN BEEK
de secretaris, de burgemeester,


dhr. M.V.J. de Louw


dvs. A.M.J. Cremers

*Als iets in deze brief niet duidelijk is, vraag dan om uitleg bij dhr. Sjoerd van Eck,
tel. 046-4389266, of stuur een e-mailbericht naar info@gemeentebEEK.nl,
o.v.v. het onderwerp/kenmerk.*

Bijlage bij brief inzake verzoek om medewerking Bruls, Printhaghen 3, Ruimte voor Ruimte woningen Bosserveldlaan.

Procedure.

Voor het realiseren van de Ruimte voor Ruimte woningen op de betreffende locatie is een partiele bestemmingsplanherziening als bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening noodzakelijk.

Bestemmingsplan.

Een bestemmingsplan dient een omschrijving van het betrokken project en de afwegingen (ruimtelijk, beleidsmatig, milieu) die aan het doorlopen van de bestemmingsplanherziening ten grondslag liggen te bevatten. Een bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, planregels en een bijbehorende toelichting. De bestemmingsplanherziening dient te worden opgesteld door een ter zake deskundig bureau en door u te worden aangeleverd. Het bestemmingsplan wordt conform de Wet ruimtelijke ordening en Besluit ruimtelijke ordening opgesteld en beschikbaar gesteld conform de eisen uit de STRI2008, IMRO2008 en SVBP2008. Op de website van de gemeente Beek (onder E-loket, formulieren, bouwen en wonen) staat het gemeentelijk handboek bestemmingsplannen waaraan de bestemmingsplannen dienen te voldoen. Het bestemmingsplan dient vanaf de voorontwerpfase digitaal te worden aangereikt. Het digitale ontwerpbestemmingsplan dient gevalideerd (van Geonovum) aangereikt te worden. De gemeente kan niet verantwoordelijk worden gesteld voor het niet succesvol doorlopen van de bestemmingsplanprocedure. Bijvoorbeeld bij gegrond bezwaar en/of beroep of bij onthouding bij vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad. De kosten verbonden aan het opstellen van de bestemmingsplanherziening zijn voor uw rekening.

Planschade.

Daarnaast dient u ook een risico-analyse planschade te laten uitvoeren. Afhankelijk van de uitkomsten van deze analyse zal er met u een verhaalsovereenkomst worden gesloten. De risico-analyse dient te zijn uitgevoerd en de verhaalsovereenkomst dient te worden gesloten voordat de planologische procedure wordt gestart.

De kosten verbonden aan het uitvoeren van deze analyse zijn voor uw rekening.

Exploitatieovereenkomst.

In sommige gevallen is het noodzakelijk dat een zogenoemde exploitatieovereenkomst met de gemeente moet worden gesloten. Dit is het geval wanneer de gemeente de door haar te maken kosten van voorzieningen van openbaar nut wil verhalen op de initiatiefnemer (exploitant). Dit kostenverhaal gebeurt door middel van het sluiten van een exploitatieovereenkomst en het betalen van een nader te bepalen exploitatiebijdrage door de initiatiefnemer. In de Exploitatieverordening gemeente Beek 2004 zijn de voorwaarden vastgelegd voor de exploitatieovereenkomst en de (hoogte van) de exploitatiebijdrage. Indien geen overeenkomst wordt gesloten dient het bestemmingsplan, conform artikel 6.12 Wro, vergezeld te gaan van een exploitatieplan.

Watertoets.

Vanaf 1 november 2003 is het wettelijk verplicht om alle ruimtelijke plannen die van invloed (kunnen) zijn op de waterhuishouding voor advies voor te leggen aan de waterbeheerders. Dit geldt niet voor kleine projecten (kleiner dan 1000 m² verhard- of dakoppervlak, gebouwuuitbreidingen en bijgebouwen, maar ook functiewijzigingen van gebouwen, vernieuwbouw en interne verbouwingen) die geen gevolgen hebben voor de waterhuishouding. Deze plannen hoeven niet meer naar het watertoetsloket te worden gestuurd. Wel blijft het mogelijk om informatie te vragen bij het watertoetsloket.

Voor nadere informatie kunt u telefonisch contact opnemen met Waterschap Roer en Overmaas (046-4205779) of de website raadplegen (www.overmaas.nl).

Overige onderzoeken.

Ten behoeve van het opstellen van het bestemmingsplan kan het noodzakelijk zijn dat een of meerdere andere onderzoeken moeten worden uitgevoerd. Daarbij kan gedacht worden aan onderzoeken met betrekking tot aspecten als externe veiligheid, wegverkeerslawaaï, luchtverkeerslawaaï, bodem, luchtkwaliteit, flora en fauna, archeologie, water, etc.

De kosten verbonden aan het uitvoeren van deze onderzoeken zijn voor uw rekening.

Woonkeur.

Nieuwbouwwoningen dienen levensloopbestendig te zijn en aan het basispakket Woonkeur A1 t/m A6, A7 t/m A10, B2 t/m B7, C4 t/m C7 en C13 t/m C14 te voldoen.

Voor meer informatie omtrent Woonkeur kunt u de website www.woonkeur.nl raadplegen.

Duurzaam bouwen.

Nieuwbouwwoningen dienen 100% te voldoen aan het basispakket duurzaam bouwen. Daarnaast bestaat er nog een variabel pakket aan maatregelen, waaruit een keuze gemaakt kan worden met dien verstande dat het totale pakket aan maatregelen 70% van het basispakket en variabel pakket tezamen dient te zijn.

Voor meer informatie omtrent duurzaam bouwen kunt u de website www.dubolim.nl raadplegen.

Parkeren.

De parkeerbalans in de directe omgeving mag als gevolg van de realisatie van een bouwplan niet onevenredig nadelig worden beïnvloed. Parkeren dient plaats te vinden op het eigen terrein en de parkeerbehoefte wordt bepaald op basis van de parkeerkencijfers en normen ASVV (CROW, publicatie 182).

Milieuaspecten.

Wij adviseren u om wat betreft de mogelijk voor de planvorming relevante milieuaspecten contact op te nemen met de Intergemeentelijke Milieudienst Beek Nuth Stein (046-4363500).

Civieltechnische aspecten.

Ten aanzien van civieltechnische aspecten (hemelwaterafvoer, riolering, inritten, infrastructuur, e.d.) dient u telefonisch contact op te nemen met de afdeling Beheer Openbare Ruimte (046-4389222).

Leges.

Ten slotte willen wij u er op wijzen dat bij het doorlopen van een bestemmingsplanherziening en het verlenen van een bouwvergunning kosten in rekening worden gebracht op basis van de op het moment van vergunningverlening geldende gemeentelijke Legesverordening. Het gaat dan met name om de volgende leges:

- o Leges commissie ruimtelijke kwaliteit (welstandscommissie). De hoogte van deze leges worden gerelateerd aan de bouwkosten.
- o Leges bouwvergunning. De hoogte van deze leges worden eveneens gerelateerd aan de bouwkosten.
- o Leges bestemmingsplanherziening. De hoogte van deze leges wordt gebaseerd op de datum van indienen van de bouwvergunningaanvraag op de dan geldende legesverordening.
- o Kosten publicaties (bekendmaking ontwerp bestemmingsplan ex art. 3.8 lid 1 Wro, vaststelling bestemmingsplan ex art. 3.8 lid 3 Wro). Deze kosten worden op basis van daadwerkelijke kosten aan u doorberekend. Hierbij dient u te rekenen, vanwege de publicatiekosten van de Staatscourant, op circa €1.500,-.



Locatie woningen Bruls i.k.v. Ruimte voor Ruimte



Locatie woningen Martens i.k.v. bedrijfsverplaatsing