



Gemeente Beek
College van Burgemeester en wethouders
Postbus 20
6190 AA BEEK

Afdeling RO
Ons kenmerk CAS201100002668
DOC201100045152

Behandeld J.E.M. Brouns
Telefoon (043) 389 7344
Fax (043) 389 7977
Email jem.brouns@prvlimburg.nl
Maastricht 5 april 2011
Verzonden

Uw kenmerk
Bijlage(n)

VERZONDEN 06 APR. 2011

Onderwerp beoordeling pijlijnplannen gemeente Beek

Geacht College,

Per brief van 9 augustus 2010 is u gevraagd om in het kader van de invoering van het Limburgs Kwaliteitsmenu aan te geven of uw gemeente nog ruimtelijke plannen in behandeling heeft die aan te merken zijn als zogenaamde pijlijnplannen voor het Limburgs Kwaliteitsmenu. Hiermee worden plannen bedoeld waarover gemeente en provincie reeds een positief standpunt hebben ingenomen en waar afspraken over zijn gemaakt. Deze zijn echter op 12 januari 2010 nog niet ter visie gelegd en vallen derhalve niet onder het overgangsbeleid. Het gaat daarbij om plannen die passen binnen de toen geldende regelingen (BOM+, VORM, Rood voor Groen, Ruimte voor Ruimte Zuid Limburg). Het betreffen plannen waarover reeds vergaande afspraken zijn gemaakt en/of reeds kosten zijn gemaakt, of plannen waar nog geen regeling voor was en waarvan doorbreking van de afspraken en uitvoering volgens het LKM niet mogelijk is.

Uw gemeente is gevraagd daarbij het volgende aan te geven:

- Naam en adres van de planontwikkeling.
- Een korte beschrijving van de ontwikkeling zowel het rood als het groen of andersoortige tegenprestaties die afgesproken zijn.
- De afspraken die zijn gemaakt met provincie en andere partijen, met waar mogelijk de data en waar deze zijn vastgelegd (kopieën toevoegen);
- De regeling onder welke het plan is opgesteld/voorbereid (BOM+, VORM , Ruimte voor Ruimte Zuid Limburg etc.);



- Een motivering waarom de afspraken afwijken van de normen die in het Limburgs Kwaliteitsmenu zijn opgenomen.

Uw gemeente had al in eerdere oproep per mail en in telefonisch overleg d.d. 30 juli 2010 het volgende plan aangemeld.

- Ruimte voor Ruimte plan Printhagen/Bruls. Dit betreft de sloop van stallen en de doorstart van de melkveehouderij op een andere locatie.

Wij hebben het door u aangemeld plan beoordeeld op de overwegingen of inderdaad sprake is van een pijlpijnplan waarin provincie en gemeente al een positief oordeel hebben gegeven. Of het plan past in het toen vigerende kwaliteitsbeleid en het toenmalige en huidige ruimtelijk beleid. En hoe het plan onder het Limburgs Kwaliteitsmenu zou kunnen worden uitgevoerd.

Wij zijn van oordeel dat het plan inderdaad als pijlpijnplan kan worden beschouwd. Het plan is door de Provincie ambtelijk positief beoordeeld en het wordt momenteel ook aan de Kwaliteitscommissie voorgelegd ter beoordeling. Het plan dient vervolgens wel nog vastgelegd te worden in een bestemmingsplan om uit te kunnen voeren. Het plan valt onder het beleid zoals beschreven in de partiële herziening Ruimte voor Ruimte (2004). In deze partiële herziening is een regeling getroffen voor knelzittende melkveehouderijen, die op een andere locatie hun bedrijf kunnen voortzetten. Bij bedrijfsverplaatsing kan bij de sloop van de bedrijfsgebouwen op de oude locatie toepassing gegeven worden aan Ruimte voor Ruimte Zuid-Limburg, waarbij in tegenstelling tot de bedrijven die beëindigen het recht ontstaat om in ruil voor sloop van minimaal 750 m² aan bedrijfsgebouwen 2 compensatiewoningen te bouwen. Elke 375 m² extra te slopen bedrijfsgebouwen geeft daarbij het recht op 1 extra compensatiewoning.

Deze regeling is vervallen in het LKM. Het wijzigen van het instrument zou een volledige omslag betekenen voor het project en de uitkomst voor de ondernemer. Hij zou namelijk geen woningen meer mogen bouwen in ruil voor het slopen van een aantal m² aan stallen. Dit strookt niet met de verwachtingen die gewekt zijn bij hem en de door hem daaraan gekoppelde financiële verwachtingen.

Beperkte geldigheid oordeel

Omdat het hier gaat om een tussentijdse beoordeling van een project en 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 3 jaar of een eerdere aanpassing van het beleid. Indien in die tijd de ontwikkeling nog niet geleid heeft tot een bestemmingsplan kunnen er verder geen rechten meer aan dit oordeel worden ontleend.

Ondersteuning bij verdere uitvoering

De provincie Limburg heeft aangegeven om samen met de gemeenten te kijken hoe dit plan op een goede wijze tot uitvoering kan worden gebracht. In dit geval gaat het om het bouwen van 1 woning op de slooplocatie en 2 woningen aan de Bosserveldlaan te Beek.



Pijplijnplannen en juridische borging van de gemaakte afspraken

Waar voor 1 juli 2008 het mogelijk was om via de goedkeuringsbevoegdheid van GS eisen te stellen in het kader van een goede ruimtelijke ordening op basis van het VORM-beleid, is in de nieuwe Wro een wettelijke grondslag opgenomen voor het vragen van financiële bijdragen aan ruimtelijke ontwikkelingen bij het aangaan van een overeenkomst in het kader van de grondexploitatie.

Voor het vragen van een financiële bijdrage als kwaliteitsverbetering in de zin van het LKM is een vastgestelde structuurvisie vereist waarin de samenhang tussen de rode ontwikkeling en de kwaliteitsverbetering is beschreven. Ook in het geval van een feitelijk door initiatiefnemer te realiseren kwaliteitsbijdrage wordt een structuurvisie aanbevolen waarin het beleid beschreven is.

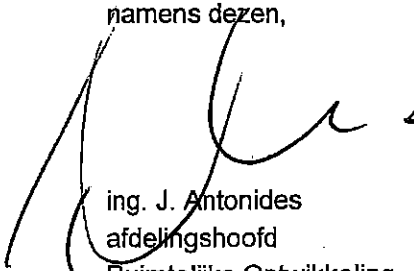
In het laatste geval is in ieder geval vereist dat in het bestemmingsplan, het uitwerkingsplan, het wijzigingsplan of de omgevingsvergunning voorschriften terzake van de uit te voeren kwaliteitsbijdrage zijn opgenomen.

Omdat sprake is van de sloop van stallen die voorafgaat aan de bouw van een aantal compensatiewoningen (op basis van de (aanvullende) Ruimte voor Ruimte Zuid Limburg regeling) zien wij voldoende mogelijkheden om dit onder de Wro uit te voeren.

Zekerheidshalve kunt u voor het plan en de bijbehorende fysieke kwaliteitsverbetering een beperkte gebiedsstructuurvisie opstellen.

Desgevraagd kunnen we uw gemeente helpen met een toegespitste privaatrechtelijke overeenkomst op basis van onze voorbeeldovereenkomst.

Gedeputeerde Staten van Limburg,
namens dezen,



ing. J. Antonides
afdelingshoofd
Ruimtelijke Ontwikkeling