



VP+ /project / proces
De heer Van Engelshoven
Stationsplein 8 k
6221 BT MAASTRICHT

Ons kenmerk: 12uit03641
Uw kenmerk: UP 1104-
1505
Uw brief d.d.: 15 mei 2012
Bijlage(n): zoals
omschreven
Pagina: 01/06
Datum:

Onderwerp: Bouwen buiten contour Kelmond

Beste heer Van Engelshoven,

14 AUG. 2012

Per brief van 15 mei 2012 heeft u, namens de eigenaar van het perceel kadastraal bekend gemeente Beek, sectie D, nr. 2315, ter beoordeling het concept voorontwerpbestemmingsplan Kelmonderstraat ongenummerd aangeboden. Het concept voorontwerpbestemmingsplan bevat een regeling ten behoeve van de ontwikkeling van twee bouwkavels aan de Kelmonderstraat. Aspecten die voor onderhavig planvoornemen van belang zijn, zijn de compensatie op grond van de regionale woningafspraken, de natuurcompensatie op grond van het Limburgs Kwaliteitsmenu en het aspect planschade. Hieronder wordt o.a. op deze punten ingegaan.

Plan

Het initiatief heeft betrekking op de ontwikkeling van twee bouwkavels c.q. de realisatie van twee woningen in het vrije sectorsegment in de lintbebouwing van de kern Kelmond. Het perceel kadastraal bekend gemeente Beek, sectie D, nr. 2315, waarop deze ontwikkeling moet plaatsvinden is gelegen aan de Kelmonderstraat.

Bestemmingsplan Buitengebied Beek 2011

Het perceel is gelegen in het bestemmingsplan "Buitengebied Beek 2011" vastgesteld door de gemeenteraad op 7 juli 2011. De gronden in het plangebied zijn bestemd tot 'Agrarisch met waarden – Natuur en landschap'. Binnen deze bestemming is de bouw van woningen niet toegestaan.

Naast de enkelbestemming 'Agrarisch met waarden – Natuur en landschap' zijn binnen het plangebied dubbelbestemmingen van toepassing. Het betreft de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 1' (gebied van archeologische waarde) en 'Leiding – Water'. Op de gronden met de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 1' mag niet worden gebouwd, tenzij de bodemverstorende ingreep een gebied beslaat kleiner dan 250 m². Op het gedeelte van het perceel met de dubbelbestemming 'Leiding – Water' mogen geen bouwwerken worden gebouwd.

Tenslotte is de gebiedsaanduiding 'milieuzone – bodembeschermingsgebied' van

Postbus 20
6190 AA Beek
Raadhuisstraat 9
6191 KA Beek
T 046 - 43 89 222
F 046 - 43 77 757
E info@gemeentebeek.nl
www.gemeentebeek.nl

toepassing op de gronden in het plangebied. Hiervoor geldt dat deze gronden tevens dienen voor de bescherming van de kwaliteit van de bodem en het grondwater en de waarden daarvan.

Geconcludeerd moet worden dat het onderhavige plan strijdig is met de vigerende planologische juridische regeling. Voor de realisatie van het initiatief is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

Limburgs Kwaliteitsmenu

Op onderhavig initiatief is het Limburgs Kwaliteitsmenu van toepassing. In het Limburgs Kwaliteitsmenu is opgenomen dat woningen in principe binnen de contouren dienen te worden gebouwd zodat het buitengebied gevrijwaard wordt van verdere verstedelijking en verstening.

De module nieuwe (solitaire) woningbouw uit het Limburgs Kwaliteitsmenu is van toepassing op uw initiatief. Uitgangspunt hierbij is dat de ontwikkeling alleen mogelijk is indien dit per saldo tot een ruimtelijke kwaliteitsverbetering leidt. Ter plaatse dient sprake te zijn van kwaliteit (in de vorm van een landschappelijke inpassing), maar dient ook een kwaliteitsbijdrage te worden geleverd. Voor de hoogte van de kwaliteitsbijdrage is een drempelwaarde gegeven. Voor kleinschalige woningbouwontwikkelingen in het buitengebied geldt als drempelwaarde voor de kwaliteitsbijdrage € 100 per m² uitgeefbare grond/nieuwe woonbestemming.

Voor de tegenprestatie op grond van het Limburgs Kwaliteitsmenu is de 'notitie inzake de POL-herziening op onderdelen Contourenbeleid en de lokale toepassing daarvan' van belang. Hierin is het contourenbeleid en de toepassing daarvan binnen onze gemeente nader uitgewerkt. Uitgangspunt is dat bij het bouwen buiten de contour de ontwikkeling van natuur voorop moet staan. U dient hiertoe een onderbouwing aan te leveren dat:

- er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het basiskapitaal.
- er sprake moet zijn van een goede landschappelijke, natuurlijke en cultuurhistorische inpassing op de locatie.
- er een bijdrage wordt geleverd aan de verdere ontwikkeling van kwaliteiten van het gebied in groter verband gericht op de realisatie van de Provinciale Ontwikkelingszone Groen (POG).

Op grond van het door u aangeleverde inrichtingsplan kan worden geconcludeerd dat wordt voldaan aan de eerste twee criteria. Van een fundamentele bijdrage in de verdere ontwikkeling van kwaliteiten van het gebied in groter verband gericht op de realisatie van de POG is geen c.q. nauwelijks sprake.

Voor onderhavig conceptplan dient op basis van het drempelbedrag uit het Limburgs Kwaliteitsmenu een bijdrage van € 100 per m² uitgeefbare

grond/nieuwe woonbestemming gecompenseerd te worden in de vorm van realisatie van nieuwe natuur. Uitgangspunt is dat het ontwikkelen van groen voorop moet staan. Bouwen buiten de contour is veeleer een middel om dit doel te bereiken in plaats van een doel op zich. U dient derhalve aan te geven dat er een bijdrage wordt geleverd in de realisatie van de POG. Uitgangspunt is dat de realisatie van de POG dient plaats te vinden op Beeks grondgebied. In beginsel dient op grond van de lokale toepassing de natuurcompensatie fysiek plaats te vinden in de POG. De natuurcompensatie dient conform het Limburgs Kwaliteitsmenu een omvang te hebben van € 100 per m² uitgeefbare grond/nieuwe woonbestemming. Het huidige planconcept voorziet hier (nog) niet in. Dit aspect dient in overleg met ons en eventueel de provincie nader uitgewerkt te worden.

Pagina: 03/06

De instandhoudingsverplichting van de natuur(compensatie) dient in het bestemmingsplan alsmede in de exploitatieovereenkomst te worden meegenomen.

Sectorale Structuurvisie Wonen

In de Sectorale Structuurvisie Wonen zijn de ontwikkelrichtingen voor de regionale woningmarkt vastgelegd om zo de gewenste omslag in de markt te kunnen sturen. De bevolkingskrimp maakt een versterking en verbetering van de kwaliteit en de sturing van de woningvoorraad en woningmarkt noodzakelijk. Centraal daarbij staat woonkwaliteit toevoegen bij een gelijkblijvende woningvoorraad.

Om te beoordelen of een initiatief een gewenste ontwikkeling is m.b.t. het beleidsterrein wonen is in de Sectorale Structuurvisie Wonen de zogenaamde 'kwaliteitszeef' opgenomen. De 'kwaliteitszeef' richt zich op vier kwaliteitscriteria. Deze criteria zijn, naast de saldobenadering '1 erbij is 1 eraf', bepalend voor de kwalitatieve toetsing van plannen. De vier genoemde kwaliteitscriteria zijn:

- Versterken woonmilieu;
- Mate waarin een plan aansluit bij kansrijke woningmarktsegmenten;
- Inbreiding gaat voor uitbreiding;
- Zorg- en levensloopgeschikte woningen in woonservicezones.

Het planvoornemen voldoet aan de eerste drie criteria. Er is sprake van een versterking van het woonmilieu en de dure koopwoningen vallen onder een kansrijk woningmarktsegment. De woningen worden gerealiseerd in de bestaande lintbebouwing, waarbij wij de woning aan de Kelmonderstraat 24 als het einde van de lintbebouwing beschouwen, waardoor ook wordt voldaan aan het criterium 'inbreiding gaat voor uitbreiding'. Het plan voldoet derhalve aan de gestelde kwalitatieve eisen uit de Sectorale Structuurvisie Wonen.

Naast bovenstaande kwalitatieve criteria geldt ook het kwantitatieve criterium van

'één erbij is één eraf'. Bij het onderhavige planvoornemen is er sprake van het toevoegen van twee zelfstandige woningen. Indachtig het beleid uit de Woonmilieuvisie en de Sectorale Structuurvisie Wonen zal er fysiek gecompenseerd moeten worden in de vorm van het slopen van 2 woningen. In de Sectorale Structuurvisie Wonen is opgenomen dat er een beleidsregel wordt uitgewerkt voor kleine particuliere initiatieven. Deze beleidsregel is thans nog niet vastgesteld. Naar verwachting zal deze beleidsregel in het najaar zijn uitgewerkt.

U heeft aangegeven dat de initiatiefnemer een bedrag per woning wil reserveren of ter beschikking wil stellen vooruitlopend op het instellen van een fonds. Hierbij noemt u een bedrag van € 35.000 per woning. Op dit moment wordt het niet wenselijk geacht om te anticiperen op de oprichting van het fonds aangezien uw plan nog nader uitgewerkt dient te worden en er nog geen besluitvorming heeft plaatsgevonden over de invulling van de beleidsregel voor kleine particuliere initiatieven.

Structuurvisie 'Beek 2012 – 2022, ruimte voor veelzijdigheid en vitaliteit'
Het bouwplan is opgenomen in de gemeentelijke structuurvisie. Het project is opgenomen in de projectenagenda. Hierin is opgenomen dat het project een relatie heeft met de projecten inrichtingsplan (IP) Beek / dorpen in het groen. Het project raakt aan de thema's 'wonen en voorzieningen' en 'natuur, landschap en cultuurhistorie' en valt binnen het deelgebied 'buitengebied'. In de structuurvisie is opgenomen dat het project voldoet aan de ontwikkelprincipes 'focus in veelzijdigheid – verscheidenheid in vitaliteit' en 'behoud door ontwikkeling – heldere, zichtbare en betekenisvolle basisstructuren'.

Het plan voldoet aan de kaders van de structuurvisie Beek 2012 – 2022, ruimte voor veelzijdigheid en vitaliteit.

Stedenbouwkundig

In onze eerdere principemedewerking is aangegeven dat de realisatie van de twee woningen aansluitend aan de Kelmonderstraat 31 plaats moet vinden. De bebouwing aan de Kelmonderstraat 24 wordt daarbij als de laatste bebouwing in het lint gezien. De te realiseren woningen liggen aanzienlijk dieper en verder dan de laatste bebouwing in het lint. Dit is een afwijking van de eerdere principemedewerking. Daarnaast merken wij op dat er geen maximale inhoudsmaat is opgenomen.

Het stedenbouwkundig plan en het inrichtingsvoorstel dient aan te sluiten bij onze eerdere principemedewerking.

Planschade

Voor de herziening van het bestemmingsplan dienen afspraken te worden gemaakt over het verhaal van planschade in de exploitatieovereenkomst. Op

grond van ons beleid wordt normaliter een planschaderisicoanalyse uitgevoerd en dient vergoeding van het bedrag voortvloeiende uit deze analyse vooruitlopend aan de planologische maatregel plaats te vinden. I.c. kunnen wij echter instemmen met het achteraf verhalen van de planschade. Afspraken hierover dienen in de exploitatieovereenkomst te worden gemaakt.

Pagina: 05/06

Exploitatie

De bouw van één of meerdere woningen is conform artikel 6.2.1. sub a Bro een bouwplan waar afdeling 6.4 Wro (grondexploitatie) op van toepassing is. Voor onderhavig bouwplan dient derhalve een exploitatieovereenkomst afgesloten te worden. Naast de bijdrage op grond van de sloopcompensatie en het Limburgs Kwaliteitsmenu dient u derhalve rekening te houden met fondsbijdragen van € 12 per m² uitgeefbare grond/nieuwe woonbestemming en een nader te bepalen bijdrage in de ambtelijke kosten. Daarnaast komen de kosten voor planontwikkeling, onderzoeken, opstellen bestemmingsplan, legeskosten en planschade etc. voor uw rekening.

Archeologie

Bij het concept voorontwerpbestemmingsplan heeft u een archeologisch onderzoek bijgevoegd. Dit rapport is door onze externe archeoloog doorgenomen. Opgemerkt wordt dat het rapport helder is maar dat enkele zaken nog ontbreken of onvoldoende zijn verduidelijkt. De opmerkingen zijn opgenomen in het als bijlage bijgevoegde beoordelingsformulier.

Gezien de aangetroffen bodemerosie en de bodemverstoring worden in het plangebied geen archeologische resten meer verwacht. Het uitvoeren van archeologisch vervolgonderzoek is derhalve niet aan de orde. Vanuit archeologisch belang is er geen bezwaar tegen voorliggend plan.

Verkeer/Parkeeraspecten

Het plan voorziet in de oprichting van twee wooneenheden. Conform de ASVV2004 dient ten aanzien van het parkeren te worden voorzien in minimaal 2 parkeerplaatsen per woning. Dit komt neer op minimaal 4 parkeerplaatsen voor het gehele bouwplan. Parkeren dient volledig op eigen terrein plaats te vinden.

Principebesluit

Uw verzoek is niet passend in het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Beek 2011'. Gezien de afwegingen zoals hiervoor beschreven hebben wij besloten principemedewerking te verlenen aan het plan, onder de voorwaarden dat:

- Wordt voldaan aan het criterium van 'één erbij is één eraf' uit de Sectorale Structuurvisie Wonen;
- Er een fysieke tegenprestatie in de vorm van realisatie van nieuwe natuur dient plaats te vinden op grond van het LKM van € 100 per m² uitgeefbare

grond/nieuwe woonbestemming;

- Wordt voldaan aan de stedenbouwkundige kaders zoals die in de eerdere principemedewerking zijn aangegeven;
- Er een exploitatieovereenkomst wordt afgesloten waarin o.a. het aspect planschade wordt meegenomen;
- Parkeren plaatsvindt op eigen terrein;
- Een partiële bestemmingsplanherziening wordt doorlopen (inclusief milieutechnische onderzoeken).

Daarnaast gelden uiteraard de gebruikelijke voorwaarden. Hiervoor verwijzen wij u naar de bijlage.

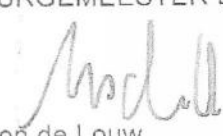
Geldigheidsduur

Voor de goede orde wijzen wij u er op dat deze principemedewerking een geldigheidsduur van één jaar heeft en dat derhalve binnen één jaar na datum van verzending van deze brief een conceptbestemmingsplan dient te worden aangereikt. Indien er na deze periode een concept bestemmingsplan wordt aangereikt, dan vindt er een nieuwe beoordeling plaats op basis van de dan geldende wettelijke kaders en beleidskaders en dan heersende inzichten.

Als iets in deze brief niet duidelijk is, vraag dan om uitleg bij Sander Hannen, tel. 046 - 43 89 222, of stuur een e-mail naar info@gemeentebeek.nl, o.v.v. het onderwerp/kenmerk.

Met vriendelijke groet,

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN BEEK


Ron de Louw
Gemeentesecretaris


Ralf Krewinkel
Burgemeester



VP+ /project / proces
De heer Van Engelshoven
Stationsplein 8 k
6221 BT MAASTRICHT

Ons kenmerk: 13uit00730
Uw kenmerk: UP 1108-
0910
Uw brief d.d.: 09.10.2012
Bijlage(n):
Pagina: 01/02
Datum: 27 FEB. 2013

Onderwerp: Bouwen buiten contour Kelmond

Beste heer van Engelshoven,

Op 14 augustus 2012 is, onder voorwaarden, besloten om principemedewerking te verlenen aan het bouwplan van dhr. Baggen voor het ontwikkelen van twee bouwkavels aan de Kelmonderstraat te Kelmond. Per brief d.d. 9 oktober 2012 heeft u gereageerd op de principemedewerking. In uw brief wordt aangegeven dat de uitgangspunten helder zijn en in de nadere planuitwerking mee worden genomen. Over twee aspecten heeft u meer duidelijkheid gevraagd, namelijk over de stedenbouwkundige invulling alsmede over de compensatie op grond van de Sectorale Structuurvisie Wonen. Wij zullen op deze aspecten nader ingaan.

Stedenbouwkundig kader

In uw brief is ingegaan op het stedenbouwkundig kader. Hierbij hebben wij als uitgangspunt aangehouden dat de realisatie van de twee woningen aansluitend aan het perceel Kelmonderstraat 31 dient plaats te vinden, waarbij de bebouwing op het perceel Kelmonderstraat 24 als laatste bebouwing in het lint moet worden gezien. In uw brief van 9 oktober wordt door u een voorstel tot aanpassing van het eerdere plan gedaan. De hoofdbouwmassa van de laatste woning (in het lint) ligt nu nagenoeg in de lijn met de hoofdbouwmassa van de woning aan de Kelmonderstraat 31. Wij kunnen instemmen met een nadere uitwerking van het plan op grond van de uitgangspunten van het aangepaste stedenbouwkundige voorstel. De nadere uitwerking van het stedenbouwkundige plan dient in goed overleg met de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit en de Kwaliteitscommissie plaats te vinden.

Compensatie voor kleinschalige woningbouwinitiatieven

Met betrekking tot de voorwaarde 'één erbij is één eraf' geeft u aan dat de besluitvorming over de invulling van de beleidsregel voor kleine woningbouwinitiatieven sowieso dient te worden afgewacht. Hierbij wijzen wij u op het gegeven dat de planuitwerking plaats kan vinden indien er sprake is van een fysieke sloopcompensatie conform het bepaalde in de Sectorale Structuurvisie Wonen. Fysieke sloop heeft onze voorkeur. Indien fysieke sloop voor een initiatiefnemer niet mogelijk is hebben wij de mogelijkheid willen bieden om tegen een vergoeding deze ruimtelijke opgave van u over te nemen.

Postbus 20
6190 AA Beek
Raadhuisstraat 9
6191 KA Beek
T 046 - 43 89 222
F 046 - 43 77 757
E info@gemeentebeek.nl
www.gemeentebeek.nl

In dat kader hebben wij de 'Beleidsregel compensatie bij kleine woningbouwinitiatieven gemeente Beek' vastgesteld. Deze beleidsregel hebben wij als bijlage opgenomen. Wij zijn bereid om de beleidsregel voor kleinschalige woningbouwinitiatieven toe te passen. De afspraken over het overdragen van de fysieke sloopcompensatie op grond van de beleidsregel dienen te worden vastgelegd in de nog overeen te komen anterieure exploitatieovereenkomst. Deze bijdrage zal (op termijn) worden ingezet om een impuls te geven aan de gewenste herstructurering zoals omschreven in Sectorale Structuurvisie Wonen.

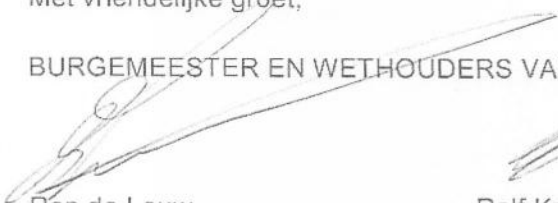
Provinciale ontwerpverordening Wonen Zuid – Limburg

Behalve bovenstaande willen wij u op een nieuwe ontwikkeling wijzen. De provincie wil een strakkere sturing van de woningmarkt in Zuid-Limburg. De absolute afname van de bevolking betekent dat er een overaanbod dreigt aan woningen. Daarbij leidt de verandering in de opbouw van de bevolking ertoe dat andere eisen worden gesteld aan de woningen, de woon- en leefomgeving en daarbij behorende voorzieningen. Hiertoe heeft de provincie een ontwerpverordening opgesteld. Volgens de ontwerpverordening mogen er na 1 juli 2013 geen nieuwe woningen worden toegevoegd aan de bestaande planvoorraad. Dat verbod is niet van toepassing op nieuwe woningen die voldoen aan de door Gedeputeerde Staten vastgestelde 'Kwaliteitscriteria nieuwe woningen Zuid-Limburg'. Welke kwaliteitscriteria dat zijn is momenteel nog niet bekend gemaakt. De exacte gevolgen voor uw bouwplan vanwege de voorgenomen verordening van de provincie kunnen wij nu dus ook nog niet inschatten. Het vooruitlopend op de vaststelling van de verordening uitwerken van uw bouwplan is derhalve voor uw eigen rekening en risico. Een kopie van de ontwerpverordening hebben wij ter informatie bijgevoegd.

Als iets in deze brief niet duidelijk is, vraag dan om uitleg bij Sander Hannen, tel. 046 - 43 89 222, of stuur een e-mail naar info@gemeentebEEK.nl, o.v.v. het onderwerp/kenmerk.

Met vriendelijke groet,

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN BEEK


Ron de Louw
Gemeentesecretaris


Ralf Krewinkel
Burgemeester