**beek**

uw gemeente.

Besluit Gemeenteraad

De raad van de gemeente Beek;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 29-01-2013;

dat het voornemen tot het opstellen van dit bestemmingsplan ter voldoening aan het bepaalde in artikel 1.3.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is gepubliceerd op 25 juli 2012;

dat het voorontwerp van het bestemmingsplan in het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is voorgelegd aan belanghebbende diensten van de provincie Limburg, het Waterschap Roer en Overmaas en regionale brandweer Zuid-Limburg;

dat de resultaten van het vooroverleg als bijlage zijn opgenomen bij het bestemmingsplan;

dat in het onderhavige geval een bestemmingsplanactualisatie betreft en dat derhalve geen exploitatieplan is opgesteld;

dat de terinzagelegging alsmede de mogelijkheid tot het indienen van een zienswijze op 14 november 2012 in de Nederlandse Staatscourant en in het in deze gemeente verschijnende huis-aan-huisblad De Trompetter/Maas- en Geleenbode, alsmede op de gebruikelijke en elektronische wijze is bekendgemaakt;

dat het ontwerp van het bestemmingsplan hierna vanaf 15 november 2012 tot en met 27 december 2012 gedurende zes weken voor een ieder ter gemeentesecretarie ter inzage heeft gelegen;

dat gedurende de termijn van terinzagelegging een zienswijze omtrent het ontwerp kenbaar is gemaakt door Adviesbureau Haenen, namens de familie Sieben - Eggen, Hobbelrade 3 , 6176 CK te Spaubeek;

dat de zienswijze binnen de gestelde termijn is ingediend en derhalve ontvankelijk verklaard moet worden;

dat voor de overwegingen met betrekking tot de ingekomen zienswijze wordt verwezen naar de bijgevoegde "Nota van Zienswijzen Bestemmingsplan Kern Klein en Groot Genhout – herziening 2012", welke onderdeel uitmaakt van dit raadsbesluit;

dat de zienswijze geen aanleiding geeft tot wijzigingen in het bestemmingsplan;

dat het wel noodzakelijk is gebleken het onderhavige plan op één punt ambtshalve te wijzigen in die zin dat de friture aan de Hubertusstraat 51a/53 (kadastraal perceel C2633) de bedrijfsactiviteiten heeft beëindigd en dat in gezamenlijk overleg is overeengekomen de functieaanduiding "horeca" ter plaatse op de verbeelding te verwijderen;

gelet op de desbetreffende bepalingen in de Wet ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht;

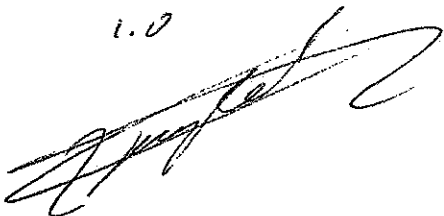
Besluit:

- I. Geen exploitatieplan ex artikel 6.12 Wro vast te stellen;
- II. De zienswijze welke is ingediend tegen het bestemmingsplan "Kern Klein en Groot Genhout – herziening 2012" ongegrond te verklaren, een en ander overeenkomstig het gestelde in de bij dit besluit behorende "Nota van Zienswijzen Bestemmingsplan Kern Klein en Groot Genhout – herziening 2012";
- III. Het plan ambtshalve te wijzigen in die zin dat op de verbeelding de functieaanduiding "horeca" ter plaatse van de Hubertusstraat 51a/53 (perceel C2633) verwijderd wordt;
- IV. Zowel digitaal als analoog het bestemmingsplan "Kern Klein en Groot Genhout – herziening 2012", overeenkomstig de geometrisch bepaalde planobjecten zoals vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0888.BPKLEGROGENHOUT12-VA01 met bijbehorende bestanden gewijzigd vast te stellen.

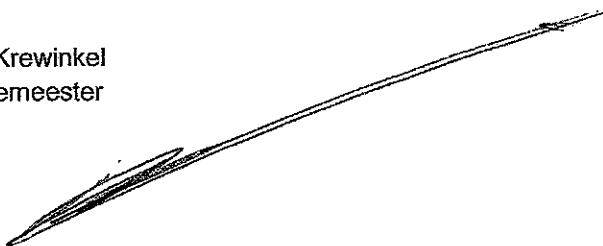
Beek, 28-03-2013
GEMEENTERAAD,

Guliel Erven
Raadsgriffier

1.0



Ralf Krewinkel
Burgemeester





Nota van Zienswijzen "Bestemmingsplan Kern Klein en Groot Genhout – herziening 2012"

Adviesbureau Haenen namens de Familie Sieben – Eggen, ingekomen d.d. 21-12-2012 (brief d.d. 17-12-2012)

<i>Ingekomen opmerking</i>	<i>Reactie/planwijziging</i>
Het college heeft in 2007 onder voorwaarden in principemedewerking verleend voor de bouw van een woning aan een perceel aan de Grootgenhouterstraat (perceel M486). Indiener probeert vanaf het begin aan de voorwaarde van de landschappelijke tegenprestatie onder eertijds de provinciale regeling VORM en nu LKM (Limburgs Kwaliteitsmenu) te voldoen. In 2009 worden ook de beleidseffecten zichtbaar vanwege de krimp. Het college heeft in dat kader op 9 juli 2009 besloten dat het principe van "één erbij is één eraf" niet zou gelden voor de bouw van de woning aan de Grootgenhouterstraat. Deze toezegging wordt in 2010 teruggedraaid. Die draai begrijpt indiener niet en een dergelijk handelen past huns inziens niet in het gebruikelijke zakelijke verkeer. In deze is duidelijk sprake van een pijplijngeval.	In 2007 heeft de gemeente, onder voorwaarden, in principemedewerking verleend aan het verzoek. Vervolgens is de indiener gestart met de noodzakelijke voorbereidingen. In juli 2009, juli 2010, juli 2011 en september 2012 is de verleende principemedewerking steeds met één jaar verlengd. De gemeente heeft in juli 2009 aangegeven bij kleinere woningbouwplannen het voorbehoud te maken deze buiten de afspraken van de regio goed te keuren indien er sprake is van een meerwaarde of deze plannen een hoger belang dienen niet zijnde woningbouw. Hier geldt niet het "één erbij, één eraf". Echter een half jaar later, 1 januari 2010, was inmiddels duidelijk dat "één erbij is één eraf" voor <u>alle</u> woningbouwontwikkelingen geldt. Tevens was in december 2009 de POL-aanvulling "Verstedelijking, Gebiedsontwikkeling en Kwaliteitsverbetering" vastgesteld waarin wonen als provinciaal belang is aangemerkt en waarin is opgenomen dat woningbouw moet passen in de regionale woningbouwafspraken. Reeds in de brief van juli 2009 is indiener gewezen op de mogelijke gevolgen van de POL-aanvulling. Aan de (verlengde) principemedewerking uit 2009 was een termijn was gebonden van één jaar. Daarin stond helder verwoord "binnen 1 jaar na datum van verzending van deze brief dient een bouwvergunning terzake te worden aangevraagd dan wel het concept bestemmingsplan te worden aangereikt. Indien er na deze periode een bouwvergunning ter zake wordt aangevraagd dan wel het 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." Aangezien er in juli 2010 nog geen bouwvergunning was aangevraagd of een ontwerp bestemmingsplan was aangereikt moest de gemeente het principeverzoek opnieuw toetsen aan het toen geldende beleid. Op dat moment was "één erbij is één eraf" van kracht geworden. Vanwege het tijdsverloop voordat een geschikte locatie voor de natuurlijke tegenprestatie was gevonden, is er een aanvullende voorwaarde van kracht geworden. Een voorwaarde die voor iedereen geldt die een nieuwe woning wil bouwen. Er is dus geen sprake van een pijplijngeval aangezien de termijn van de principemedewerking was verlopen.
Sedert 2010 wordt de indiener geconfronteerd met de eis van woningcompensatie zonder enige uitvoeringsregeling.	Bij het planvoornemen is er sprake van het toevoegen van één zelfstandige woning. Indachtig het beleid uit de Woonmilieuvisie en de Sectorale Structuurvisie Wonen zal er fysiek gecompenseerd moeten worden in de vorm van het slopen van één woning. Indiener zal dus in eerste instantie zelf moeten compenseren. Wel is er een beleidsregel in voorbereiding waarbij voor kleine particuliere initiatieven (tot vijf wooneenheden) de woningbouwcompensatie financieel afgekocht kan worden bij onze gemeente. Deze beleidsregel is echter nog niet vastgesteld en momenteel is niet duidelijk of deze er daadwerkelijk komt. Derhalve is indiener zelf verantwoordelijk voor de compensatie.



Het college wijst steeds alle verantwoordelijkheid van het niet slagen van het traject van de hand. Het college reageert met omvangrijke brieven, de laatste brief dateert van 29 juni 2012, waar de burger noch de deskundige veel wijzer van worden.

Indiener is zelf reeds vele jaren bezig met de planontwikkeling. Eén van de grootste knelpunten is in het verleden de grondverwerving geweest waardoor hij de benodigde groene tegenprestatie niet kon realiseren. Vanwege het tijdsverloop voordat de benodigde gronden zijn verworven is nieuwe beleidstoetsing aan de orde. Indiener heeft nog steeds principemedewerking, echter zijn er voorwaarden waaraan voldaan moet worden.

Naar aanleiding van de genoemde brief van 29 juni 2012 heeft op 6 juli 2012 een overleg plaatsgevonden tussen indiener, diens adviseur en de gemeente. Tijdens dat overleg is gesproken over de natuurcompensatie en woningbouwcompensatie. In het overleg is niet aangegeven dat de brief van 29 juni 2012 onduidelijk zou zijn. Overigens dateert de laatste brief van de gemeente van 4 september 2012 waarin de gemaakte afspraken tijdens het overleg van 6 juli 2012 bekrachtigd zijn en de principemedewerking wederom verlengd is.

Indiener moet binnen één jaar een omgevingsvergunning of een bestemmingsplan indienen zonder dat hij duidelijk zicht krijgt van de gemeente op de financiële consequenties van hun eisen. Van cliënt kan niet verwacht worden dat hij een aanvraag indient zonder dat de economische uitvoerbaarheid van de procedure volledig duidelijk is. Tot op heden zijn deze niet goed inzichtelijk gemaakt, terwijl de helft van de termijn van een jaar al weer verstreken is.

Allereerst wordt vermeld dat ten tijde van het indienen van de zienswijze (december 2012) slechts vier maanden verstreken zijn en niet een half jaar. Immers heeft de gemeente in september 2012 wederom de principemedewerking met een jaar verlengd.

In het overleg van 6 juli 2012 is overeenstemming bereikt over de benodigde compensaties. Deze zijn in de brief van 4 september 2012 bekrachtigd. In de betreffende brief zijn ook de nog te doorlopen stappen benoemd (te weten tegenprestatie LKM, afronden planvorming, aangaan exploitatieovereenkomst en bestemmingsplanprocedure). Het is vervolgens aan de indiener zelf om te bepalen of het plan economisch uitvoerbaar is. Na het verlengen van de principemedewerking heeft indiener echter geen contact meer opgenomen met de gemeente terwijl het de eigen verantwoordelijkheid is van een initiatiefnemer de planvorming verder uit te werken.

Indiener wenst een woonbestemming op het perceel met daarop een wijzigingsbevoegdheid voor het realiseren van een bouwvlak. Indiener verzoekt de gemeente in het ontwerp bestemmingsplan te anticiperen op de toekomstige functie van het perceel en derhalve de bestemming agrarisch te wijzigen in de bestemming wonen.

Het bestemmingsplan Kern Klein en Groot Genhout is een conserverend plan. Daarin worden (in principe) geen nieuwe ontwikkelingen doorgevoerd. In een conserverend plan worden alleen afgeronde procedures en nieuw vastgesteld beleid verwerkt. Voor nieuwe ontwikkelingen dienen separate procedures te worden doorlopen. Aangezien over de plannen nog geen finale besluitvorming heeft plaatsgevonden is dit plan niet voldoende gevorderd om te verwerken in een conserverend bestemmingsplan. Mocht uiteindelijk aan het plan medewerking worden verleend dan dient daarvoor een separate procedure te worden doorlopen.