



BEEKDAELEN

Aelmans Ruimte, Omgeving & Milieu B.V.

t.a.v. de heer Van de Venne
Kerkstraat 4
6367 JE Voerendaal

Betreft

Principebesluit
Wissengrachtweg 38 in
Hulsberg

Datum

12 januari 2021

Kenmerk

Z/20/151807
254010

**Gemeente
Beekdaelen**

Postadres
Postbus 22000
6360 AA Nuth

E-mail
gemeente@beekdaelen.nl

Telefoon
088 450 2000

Beekdaelen.nl

Bezoekadressen
Kloosterlaan 7, Schinveld
Deweeverplein 1, Nuth
Scalahof 1, Schinnen

Bank
Gemeente Beekdaelen
NL76BNGH0285175688

BIC-code
BNGHNL2G

Kvk nr.
73541532



Geachte heer Van de Venne,

Op 27 november 2020 hebben wij uw principeverzoek ontvangen voor het wijzigen van de bestemming en het bouwen van een woning op het perceel Wissengrachtweg 38 in Hulsberg. Uw aanvraag is geregistreerd onder nummer VO-2020-182. Wij verzoeken u om dit nummer bij eventuele vragen of correspondentie te vermelden.

Over de voortgang van de behandeling van uw aanvraag delen wij u het volgende mee.

Principebesluit

Op 12 januari 2020 heeft het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Beekdaelen besloten om in principe medewerking te verlenen aan het door u ingediende principeverzoek om de bestemming te wijzigen en een woning te bouwen op het perceel Wissengrachtweg 38 in Hulsberg. Hieronder wordt de beoordeling van uw verzoek en de te volgen procedure toegelicht.

Beoordeling vooroverleg

Wij hebben uw aanvraag getoetst aan de bestemmingsplanvoorschriften van het vigerende bestemmingsplan:

Het perceel is gelegen binnen het bestemmingsplan 'Kleine kernen' (afbeelding 2). Hierbinnen heeft het perceel de enkelbestemming 'Bedrijf', bedoeld voor bedrijven en daarbij behorende voorzieningen. Binnen de bestemming is een bedrijfswoning toegestaan.

In het bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid voor het college opgenomen. In artikel 32.8 staat beschreven dat Burgemeester en Wethouders in het kader van de actuele woningbouwprogrammering de bestemming kunnen wijzigen in de bestemming 'Wonen' onder bepaalde voorwaarden.

Voor de realisatie van voorliggend verzoek kan met bovenstaand wijzigingsbevoegdheid worden afgeweken van het bestemmingsplan. De haalbaarheid van deze ontwikkeling binnen het bestaande beleid wordt hieronder toegelicht.

De gemeente mag persoonsgegevens verwerken. Dit staat in artikel 6 van de Algemene Verordening Gegevensbescherming. De door u verstrekte gegevens zullen alleen worden gebruikt voor het doel waarvoor u ze heeft verstrekt. Wilt u uw persoonsgegevens inzien, verbeteren, aanvullen, verwijderen of afschermen? Stuur dan een brief, met uw verzoek, naar gemeente Beekdaelen t.a.v. het college van B&W. Meer info? Zie beekdaelen.nl/privacy.

Ruimtelijke inpassing

Het perceel grenst aan het buitengebied, verwijdering van de bedrijfsbebouwing is een goede ontwikkeling voor het aanzicht. Een woning past namelijk beter binnen de groene omgeving rondom het perceel. Verharding kan daarbij voor een groot deel worden ingeruild voor een groene tuin. Daarbij komt dat de gemeente in lijn met regionaal beleid, bedrijfslocaties willen concentreren op bedrijventerreinen. Het saneren van losse bedrijfsbestemmingen is daarbij geen onwenselijke ontwikkeling

Structuurvisie Wonen en Herstructurering Zuid-Limburg

De Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg (SVWZL) is een gezamenlijke, Zuid-Limburgse ruimtelijke visie op de woningmarkt. In het document zijn beleidsafspraken gemaakt over hoe er wordt omgegaan met de woningvoorraad in de regio. De bevolkingsprognose en de al aanwezige planvoorraad leiden er toe dat de gemeente Beekdaelen terughoudend is in het toevoegen van nieuwe woningen aan de bestaande woningvoorraad. In beginsel is het zo dat voor elke nieuw te bouwen woningen door de initiatiefnemer een andere woning gesloopt dient te worden, dan wel een bouwtitel planologisch wegbestemd moet worden.

Onder de voorwaarde dat er een compensatiebedrag wordt betaald voor het regionaal sloopfonds kan er alsnog overwogen worden om medewerking te verlenen aan voorliggend verzoek. Er moet dan wel op meerdere fronten sprake zijn van een kwalitatieve en kwantitatieve toevoeging aan de bestaande woningvoorraad van Beekdaelen. Denk hierbij aan woningen voor doelgroepen, een specifiek woonvraag binnen de bestaande kernen, het behoud van beeldbepalende bebouwing of het maken van een duidelijke ruimtelijke kwaliteitsslag.

Voor deze ontwikkeling wordt bestaande bedrijfsbebouwing gesloopt voor het realiseren van een woning. Bovendien mag de initiatiefnemer volgens het vigerende bestemmingsplan een bedrijfswoning realiseren. Gelet op het feit dat de bedrijfsactiviteiten worden beëindigd en een woning ruimtelijke beter past, is de wijziging naar een woonbestemming met de bouw van een nieuwe woning niet onwenselijk. Bovendien is er sprake van harde plancapaciteit op vanwege de niet gerealiseerde bedrijfswoning, de initiatiefnemer hoeft daarbij dan ook geen compensatiebedrag te betalen.

Vervolg

Op basis van de beoordeling van uw principeverzoek en het door het college genomen principebesluit kunt u een formele planologische procedure opstarten.

Als initiatiefnemer bent u verantwoordelijk voor het opstellen van een wijzigingsplan, waarin u aantoont dat er in de nieuwe situatie sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Met het opstellen van een wijzigingsplan creëert u het planologisch kader om de bestemming te wijzigen van "Bedrijf" naar "Wonen". Dit bestemmingsplan bestaat uit

Datum

12 januari 2021

Kenmerk

Z/20/151807
254010

**Gemeente
Beekdaelen**

een toelichting met ruimtelijke onderbouwing, planregels en een verbeelding.

Medewerking kan daarbij worden verleend onder de volgende voorwaarden:

- Het wijzigingsplan bevat een goede ruimtelijke onderbouwing met indien nodig bijbehorende onderzoeken;
- Het bouwvlak wordt afgestemd op de nieuwe functie en passend in de bestaande bebouwingsstructuur;
- Voor het wijzigen van de bestemming dient te worden voldaan aan de voorwaarden zoals deze zijn opgenomen in het bestemmingsplan 'Kleine kernen' onder artikel 32.8;
- Gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naburige percelen mogen door de wijziging niet worden belemmerd.

Houdt u er daarnaast rekening mee dat we een zogenaamde (anterieure) overeenkomst met u aangaan waarin eventuele (grond)exploitatie kosten worden verrekend en planschade wordt geregeld.

Voor het in procedure brengen van het wijzigingsplan kunt u te zijner tijd contact opnemen met een medewerker van het cluster ruimtelijke ordening.

Voorliggende brief behelst een zogenaamd principebesluit en geeft slechts een indicatie van de haalbaarheid van een planologische procedure. Een principebesluit vormt geen besluit in de zin van de Algemene wet bestuursrecht waardoor geen bezwaar hiertegen kan worden aangetekend.

Aan dit principebesluit kunnen nadrukkelijk geen rechten worden ontleend. De op grond van dit principebesluit door u gemaakte of nog te maken kosten (voor onderzoeken, ruimtelijke onderbouwingen e.d.) komen in zijn geheel voor uw rekening, ook indien een eventuele wijzigingsplan niet wordt vastgesteld.

Het college van burgemeester en wethouders houdt zich uitdrukkelijk het recht voor om op basis van een eventuele formele planologische procedure - om voor hem moverende redenen - anders te beslissen dan in dit principebesluit.

Dit principebesluit geldt voor een periode van twaalf maanden na dagtekening van de voorliggende brief. Indien op basis hiervan binnen deze periode geen formeel wijzigingsplan wordt ingediend, komt dit principebesluit te vervallen.

Datum
12 januari 2021

Kenmerk
Z/20/151807
254010

Gemeente
Beekdaelen

Bestuurscommissie Wonen en Herstructurering

De gemeente heeft regionale beleidsafspraken met betrekking tot veranderingen in de bestaande woningvoorraad. Dit betekent dat het genomen principebesluit moet worden voorgelegd aan de Bestuurscommissie Wonen en Herstructurering van de regio Parkstad.

Uw verzoek wordt in de eerstkomende vergadering behandeld. Pas bij akkoord van de bestuurscommissie kunt u daadwerkelijk een formele procedure op starten.

Nota Ruimtelijke kwaliteit

Uw definitieve plan zal in het kader van welstand worden voorgelegd aan de Dorpsbouwmeester van de gemeente Beekdaelen. De planlocatie ligt namelijk binnen het deelgebied "Waardevol Buitengebied: waardevolle landschappen" zoals beschreven in de nota ruimtelijke kwaliteit van de gemeente Beekdaelen. Houdt u bij de planvorming daarom rekening met de gebiedsgerichte criteria die zijn opgenomen in de nota ruimtelijke kwaliteit.

Leges

Wij wijzen u er op dat u ingevolge de Legesverordening gemeente Beekdaelen 2020 leges verschuldigd bent ad € 600,00 voor het behandelen van een aanvraag tot vooroverleg.

Specificatie

Artikel artikelcode -----	bedrag €
Totaal te betalen	€ 600,00

Start u naar aanleiding van dit principebesluit een formele procedure en volgt hierop een positief besluit dan worden deze leges verrekend met de leges voor het inbrengen van het wijzigingsplan.

Wij verzoeken u dit bedrag, gaarne binnen 30 dagen na verzending van deze brief, over te maken op rekeningnummer NL76BNGH0285175688 (Bank Nederlandse Gemeenten) ten name van de Gemeente Beekdaelen, onder vermelding van het zaaknummer: VO-2020-182.

Binnen zes weken na dagtekening van dit besluit kunt u een bezwaarschrift tegen de hoogte van de berekende leges indienen bij:

De heffingsambtenaar van de gemeente Beekdaelen
Postbus 22000
6360 AA Nuth

Uw bezwaarschrift dient gedagtekend, gemotiveerd en ondertekend te zijn.

Vermeld in uw bezwaarschrift verder uw naam, adres en het zaaknummer.

Het indienen van een bezwaarschrift ontheft u niet van uw verplichting tot betalen.

Datum
12 januari 2021

Kenmerk
Z/20/151807
254010

Gemeente
Beekdaelen

Nadere informatie

Informatie over de behandeling van uw aanvraag is te verkrijgen bij het cluster Wabo van de gemeente Beekdaelen, telefoonnummer: 088 – 450 2000, mailadres: gemeente@beekdaelen.nl.

Hoogachtend,

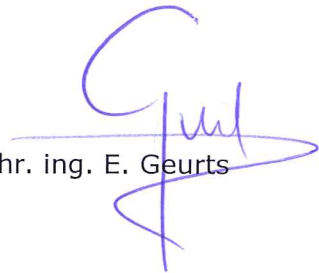
Burgemeester en Wethouders van Beekdaelen,

De secretaris, 



Mevr. mr. N.M.A. Ramaekers

De burgemeester,



Dhr. ing. E. Geurts

Datum

12 januari 2021

Kenmerk

Z/20/151807

254010

Gemeente
Beekdaelen