



Aan de leden van de gemeenteraad van Beek

Ons kenmerk: 21uit03071

Uw kenmerk:

Uw brief d.d.:

Bijlage(n):

Pagina: 01/06

Datum:

Onderwerp: Aanvullende informatie bestemmingsplan
Looiwinkel

30 NOV. 2021

Beste dames en heren,

Op de agenda van de raadsvergadering van donderdag 2 december aanstaande staat een voorstel met betrekking tot de (gewijzigde) vaststelling van het bestemmingsplan Landgoed Looiwinkel Spaubeek. Dit raadsvoorstel is uitvoerig besproken tijdens de vergadering van de commissie Grondgebiedzaken van maandag 22 november jongstleden. Tijdens die behandeling zijn ook aantal vragen gesteld en is de toezegging gedaan dat op een aantal punten nog een toelichting zou worden verstrekt. Met deze brief zal worden ingegaan op de gestelde vragen en de vraag om toelichtende informatie.

Algemeen

Uitgangspunt is dat het bestemmingsplan Landgoed Looiwinkel Spaubeek is voorzien van een uitgebreide motivering en van alle daarbij van deel uitmakende rapporten. Dat plan ziet op het ontwikkelen van een landgoed voor 5 woningen die het kwalitatief wonen in Spaubeek versterkt. De unieke landschappelijke kenmerken van de locatie met typerend Limburgs reliëf moeten daarbij behouden blijven en benut worden. Het niet-uitgeefbaar terrein verzorgt de aansluiting op de landschappelijke en ecologische structuur ter plaatse.

De realisatie van woningen in het betreffende plangebied is voorwerp van een langere voorgeschiedenis waarbij uiteindelijk – na aanpassing van eerdere plannen en de beperking van het aantal woningen – is gekomen tot het voorliggende plan. De ontwikkelende partij heeft daarbij rekening gehouden met eerder ontvangen reacties en heeft aangegeven bereid te zijn om met name voor wat betreft de verdere inpassing overleg te hebben met betrokkenen in de buurt.

Het landschappelijk inpassingsplan

Tijdens de vergadering van de commissie is onder meer ingegaan op het landschappelijk inpassingsplan. Dat landschappelijk inpassingsplan voorziet in onder meer de aanleg van nieuw groen ter plaatse. Daarbij is ook voorzien in een situering van het groen.

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

Op pagina 20 van de Nota van zienswijzen wordt aangegeven dat het landschapsplan is aangepast in die zin dat de eerder voorziene bomen in het plangebied anders worden gesitueerd. Daarmee is bedoeld te zeggen dat het landschapsplan zal worden aangepast in die zin dat de situering van de bomen achter de bestaande woningen anders wordt ingevuld en die aanpassing zal worden doorgevoerd bij de vaststelling van het bestemmingsplan.

De aansluiting van het wandelpad op de Mergelakker

Er zijn meerdere zienswijzen ingekomen die betrekking op de bereikbaarheid van het plangebied en de aansluiting van het plan op de bestaande infrastructuur. Uitgangspunt is dat de huidige situatie onoverzichtelijk is en dat het gebied door eenieder kan worden betreden. Met realisatie van het plan is de doelstelling om daarop meer grip te krijgen.

Er is onder meer voorzien in een openbaar pad dat aansluit op de Mergelakker. De vrees is geuit dat door dat pad meer overlast (en sluipverkeer) zal ontstaan. Het betreffende pad wordt aangelegd om de natuur toegankelijker en beleefbaar te maken. Het pad is enkel ten behoeve van de ontsluiting van langzaam verkeer. Het pad is daarmee uitdrukkelijk niet bedoeld voor gemotoriseerd verkeer en zal daartoe ook niet worden ingericht. Indien zou blijken dat het pad ondanks de beperkingen die daarvoor gelden op enigerlei moment toch zou worden gebruikt door verkeer waarvoor het pad niet is bedoeld en bestemd, dan kunnen en zullen aanvullende maatregelen genomen worden. De ontwikkelende partij heeft aangegeven daar voorstander voor te zijn en ook een bijdrage te zullen leveren (bijvoorbeeld door het treffen van feitelijke maatregelen).

De ligging van de voormalige stortlocatie

Tijdens de vergadering zijn vragen gesteld over de ligging van de zogenaamde voormalige stortlocatie. Relevant daarbij is dat deze voormalige stortlocatie is betrokken in de planvorming en dat daarmee aldus ook rekening is gehouden bij de opzet en inrichting van het plan. Op de kaart, zoals opgenomen in bijlage 4 van het rapport Stedenbouwkundige afronding westelijke dorpsrand Spaubeek, is de locatie van het voormalige stort in blauwe kleur aangegeven. Uit deze kaart blijkt dat een gedeelte van de kavels zijn gelegen binnen deze locatie maar dat de bouwvlakken en dus de situering van de nieuwe bebouwing in het geheel is gelegen buiten de locatie. Daarbij komt dat diverse bodemonderzoeken hebben plaatsgevonden en dat daaruit is voortgekomen dat de voormalige stortlocatie geen belemmering vormt voor het plan.

Bodem

In het verlengde van het voorgaande thema is ook uitgebreider ingegaan en aandacht gevraagd voor het thema bodem. Relevant is dat in het kader van het bestemmingsplan dat uitgebreid bodem- en asbestonderzoek is uitgevoerd.

Dat onderzoek heeft over langere tijd plaatsgevonden en is secuur vastgelegd in de diverse opeenvolgende rapporten. Daarbij zijn de resultaten van de onderzoeken ook nog voorgelegd aan deskundige partijen. Uit de onderzoeken is gebleken dat de toepasselijke normen voor alle onderzochte en mogelijk te onderzoeken stoffen niet worden overschreden. Dat geldt enkel niet voor de stof kobalt welke stof op slechts een van de vele meetpunten in te hoge mate is aangetroffen. Er dient in ieder geval een inkadering en sanering plaats te vinden van de grond gelegen bij boring 83 en tevens dienen effectieve maatregelen voorafgaand aan de realisatie van de bestemmingen wonen en tuin te worden getroffen.

In het kader van de in acht te nemen zorgvuldigheid ten aanzien van bodem en gezondheid hebben wij uw raad voorgesteld om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen in die zin dat in de voorschriften ook planregels worden opgenomen met als doel dat de nakoming van de voorwaarden (het treffen van maatregelen in het kader van de bodem) publiekrechtelijk zijn gewaarborgd.

Daarmee is ook geborgd dat het aspect bodem in relatie tot gezondheid op een adequate is verankerd en daarmee past binnen het uitgangspunt van een goede ruimtelijke ordening. De initiatiefnemer van het plan heeft op verzoek mondeling en schriftelijk aangegeven in te kunnen stemmen met deze aanpassingen en die ook bevestigd waarmee de uitvoering verzekerd is. De afspraken worden ook privaatrechtelijk geborgd.

In het kader van de bodem is tevens gesproken over de stabiliteit van de bodem. Uit onderzoek – zoals verplicht bij een bestemmingsplan – is niet gebleken dat sprake is van een bodem die niet stabiel is c.q. zou zijn. Er is dan ook geen enkele objectieve aanleiding om de stabiliteit als onderdeel te beschouwen waarmee de planuitvoering niet mogelijk zou zijn. Van belang daarbij is dat de stabiliteit van de bodem een aspect is dat is geborgd in het kader van het proces om te komen tot omgevingsvergunningen voor de realisatie van woningen. Die vergunningen zullen uiteraard ook aangevraagd moet worden. In het kader van een aanvraag omgevingsvergunning zal door de aanvrager ook verplicht een dergelijke constructieberekening moet worden overlegd. Een grondrapport, oftewel een geotechnisch onderzoek, waarin wordt aangetoond wat de draagkracht is van de grond, maakt daar vast en verplicht onderdeel van uit. Op basis van die gegevens dient immers de wijze van fundering te worden bepaald en dat betekent dat ook dit aspect via de publiekrechtelijke weg is gewaarborgd.

Anterieure overeenkomst

Tijdens de behandeling zijn meerdere vragen gesteld die zien op de gemaakte afspraken tussen de gemeente en de ontwikkelaar. Het betreft in deze een anterieure overeenkomst waarmee volgens het wettelijk systeem van de grondexploitatie het kostenverhaal is verzekerd.

Overeenkomstig de toezegging ligt de anterieure overeenkomst tussen de gemeente en der ontwikkelaar inclusief de bijbehorende addenda voor u ter vertrouwelijke inzage bij de griffier. Eventuele vragen hierover zullen waar mogelijk direct ambtelijk beantwoord kunnen worden.

De inspreekreactie

Tenslotte is tijdens de vergadering gesproken over de ontvangen inspreekreactie. Hierover is toegezegd dat wij onze visie hierop nog met u zouden delen. In reactie hierop geven wij u het volgende mee. Daarbij zullen wij zoveel als mogelijk puntsgewijs reageren.

- Hoogte

Inspreker maakt een kanttekening bij de bouwhoogte. Het plan staat nu een hoogte van 8,5 meter toe welke hoogte aansluit bij andere plannen in de gemeente Beek. Met gebruikmaking van een binnenplanse afwijkmogelijkheid kan de bouwhoogte maximaal 9,3 m worden. De maximale hoogte van de woningen maakt onderdeel uit van de stedenbouwkundige voorwaarden, beschreven in beeldkwaliteitsplan. Het beeldkwaliteitsplan en landschappelijk inrichtingsplan vormen één integraal geheel, dat in onderlinge samenhang is goedgekeurd voor kwaliteitscommissie. De bouwhoogte is afgestemd op en passend bevonden in de omgeving.

- Kavels

Verder is door inspreker gevraagd om een kavel (lees: kavel E) te laten vervallen. Die kavel is opgenomen in het plan en past binnen een goede ruimtelijke ordening. Het aantal kavels is afgestemd op de locatie en is ook ruimtelijk inpasbaar. Daarbij is ook eerder uitgebreid onderzocht op welke wijze een kwaliteitsbijdrage kan worden geleverd door het aantal en de situering van het landschapsplan en daarvan maakt deze kavel integraal onderdeel uit.

Wij wijzen u erop dat iedere kavel een essentieel onderdeel is van het plan, zowel in stedenbouwkundige en planologische zin als ook in financiële zin. Het wijzigen van plan op deze onderdelen wordt dan niet voorgestaan en is ook niet mogelijk; ook niet door de projectontwikkelaar.

- Kabels en voorzieningen

Uiteraard worden nutsvoorzieningen zoveel als mogelijk gelegd onder de bestaande en/of aan te leggen infrastructuur. In die zin geldt dus als uitgangspunt dat enkel gronden worden gebruikt die ook nodig zijn. Het kan echter onvermijdelijk zijn dat af en toe een kabel/nutsvoorziening door de bestemming Natuur zal open. Dat is overigens ook niet ongebruikelijk. Uiteraard zal de natuur na aanleg weer worden hersteld.

- Toetsing

Voor wat betreft de voorgestane gezamenlijke toets van het totale ensemble is

relevant dat deze toets juist plaatsvindt in het kader van de besluitvorming over het nu voorliggende bestemmingsplan en in dat kader ook is gezien door de Kwaliteitscommissie bij de beoordeling van het Beeldkwaliteitsplan en Inrichtingsplan. Beide documenten zijn gekoppeld aan de regels en daarmee ook bepalend. De regels en de planopzet waarborgen dat sprake is van een toets van het totale ensemble.

- Bestemming en gebruik

Extensief medegebruik binnen de bestemming Landschappelijk Wonen wordt dezerzijds passend geacht. Wij wijzen erop dat er ook diverse beperkingen gelden. Zo zijn lawaaisporten, paardenbakken en kampeermiddelen niet toegestaan.

- Verharde voetpaden/straatverlichting

Dezerzijds wordt niet ingezien waarom verharde voetpaden niet zouden zijn toegestaan. Voor onderhoud kan dit ook wenselijk zijn. De hoogte van straatverlichting e.d. is niet ongebruikelijk. Wij wijzen u erop dat mocht u op deze punten tegemoet willen komen aan de opmerkingen van inspreker, dit voor de projectontwikkelaar geen breekpunt zal zijn.

- Beplantingsplan

Ten aanzien van het verzoek van inspreker om het beplantingsplan in overleg met ontwikkelaar te laten plaatsvinden, merken wij op dat essentieel is dat voldaan blijft worden aan de kaders zoals verwoord in het Inrichtingsplan en Beeldkwaliteitsplan, zoals deze zijn ook goedgekeurd door Kwaliteitscommissie en verbonden zijn aan de regels van het bestemmingsplan.

Wij hebben het verzoek van inspreker doorgeleid naar de ontwikkelaar, welke onmiddellijk heeft aangegeven bereid te zijn het gesprek met omwonenden aan te gaan. Bij het invullen van mogelijke suggesties zal uiteraard moeten worden voldaan aan de kaders zoals goedgekeurd door de Kwaliteitscommissie.

- Onderhoud

Aan de opmerking om het onderhoud ook te borgen via de regels wordt tegemoetgekomen. Zoals in de nota van zienswijzen is opgenomen wordt u voorgesteld de planregels gewijzigd vast te stellen in die zin dat aan de voorwaardelijke verplichting ook een verplichting tot instandhouding wordt toegevoegd. Onderhoud is daar onderdeel van.

Met de inhoud van deze brief hebben wij beoogd om de openstaande vragen en de opmerkingen zoveel als mogelijk te beantwoorden.

Wij nemen aan u hiermee naar behoren te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN BEEK
namens dezen,



Ralph Diederer
Portefeuillehouder Financiën, Sport en Wonen