

## VOORSTEL AAN BURGEMEESTER EN WETHOUDERS

|                     |                              |
|---------------------|------------------------------|
| Documentnummer:     |                              |
| Datum:              | 16 maart 2021                |
| Zaaknummer:         | Z/20/000082                  |
| Team:               | Fysiek Domein                |
| Ambtenaar           | F. Ramacher                  |
| Portefeuillehouder: | Portefeuillehouder Snijckers |

|            |                                                 |
|------------|-------------------------------------------------|
| Onderwerp: | Principeverzoek Molenstraat - De Tes in Beegden |
|------------|-------------------------------------------------|

|                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <u>Voorstel:</u> | Het college besluit:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|                  | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Principemedewerking te verlenen aan de realisatie van 11 Ruimte voor Ruimte woningen op de percelen kadastraal bekend als gemeente Beegden, sectie E, nrs. 1328 en 1329, gelegen tussen de Molenstraat en De Tes in Beegden.</li> <li>2. Hierbij de volgende voorwaarden te stellen: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Dat wordt onderzocht in hoeverre het mogelijk is om vanuit de aanwezige insteekweg aan De Tes in Beegden het plangebied te ontsluiten.</li> <li>- Dat er in het plangebied meer ruimte wordt gecreëerd voor het realiseren van groen.</li> <li>- Dat er in het plangebied meer ruimte wordt gecreëerd voor het realiseren van extra parkeerplaatsen. Dit conform de Nota Parkeernormen en parkeerbijdrageregeling gemeente Maasgouw.</li> <li>- Dat de inrichting van de openbare ruimte voldoet aan de minimale normen van de weginrichting volgens de eisen van Duurzaam Veilig (CROW) en de gemeente Maasgouw.</li> <li>- Dat de inrichting van de openbare ruimte plaatsvindt conform het Handboek inrichting Maasgouw en de materialisatie in het definitieve plan wordt goedgekeurd door de gemeente Maasgouw.</li> </ul> </li> <li>3. Voor de realisatie van dit plan een bestemmingsplanherziening op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) doorlopen wordt, waarbij wordt aangetoond dat er geen beperkingen ontstaan voor de omgeving.</li> <li>4. Voor de realisatie van dit plan een beeldkwaliteitsplan wordt opgesteld, waarbij de onderlinge samenhang voor de inrichting en de invulling van beide delen van De Tes gewaarborgd blijft.</li> <li>5. Ten behoeve van de planologische procedure planschade wordt afgewenteld via een verhaalsovereenkomst en initiatiefnemer een exploitatieovereenkomst ondertekent.</li> <li>6. Aanvrager en gemeenteraad hierover schriftelijk te informeren.</li> </ol> |

Mede advies andere teams:

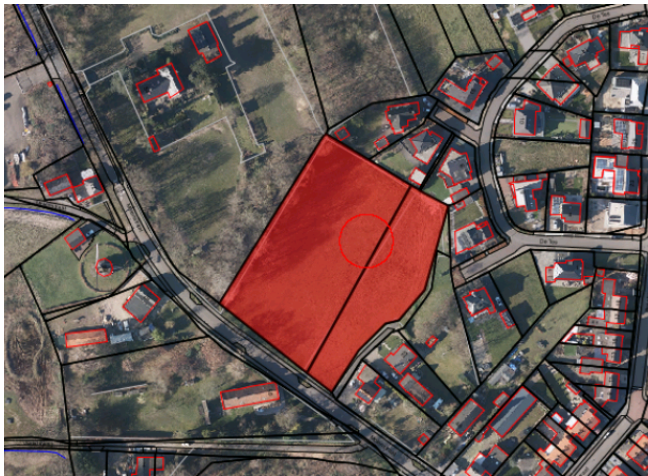
|     |                          |     |                          |    |                          |    |                          |    |                                     |     |                          |    |                          |    |                          |
|-----|--------------------------|-----|--------------------------|----|--------------------------|----|--------------------------|----|-------------------------------------|-----|--------------------------|----|--------------------------|----|--------------------------|
| BSC | <input type="checkbox"/> | BOR | <input type="checkbox"/> | DV | <input type="checkbox"/> | SD | <input type="checkbox"/> | FD | <input checked="" type="checkbox"/> | MER | <input type="checkbox"/> | MT | <input type="checkbox"/> | OR | <input type="checkbox"/> |
|-----|--------------------------|-----|--------------------------|----|--------------------------|----|--------------------------|----|-------------------------------------|-----|--------------------------|----|--------------------------|----|--------------------------|

| Voorstel besluitvormingsbalk            |                                                                                                                      |                                     |                 |                                        |             |
|-----------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|-----------------|----------------------------------------|-------------|
| Par. teammanager                        |                                                                                                                      |                                     | Par. secretaris |                                        |             |
|                                         | Burg. Strous                                                                                                         | Pfh. Lalieu                         | Pfh. Snijckers  | Pfh. Wilms                             | Pfh. Peters |
| Akkoord                                 |                                                                                                                      |                                     |                 |                                        |             |
| Bespreken                               |                                                                                                                      |                                     |                 |                                        |             |
| Vergadering B&W d.d. : 23 maart 2021    |                                                                                                                      |                                     |                 |                                        |             |
| Beslissing:                             | <input type="checkbox"/> Aanhouden<br><input type="checkbox"/> Conform voorstel besloten<br><input type="checkbox"/> |                                     |                 |                                        |             |
| Voorstel behandeling in commissie d.d.: |                                                                                                                      |                                     |                 |                                        |             |
| Voorstel behandeling in de raad d.d.:   |                                                                                                                      |                                     |                 |                                        |             |
| Openbaar                                | <input checked="" type="checkbox"/> ja                                                                               | <input type="checkbox"/> nee, omdat |                 |                                        |             |
| Bijlagen ter inzage :                   | <input checked="" type="checkbox"/> Ja                                                                               | Bijlagen bijgevoegd :               |                 | <input checked="" type="checkbox"/> Ja |             |



### Inleiding:

Op 10 september 2020 diende Ruimte voor Ruimte Limburg Beheer B.V. een principeverzoek in. Er werd verzocht om medewerking te verlenen aan de realisatie van 11 Ruimte voor Ruimte woningen op de percelen kadastraal bekend als gemeente Beegden, sectie E, nrs. 1328 en 1329, gelegen tussen de Molenstraat en De Tes in Beegden.



Op 2 februari 2021 besloot het college om het voorstel over het principeverzoek van Ruimte voor Ruimte Limburg Beheer B.V. aan te houden.

Vanuit het college waren er een aantal vragen en opmerkingen

- Gaat het hier niet om een gebiedsontwikkeling waarop het Gemeentelijk Kwaliteitsmenu (GKM) van toepassing is en waarvoor een bijdrage in het Gemeentelijk Kwaliteitsfonds (GKF) moet worden gestort?
- De Ruimte voor Ruimte woningen worden niet alleen buiten de planvoorraad gehouden, maar er wordt ook nog eens een woningbouwplan gerealiseerd dat niet voorziet in een behoefte.
- In hoeverre is het mogelijk om het oorspronkelijk beeldkwaliteitsplan van de Tes erbij te betrekken. De oorspronkelijke wegen zijn afgestemd op het feit dat het geen doorlopende wegen zijn.

### Beslispunten:

1. Principemedewerking te verlenen aan de realisatie van 11 Ruimte voor Ruimte woningen op de percelen kadastraal bekend als gemeente Beegden, sectie E, nrs. 1328 en 1329, gelegen tussen de Molenstraat en De Tes in Beegden.
2. Hierbij de volgende voorwaarden te stellen:
  - Dat wordt onderzocht in hoeverre het mogelijk is om vanuit de aanwezige insteekweg aan De Tes in Beegden het plangebied te ontsluiten.
  - Dat er in het plangebied meer ruimte wordt gecreëerd voor het realiseren van groen.
  - Dat er in het plangebied meer ruimte wordt gecreëerd voor het realiseren van extra parkeerplaatsen. Dit conform de Nota Parkeernormen en parkeerbijdrageregeling gemeente Maasgouw.
  - Dat de inrichting van de openbare ruimte voldoet aan de minimale normen van de weginrichting volgens de eisen van Duurzaam Veilig (CROW) en de gemeente Maasgouw.
  - Dat de inrichting van de openbare ruimte plaatsvindt conform het Handboek inrichting Maasgouw en de materialisatie in het definitieve plan wordt goedgekeurd door de gemeente Maasgouw.
3. Voor de realisatie van dit plan een bestemmingsplanherziening op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) doorlopen wordt, waarbij wordt aangetoond dat er geen beperkingen ontstaan voor de omgeving.
4. Voor de realisatie van dit plan een beeldkwaliteitsplan wordt opgesteld, waarbij de onderlinge samenhang voor de inrichting en de invulling van beide delen van De Tes gewaarborgd blijft.
5. Ten behoeve van de planologische procedure planschade wordt afgewenteld via een verhaalsovereenkomst en initiatiefnemer een exploitatieovereenkomst ondertekent.
6. Aanvrager en gemeenteraad hierover schriftelijk te informeren.

## Argumenten:

### *1.1 Vanuit ruimtelijk oogpunt zijn er geen belemmeringen om medewerking te verlenen aan de realisatie van de Ruimte voor Ruimte woningen*

Het plangebied grenst aan het Ruimte voor Ruimte gebied Bosstraat/De Tes. Het is dan ook niet onlogisch om op de aansluitende percelen ook Ruimte voor Ruimte woningen te realiseren, waarbij het nu nog open gebied tussen De Tes en de Molenstraat wordt ingevuld.

In het voorgestelde plan worden zeven woningen rondom een “groen centraal punt” en vier woningen met de voorgevel richting de Molenstraat gesitueerd. Hierdoor worden achterkantsituaties richting het openbare gebied voorkomen. Dit is een goede keuze.

### *1.2 Vanuit volkshuisvestelijk oogpunt zijn er geen belemmeringen om medewerking te verlenen aan de realisatie van de Ruimte voor Ruimte woningen*

Het gaat om het realiseren van 11 bouwkvavels voor vrijstaande koopwoningen in het kader van de Ruimte voor Ruimte regeling. De verwachting is dat hierop enkel gezinswoningen worden gerealiseerd.

Gezien de resterende taakstelling van 12 woningen in het kader van de Ruimte voor Ruimte regeling en het feit dat deze taakstelling al binnen de huidige plancapaciteit is opgenomen, kan er vanuit volkshuisvestelijk oogpunt medewerking worden verleend.

Dit ondanks het gegeven dat er, onder andere op basis van de uitkomsten van het Woningmarktonderzoek, met betrekking tot de behoefte aan bouwkvavels voor koopwoningen voor met name gezinnen/doorstromers valt op te merken dat deze in Maasgouw nagenoeg nihil is en binnen 10 jaar een overschot kent.

### *1.3 Er zijn geen directe milieubelemmeringen*

Vanuit bodemoptiek is geen directe belemmering voor het bouwplan gevonden. Het plangebied ligt niet binnen een geluidszone als bedoeld in de Wet geluidhinder. Toetsing aan de Wet geluidhinder is niet aan de orde. Ook wordt een nader akoestisch onderzoek naar de geluidsbelasting van de omliggende wegen niet noodzakelijk geacht. Er liggen in de nabijheid van het plangebied geen bedrijven die in hun ontwikkelruimte zouden kunnen worden belemmerd. Verder ligt het plangebied net buiten het invloedsgebied van het vervoer van gevaarlijke stoffen door buisleidingen en over de Maas. Dat betekent dat externe veiligheid geen belemmering vormt voor het plan.

### *2.1 Door een ontsluiting vanuit de aanwezige insteekweg aan De Tes in Beegden wordt er een verbinding gerealiseerd richting Beegden, De Lange Vlieter en de Beegderheide*

Het plangebied is een op zich zelf staande ruimtelijke ontwikkeling die geen aansluiting heeft met zowel de woningen aan De Tes als de twee woningen Molenstraat 50 en 52 in Beegden.

Zo is er geen fysieke verbinding met De Tes in Beegden voor bijvoorbeeld voetgangers. Deze verbinding zou een meerwaarde kunnen hebben voor zowel de bewoners van De Tes in Beegden als de bewoners van de nieuwe woningen. Het vergroot immers niet alleen de uitlooptmogelijkheden richting Beegden, maar ok richting drinkwaterspaarbekken De Lange Vlieter vanuit De Tes en de Beegderheide vanuit de nieuwe woningen en de Molenstraat. Bovendien vervallen de bouwvmogelijkheden voor het perceel tussen de woningen De Tes 5 en Molenstraat 52 in Beegden, omdat er geen volwaardige ontsluiting voor dit perceel kan worden gerealiseerd.



Voor een ontsluiting vanuit de aanwezige insteekweg aan De Tes in Beegden is wel een klein deel van perceel tussen de woningen De Tes 5 en Molenstraat 52 in Beegden nodig. Op dit perceel zou dan een extra woning gerealiseerd kunnen worden. Op deze wijze ontstaat er een logische afronding van het plangebied. Via de insteekweg vanuit de Molenstraat of via een nieuwe weg kan een tweede calamiteitenontsluiting worden gerealiseerd. Dit moet beperkt blijven tot een calamiteitenontsluiting. Het mag geen doorgaande weg worden. Er moet worden voorkomen dat er sluisverkeer via het plangebied gaat ontstaan.

#### *2.1 In het plan is onvoldoende rekening gehouden met het realiseren van groen*

Het is zeer de vraag of er in het plangebied voldoende rekening is gehouden met de parkeerbehoefte en of de groene ruimte die nu in het midden is geprojecteerd, op deze wijze gerealiseerd kan worden. In het plan dient meer ruimte te worden opgenomen voor het realiseren van groen. Er moet echter rekening mee worden gehouden dat dit qua ruimtebeslag moeilijk inpasbaar is.

#### *2.2 In het plan zijn in de openbare ruimte veel te weinig parkeerplaatsen opgenomen*

Aangenomen is dat de Ruimte voor Ruimte woningen zich in de duurdere prijsklasse bevinden (> € 350.000,-).

De parkeernorm voor een woning in de duurdere prijsklasse is 2,2 parkeerplaats per woning. Dit geeft een parkeerbehoefte van in totaal 24 parkeerplaatsen.

De woningen zijn voorzien van een lange oprit met garage. Dit is 1,3 parkeerplaats per woning. Bij 11 woningen zijn dit dus 14,3 parkeerplaatsen. Hierdoor zijn er nog 10 parkeerplaatsen vereist in het openbare gebied. Er zijn in het openbare gebied slechts 2 parkeerplaatsen. Dit is een dus een tekort van 8 parkeerplaatsen.

In het plangebied moet meer ruimte worden gecreëerd voor het realiseren van de 10 vereiste parkeerplaatsen in het openbare gebied.

#### *2.3 De inrichting de openbare ruimte voldoet niet aan de eisen van Duurzaam Veilig (CROW)*

Aangegeven is dat de woonstraat wordt uitgevoerd als een smal woonpad, met het karakter van een woonerf. De uitvoering voldoet echter niet aan de eisen van een erf en is uitgevoerd als een weg in een 30 km zone.

Het profiel van de weg voldoet echter ook niet aan een 30 km weg. De breedte van de weg is 4,50 meter, terwijl de minimale breedte van een weg volgens Duurzaam Veilig en de eisen van de gemeente Maasgouw 4,80 meter moet zijn.

Ook het trottoir van 1 meter breed voldoet niet aan de minimale eis van Duurzaam Veilig (CROW). De minimale breedte is 1,50 meter tegels, met een trottoirband van 20 cm en een opsluitband van 8 cm. In totaal gaat het dus om een breedte van ongeveer 1,80 meter.

#### *2.4 De inrichting van de openbare ruimte voldoet niet aan het Handboek inrichting Maasgouw*

Het tekort aan parkeerplaatsen en het (te smalle) (weg)profiel zijn niet in overeenstemming met het Handboek inrichting Maasgouw. De inrichting van de groenvoorzieningen, de materiaalkeuze en de lichtmasten zijn aandachtspunten. Om meer eenheid te creëren, is het namelijk wenselijk om qua uitstraling aan te sluiten bij De Tes. Waar dit niet in het Handboek inrichting Maasgouw staat, kunnen op dit punt aanvullende eisen worden gesteld aan de groenvoorzieningen, de materiaalkeuze en de lichtmasten.

#### *3.1 De realisatie van de Ruimte voor Ruimte woningen kan het beste plaatsvinden door middel van een herziening van het bestemmingsplan*

Medewerking op planologisch gebied kan plaatsvinden door middel van een herziening van het bestemmingsplan. Vanwege het samenspel van de hoeveelheid te regelen zaken kan in dit geval het beste voor een bestemmingsplanherziening worden gekozen. Verder biedt een bestemmingsplan meer flexibiliteit dan een omgevingsvergunning.

#### *4.1 In verband met de realisatie van de Ruimte voor Ruimte woningen dienen er twee overeenkomsten met aanvrager te worden aangegaan om de gemeentelijke risico's te minimaliseren*

Het gaat bij de Ruimte voor Ruimte woningen om een gebiedsontwikkeling die voorziet in de bouw van een of meer woningen. In verband met de grondexploitatie is in dat geval een exploitatieplan of een exploitatieovereenkomst nodig. De voorkeur gaat uit naar een exploitatieovereenkomst. Hiermee stemt aanvrager in met de voorwaarden, de kosten en het opstarten van de bestemmingsplanprocedure.

Door de realisatie van het plan is er de mogelijkheid tot indienen van planschade door omwonenden. Om eventuele planschadeclaims van omwonenden op aanvrager te verhalen, zal een verhaalsovereenkomst inzake planschade afgesloten dienen te worden

### *5.1 De aanvrager moet geïnformeerd worden over het principebesluit*

De aanvrager zal uitsluitend willen krijgen over het genomen besluit, zodat de aanvrager de vereiste stappen kan zetten voor de realisatie van zijn plan.

### *5.2 De gemeenteraad moet geïnformeerd worden omdat zij uiteindelijk besluiten over de vaststelling van het bestemmingsplan*

Bij een positief beginselbesluit van het college op een principeverzoek (inzake een bestemmingsplanherziening) wordt de uitgaande brief van de gemeente aan aanvrager tevens ter kennis gebracht van de gemeenteraad. De gemeenteraad kan zo in zijn eerstvolgende vergadering de wenselijkheid van het initiatief ter discussie stellen.

## **Kanttekeningen:**

### *1.2 De Ruimte voor Ruimte woningen vallen in een categorie waarover in het vastgestelde volkshuisvestelijke beleid is gesteld dat er de komende jaren een overschot te verwachten valt*

In de Lokale uitvoeringsstrategie Wonen Maasgouw 2.0, die het college op 9 februari 2021 heeft vastgesteld, is aangegeven dat er de komende jaren een overschot wordt verwacht aan vrijstaande koopwoningen met een koopprijs van € 275.000 en hoger. Dit is het segment waarin Ruimte voor Ruimte Limburg Beheer B.V. haar woningen realiseert. Een toets op het geldende volkshuisvestelijke beleid is voor dit bouwplan echter niet aan de orde: de Ruimte voor Ruimte opgave maakt al jaren deel uit van de harde planvoorraad. De toetsingskaders uit het volkshuisvestelijke beleid zijn vooral van toepassing op nieuwe plannen die aan de reeds bestaande planvoorraad worden toegevoegd.

### *3.1 Omdat het gaat om de bouw van woningen buiten de rode contour, kan worden gedacht dat het Gemeentelijk Kwaliteitsmenu (GKM) van toepassing is*

Het Gemeentelijk Kwaliteitsmenu (GKM) is niet aan de orde bij Ruimte voor Ruimte woningen. Het Gemeentelijk Kwaliteitsmenu (GKM) bewaakt dat er bij een 'rode' ontwikkeling ook een kwaliteitsverbetering van de leefomgeving plaatsvindt. Voor de Ruimte voor Ruimte regeling heeft deze kwaliteitsverbetering al in het verleden plaatsgevonden: toen zijn er door heel Noord- en Midden-Limburg 600.000 m<sup>2</sup> stallen gesloopt, is er 545.000 m<sup>3</sup> fosfaatuitscheiding gereduceerd en zijn er diverse landschapsverbeteringsprojecten uitgevoerd. De woningbouwcomponent van de Ruimte voor Ruimte regeling is om die reden vrijgesteld van de toepassing van het Gemeentelijk Kwaliteitsmenu (GKM). Dit wordt ook bevestigd in paragraaf 2.5.1 van het Limburgs Kwaliteitsmenu 2010.

### *3.2 Het is mogelijk dat de planologische procedure niet volledig kan worden doorlopen*

De procedurele doorlooptijd van een bestemmingsplan, zonder eventueel beroep bij de Raad van State, bedraagt een half jaar. Als voorbereidingstijd wordt uitgegaan van een half jaar. Hierdoor komt de totale doorlooptijd op één jaar. De bestemmingsplanprocedure zal moeten verlopen via de procedureregels van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Tijdens de procedure bestaat de mogelijkheid voor iedereen om zienswijzen tegen het plan in te dienen. Indien blijkt dat zienswijzen gegrond zijn, kan dit leiden tot het stopzetten van de ruimtelijke procedure of vernietiging van een genomen besluit.

### *4.1 Er dient te worden bewaakt dat de nieuwe woonwijk geen afbreuk doet aan de uitgangspunten die gelden voor het oorspronkelijke plan de Tes/Bosstraat*

Voor het oorspronkelijke nieuwbouwgebied de Tes is destijds een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Daarin zijn uitgangspunten opgenomen voor de bouw van de nieuwe woningen aldaar. Om te bewaken dat er in het 'oude' gedeelte van de Tes andere/strengere eisen gelden voor de nieuw te bouwen woningen en daarmee op steenworp afstand van elkaar ongelijke spelregels gelden, zal voor het nieuw te ontwikkelen deel van de wijk ook een beeldkwaliteitsplan verplicht worden gesteld. Dat nieuwe beeldkwaliteitsplan dient te bewaken dat er eenheid komt in de inrichtingsvisie en de vertaling daarvan in de ontwerpen van de woningen en de openbare ruimte. In het nieuwe beeldkwaliteitsplan dient dus de onderlinge samenhang voor de inrichting/invulling van beide delen van De Tes gewaarborgd te blijven.

### *6.1 De gemeenteraad kan zich niet vinden in het plan*

De gemeenteraad kan zo nodig, na kennisname van de informatiebrief, aangeven dat het initiatief om haar moverende redenen als onwenselijk wordt beschouwd. De gemeenteraad is namelijk het bevoegde orgaan voor de vaststelling van het bestemmingsplan. Indien de gemeenteraad aangeeft het plan als onwenselijk te beschouwen, zal de gemeenteraad niet overgaan tot vaststelling van het bestemmingsplan.

## **Afstemming met andere afdelingen:**

Naast overleg binnen het verantwoordelijke team Fysiek Domein heeft er afstemming plaatsgevonden met de Omgevingsdienst van het Servicecentrum MER.

**Communicatie:**

Communicatie vindt plaats met een antwoordbrief. De concept-antwoordbrief is als bijlage toegevoegd (zie bijlage 2).

**Financiën:**

Dit voorstel heeft geen financiële consequenties. Het bedrag voor het in behandeling nemen van een principeverzoek (om omgevingsvergunning of herziening van het bestemmingsplan) is, ongeacht de (positieve of negatieve) uitkomst van dit verzoek, € 150,- (Legesverordening Maasgouw 2020).

De kosten van de planologische procedure, hieruit voorvloeiende planschade en de inrichting van de openbare ruimte zijn voor rekening van Ruimte voor Ruimte Limburg Beheer B.V..

**Planning en uitvoering:**

Ruimte voor Ruimte Limburg Beheer B.V. neemt het initiatief voor het starten van de bestemmingsplanprocedure ter realisatie van het plan.

**Bijlagen die bijgevoegd zijn:**

- Bijlage 1. Bijlage bij beoordeling principeverzoek.
- Bijlage 2. Conceptantwoordbrief.
- Bijlage 3a. Principeverzoek.
- Bijlage 3b. Verkaveling Molenstraat - De Tes.