

Betreft
Eindbrief

Verzenddatum
21 september 2023

Kenmerk
2022-070069
D2023-00004263

De heer R. Kuypers
Aan de Dorekoel 26
6336 WB Hulsberg

Geachte heer Kuypers,

Op 19 december 2022 hebben wij uw verzoek ontvangen. Uw verzoek gaat over een vooroverleg voor herontwikkeling woningbouw op de locatie Aalbekerweg 73, 6336 XN Hulsberg en is geregistreerd onder nummer **2022-070069**.

Inleiding

Op 10-04-2018 (voormalige gemeente Nuth) heeft het college positief besloten om de bestaande woning te slopen en 2 nieuwe woningen, anders gepositioneerd op het perceel, te herbouwen. Historische onderdelen van de te slopen woning zouden hergebruikt worden in de nieuw op te richten woningen. Een bouwhistorisch onderzoek was hiervoor de grondlegger. De monumentencommissie was zeer te spreken over het planvoornemen. Zie de bijlage 1, 2 en 3. In december 2022 hebben we een nieuw verzoek gekregen. Zie bijlage 4. De 2 grote woningen waren niet op de markt te brengen. Het voornemen is om nu 6 nieuwe woningen op te richten. Dit ligt nu voor.

Beoordeling

Op de onderhavige locatie geldt het bestemmingsplan 'kleine kernen'. Van toepassing zijn de enkelbestemming 'wonen' en de dubbelbestemming 'waarde cultuurhistorie'. Ter plaatse van de nieuw op te richten woningen ligt geen bouwvlak. Verder geeft het bestemmingsplan aan dat er niet meer woningen mogen worden opgericht dan ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig zijn. Het initiatief is dan ook in strijd met het bestemmingsplan.

Overwegingen

De bestaande woning is slooprijp. Herpositionering van de bouwmassa op het perceel met behoud van een aantal historische elementen is op zich vanuit historisch perspectief en stedenbouwkundig een goede zaak. De bestaande woning ligt ongunstig in de erfgrans en vlak aan de straat. De bestaande woning maakte in het verleden deel uit van een carré. Deze wordt met het nieuwbouwplan weer hersteld. De woningen hebben een oppervlakte tussen de 90 en 130 m². In de aanvraag wordt aangegeven dat er 5 levensloopbestendig zijn en 1 standaard eengezinswoning. Woning nr. 2 wordt als levensloopbestendig betiteld, maar is dit niet omdat er geen badkamer op de begane grond aanwezig is. Het is echter wenselijk om deze woning toch levensloopbestendig te maken aangezien er aan deze woonvorm de meeste behoefte is en een duurzame oplossing is. Het plan is voorgelegd aan de monumentencommissie. Deze is akkoord met de hoofdopzet. Wel dient er bij de verdere uitwerking nog aandacht besteed te worden aan de tuininrichting, landschappelijke inpassing en het parkeren.

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

Op dit moment is de planvoorraad van Hulsberg gering. Er bestaat dus nog ruimte om kwalitatief goede plannen toe te voegen aan het aanbod. Met name nultredenwoningen (grondgebonden en appartementen met lift). Bij goede woningtype is medewerking mogelijk met beleidsregel Ruim baan.

Gelet op bovenstaande overwegingen mag gesteld worden dat er sprake is van een goed woon- en leefmilieu en een goede ruimtelijke ordening zoals bedoeld in artikel 12, aanhef, van de Wet algemene bepalingen omgevingswet (Wabo). We zijn dan ook voornemens om aan uw initiatief mee te werken onder de hierboven vermelde kanttekeningen/ voorwaarden (nultredenwoning en opmerkingen monumentencommissie). Medewerking is mogelijk op grond van artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3 van de Wabo; de zogenaamde uitgebreide (voorbereidings) procedure.

Vervolg

Indienen van een aanvraag voor een omgevingsvergunning

Op basis van de beoordeling van uw aanvraag om vooroverleg kunt u een formele aanvraag voor een omgevingsvergunning indienen. Daarbij dient u rekening te houden met bovenstaande resultaten van de beoordeling van uw aanvraag om vooroverleg. U heeft in ieder geval een omgevingsvergunning nodig voor de volgende activiteit(en):

- Omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk, artikel 2.1 lid 1 onder a Wabo;
- Omgevingsvergunning voor het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, artikel 2.1 lid 1 onder c Wabo;
- Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk in gevallen waarin dat in een bestemmingsplan is bepaald, artikel 2.1 lid 1 onder g van de Wabo.

Bij het indienen van een aanvraag dient u verder rekening te houden met de volgende aspecten.

De bovenstaande activiteiten zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden en dienen op basis van artikel 2.7 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) altijd in één aanvraag te worden gecombineerd c.q. geïntegreerd.

De gegevens en bescheiden (conform indieningsvereisten Ministeriële regeling omgevingsrecht) dienen bij de aanvraag digitaal via www.omgevingsloket.nl of analoog te worden ingediend.

Houdbaarheid van dit besluit

De aanvraag dient volledig ingevuld en ondertekend samen met de overige bescheiden binnen twaalf maanden in ons bezit te zijn. Wanneer u na twaalf maanden een formele aanvraag om omgevingsvergunning indient, dan wordt deze opnieuw op alle aspecten beoordeeld en worden de leges met betrekking tot dit vooroverleg niet meer verrekend met de leges van de formele aanvraag.

Aandachtspunten

Planschade en planschadeovereenkomst

Planschade is de schade die omwonenden kunnen lijden door planologische besluiten. Het is vermogensschade of inkomensschade die ruimtelijke plannen en besluiten kunnen veroorzaken. Degene die meent planschade te lijden, dient een verzoek tot vergoeding van de planschade in bij het bevoegd gezag die de

Verzenddatum

21 september 2023

Kenmerk

2022-070069

bestemmingsaanpassing regelt. Het bevoegd gezag beoordeelt vervolgens of dit verzoek ingewilligd wordt.

Een planschadeovereenkomst is een overeenkomst tussen het bevoegd gezag en de initiatiefnemer van een bestemmingsplanwijziging of omgevingsvergunning voor het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan. Als het bevoegd gezag besluit om planschade aan een omwonende toe te kennen, dan is het mogelijk om dit planschadebedrag door te belasten aan de initiatiefnemer. Om dit vooraf vast te leggen, vraag het bevoegd gezag aan de initiatiefnemer om een planschadeovereenkomst te ondertekenen. De planschadeovereenkomst zal, zodra de omgevingsvergunning is aangevraagd, worden toegezonden.

Anterieure overeenkomst

Alvorens we de aanvraag omgevingsvergunning in behandeling nemen dient er een zogenaamde anterieure overeenkomst met ons getekend te worden. Deze is gestoeld op afdeling 6.2 (g4rondexploitatie) van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Indien de aanvraag wordt ingediend wordt hiertoe met u contact opgenomen.

Woningbouwprogrammering

Het plan zullen we nu reeds voorleggen aan de regio Parkstad voor een subregionale afstemming zodat het plan geplaatst kan worden op de woningbouwprogrammering. Daarnaast zal er met u een overeenkomst worden gesloten. U wordt hier t.z.t. voor benaderd door ons.

Let op

Indien u de aanvraag omgevingsvergunning indient vóór 1-1-2024 kan deze nog onder de huidige wetgeving (Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en aanverwante wetgeving) worden afgehandeld. Daarna is de omgevingswet van toepassing hetgeen voor eenieder nog onontgonnen gebied is. We kunnen op dit moment nog niet aangeven wat dit kan betekenen voor de afhandeling van de aanvraag. Verder zal hoogstwaarschijnlijk de Wet kwaliteitsborging gelijktijdig met de omgevingswet in werking treden. Dit zal betekenen dat in bepaalde gevallen de vergunninghouder een gecertificeerde kwaliteitsborger op zijn/haar kosten in de hand moet nemen. Deze kwaliteitsborger dient de bouw (technisch) te begeleiden en een eindrapport aan de gemeente te doen toekomen waaruit blijkt dat het bouwwerk technisch aan het bouwbesluit voldoet.

Dient u de aanvraag omgevingsvergunning in na 31-12-2023 dan is in ieder geval de in dit principeverzoek aangegeven procedure niet meer van toepassing en geldt de procedure met aanverwante regels van de omgevingswet. Waar u ook voor kiest doet verder niets af aan het feit dat we, zoals in dit besluit aangegeven, mee zullen werken aan het initiatief al dan niet onder aangegeven voorwaarden.

Dit is geen formeel besluit

De voorliggende brief behelst een zogenaamd principebesluit en geeft slechts een indicatie van de haalbaarheid van een mogelijke omgevingsvergunningaanvraag. 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 formele vergunningaanvraag uiteindelijk zou worden afgewezen. Het college van burgemeester en wethouders houdt zich uitdrukkelijk het recht voor om op basis van een eventuele formele vergunningaanvraag - om voor hem moverende

Verzenddatum

21 september 2023

Kenmerk

2022-070069

redenen - anders te beslissen dan in dit principebesluit. Dit kan onder meer aan de orde zijn indien de medewerking van de gemeenteraad is vereist en die medewerking zou worden geweigerd. Dit principebesluit geldt voor een periode van twaalf maanden na dagtekening van de voorliggende brief. Indien op basis hiervan binnen deze periode geen formele vergunningaanvraag zou worden ingediend, komt dit principebesluit te vervallen.

Leges betalen

U moet de gemeente leges betalen voor dit advies. U ontvangt hiervoor een factuur.

Bezwaar legesbesluit

Na ontvangst van de legesfactuur kunt u gedurende zes weken bezwaar instellen tegen het legesbesluit bij de heffingsambtenaar van de gemeente Beekdaelen, Postbus 22000, 6360 AA Nuth.

Vragen

Heeft u nog vragen of wilt u meer informatie? Neem dan gerust contact op met het team cluster Omgevingswet van de gemeente Beekdaelen via vergunningverlening@beekdaelen.nl of telefoonnummer 088 - 450 2000.

Met vriendelijke groet,

Burgemeester en wethouders van Beekdaelen

De secretaris,

De burgemeester,

Mevr. Mr. S.M.J. Troisfontaine

Dhr. Ing. E. Geurts

(Deze brief is digitaal gegenereerd en derhalve niet voorzien van een ondertekening)

Verzenddatum

21 september 2023

Kenmerk

2022-070069