

AAN burgemeester en wethouders

Documentnr.	B.20.1119 		
Naam	P.P.W. Heijnsdijk	Org. onderdeel	Ruimtelijke Ontwikkeling en Grondzaken
Datum	24 juni 2020	Toestel	045-569 52 24
Programma	Volkshuisvestiging, ruimtelijke ordening en stedelijke vernieuwing (VHROSV)		

Adviezen

Financieel
Juridisch
Overig

Personeelszaken

Inkoop
Communicatie
Facilitair

Algemeen directeur

Procedure

OV raad: n.v.t.

BV raad: n.v.t.

Conc.-brief: Ja

Bijlagen:

Lijst: Openbaar

Akkoord/bespreken

Secretaris	Akkoord
Burgemeester	Akkoord
Wethouder G.G.J. Janssen	Akkoord
Wethouder B.J.M. Smeets	Akkoord
Wethouder C.P.G. Wilbach	Akkoord
Wethouder A.J.M. Schiffelers	Akkoord
Wethouder R.J.M. Lucassen	Akkoord

Onderwerp:

Verzoek aan de Bestuurscommissie Wonen & Herstructurering om de toevoeging van 2 woningen aan de regionale woningmarktprogrammering.

Voorstel:

De Bestuurscommissie Wonen & Herstructurering via bijgevoegde conceptbrief verzoeken om in de Rijksmonumentale Hoeve 'de Hoven', 2 woningen op het adres Rimburgerweg 160 en Hoverveldweg 15, aan de Regionale woningmarktprogrammering toe te voegen.

Datum: 07/07/2020

Besluit B en W: akkoord

Besluit op principeverzoek.

Het college heeft op 9 juli 2019 besloten in principe medewerking te verlenen aan het wijzigen van de bestemming 'paardenhouderij' in 'wonen' voor het gehele perceel van hoeve de Hoven, gelegen aan de Rimbürgerweg 160. Met dit besluit werd ook medewerking toegezegd voor de realisatie van in totaal 6 wooneenheden.

Gelet op deze besluitvorming wordt er op dit moment een nieuw bestemmingsplan voorbereid voor de locatie van Hoeve 'de Hoven' gelegen op het adres Rimbürgerweg 160 en Hoverveldweg 3-5-7. Deze hoeve is een aangewezen Rijksmonument.

Op grond van het vigerende bestemmingsplan 'Grote Boslocatie' heeft het gehele perceel de bestemming 'paardenhouderij'. Binnen deze bestemming wordt er gewoond op de adressen Rimbürgerweg 160, Hoverveldweg 3 en Hoverveldweg 5.

In de loop der jaren zijn er verschillende zaken gewijzigd. Zo is er een extra appartement gerealiseerd op het adres Rimbürgerweg 160 en is er een gastouderopvang gerealiseerd op het adres Hoverveldweg 3. Voor Hoverveldweg 5 t/m 15 (oneven) geldt dat hier een manege was gevestigd met rijhal/kantine en 4 logiesverblijven. De (zorg)manege en de logiesverblijven waren vooral bedoeld voor de opvang/begeleiding van mensen met een verstandelijke en/of lichamelijke beperking.

De eigenaar van Hoverveldweg 5 t/m 15 heeft haar woning en manege met bedrijfsopstallen vorig jaar verkocht. De nieuwe eigenaar wil op het perceel gaan wonen en hobbymatig groente en fruit verbouwen als ook bijen en kippen houden. Op grond hiervan wil hij de bestemming 'paardenhouderij' omzetten in een woonfunctie. Hiervoor heeft hij de bestaande loods met rijhal reeds gesloopt. Tevens wil hij in de voormalige logiesverblijven – die hij niet meer als zodanig gaat gebruiken – één extra appartement realiseren.

Herstellen huidige situatie.

In het nieuw op te stellen bestemmingsplan krijgt het totale perceel de bestemming 'wonen' en worden de in het verleden – niet vergunde en niet bestemde – functies, meegenomen in dit bestemmingsplan.

Dit betekent ook dat er naast de 3 bestaande woningen 2 woningen worden toegevoegd, te weten een appartement op het adres Rimbürgerweg 160 en een appartement op Hoverveldweg 15.

Regionale woningmarktafspraken.

Voor het toevoegen van woningen gelden regionale afspraken die voortvloeien uit de door de gemeenten vastgestelde Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg. Op grond van deze afspraken kan de Bestuurscommissie Wonen & Herstructurering nieuwe woningbouwplannen toevoegen aan de programmering. Omdat de 2 toe te voegen woningen zijn gelegen binnen een Rijksmonument zijn deze vrijgesteld van de op grond van de structuurvisie verplichte compensatie. Het betreffende verzoek aan de bestuurscommissie treft u bijgaand aan.

Burgerparticipatie

n.v.t.

Conform de WRO wordt dit bestemmingsplan in concept gepubliceerd op grond waarvan belanghebbenden een zienswijze/bezwaar kunnen indienen.

Advies

De Bestuurscommissie Wonen & Herstructurering via bijgevoegde conceptbrief verzoeken om in de Rijksmonumentale Hoeve 'de Hoven', 2 woningen op het adres Rimbürgerweg 160 en Hoverveldweg 15, aan de Regionale woningmarktprogrammering toe te voegen.

Afstemming

Bestuurlijke afstemming – afgestemd met welke portefeuillehouder(s)

Wethouder B. Smeets

Ambtelijke afstemming

Clusters Stedenbouw/Verkeer en RO/Wonen, afdeling ROG.

Afdeling ROG,

P.P. Heijnsdijk

In reactie op de provincie het volgende:

Burgemeester en wethouders hebben op 7 juli jl. het besluit genomen om de Bestuurscommissie Wonen & Herstructurering te verzoeken twee woningen aan de regionale woningmarktprogrammering toe te voegen. Bijgevoegd heb ik het collegebesluit en de brief aan de bestuurscommissie.

Bij besluit van 17 september heeft de Bestuurscommissie Wonen & Herstructurering de 2 woningen aan de woningbouwprogrammering toegevoegd.

Aan Bestuurscommissie Wonen &
Herstructurering Stadsregio Parkstad Limburg
Kloosterweg 1
6412 CN HEERLEN

Bijlage(n)	Uw brief van	Uw kenmerk	Zaaknummer	Documentnummer	Landgraaf,
				20.16529	7 juli 2020

Verzonden op

Onderwerp: Verzoek om toevoeging 2 woningen aan
de regionale woningmarktprogrammering.

10 JULI 2020

Geachte Bestuurscommissie,

De gemeente is voornemens een nieuw bestemmingsplan op te stellen voor het perceel van hoeve 'de Hoven', gelegen aan de Rimbürgerweg 160. Dit nieuwe bestemmingsplan voorziet – naast enkele reeds bestaande woonruimten – in de toevoeging van 2 extra woningen in deze Rijksmonumentale hoeve.

Gelet op de regionale woningmarktafspraken verzoeken wij u deze 2 woningen toe te voegen aan de regionale woningmarktprogrammering.

Bestemmingsplan.

De monumentale hoeve was oorspronkelijk gevestigd op het adres Rimbürgerweg 160. In de periode 1970–1980 is deze hoeve kadastraal gesplitst in 3 woningen, te weten Rimbürgerweg 160 en Hoverveldweg 3 en 5. Op grond van het bestemmingsplan 'Grote Boslocatie' is deze locatie bestemd tot 'paardenhouderij'.

De voormalig eigenaar/bewoner van Hoverveldweg 5 heeft hier in het verleden een zorgmanege gehad met een rijhal en kantine en enkele logiesverblijven. Deze waren bestemd voor de opvang van geestelijk en/of lichamelijk gehandicapten.

Eind vorig jaar werd Hoverveldweg 5 verkocht. De nieuwe eigenaar wil hier alleen gaan wonen en geen paarden houden. Vandaar dat hij het college heeft verzocht om de bestemming 'paardenhouderij' te wijzigen in 'wonen'. De bij het pand behorende manege (rijhal/kantine) heeft hij inmiddels afgebroken. Daarnaast heeft hij aangegeven dat de logiesfunctie wordt beëindigd. Wel vraagt hij medewerking om op het perceel een extra appartement te mogen toevoegen.

Wijzigen bestemming 'paardenhouderij' in 'wonen' niet mogelijk voor alleen Hoverveldweg 5.

Het is bestemmingsplantechnisch echter niet mogelijk om alleen de bestemming van Hoverveldweg 5 te wijzigen in wonen terwijl de naast gelegen panden de bestemming



paardenhouderij behouden. Dit is gelet op de betreffende stankcirkels niet mogelijk. Vandaar dat – in overleg met de overige bewoners – is onderzocht of niet de bestemming van het totale perceel kan worden gewijzigd. Alsdan kunnen ook de niet vergunde c.q. niet bestemde zaken worden geregeld.

Niet vergunde c.q. niet bestemde functies repareren.

Zo is er in de woning Rimbürgerweg 160 sprake van een extra appartement (niet vergund) en is er in de woning Hoverveldweg 3 een gastouderopvang (niet bestemd) gevestigd. Deze zaken kunnen nu worden meegenomen in deze bestemmingswijziging. Op deze wijze ontstaat de mogelijkheid deze locatie integraal tot woongebied te bestemmen met daarbinnen 5 planologisch geregelde, reguliere woningen/wooneenheden. De voormalige manege/paardenhouderij inclusief de bijbehorende logiesfuncties behoren met inwerkingtreding van het voorliggende bestemmingsplan tot het verleden.

Regionale woningmarktafspraken t.a.v. Rijksmonumenten.

Omdat de 2 toe te voegen woningen onderdeel uitmaken van een rijksmonumentale hoeve is compensatie op grond van de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg niet aan de orde.

Wij verzoeken u dan ook deze 2 woningen aan de regionale woningmarktprogrammering toe te voegen.

Bel of mail gerust als u nog vragen heeft

Neem in dit geval contact op met de heer P.P.W. Heijnsdijk via telefoonnummer 14 045 of via gemeente@landgraaf.nl.

Met vriendelijke groet,

burgemeester en wethouders van Landgraaf,

de secretaris,

de burgemeester

ir. J.M.C. Rijvers

mr. R.J.H. Vlecken

Geachte heer Bos,

In het plan worden geen nieuwe verhardingen of bebouwing gerealiseerd. Door het slopen van de rijhal is het verhard oppervlak zelfs afgenomen.

Waterstaatkundig heeft het waterschap dan ook geen opmerkingen over het plan.

Met vriendelijke groet,

Geert van Lankveld
Adviseur vergunningen en plantoetsing
+31 615834756



met de omgeving, voor de omgeving



 Ja, ik meld me aan voor e-mails op maat