

Heerlen

T.a.v.
Benzenrade 32A
6419 PG HEERLEN

Datum
17 januari 2020
17 JAN. 2020

Onderwerp
Adviesbrief

Uw kenmerk
mwoute 5598080
20191004 b

OLO-nummer
4694695

Ons kenmerk
11205

Bijlage(n)

Telefoonnummer
14 045

Behandeld door

Team
Vergunningen

Geachte heer

Op 4 oktober 2019 hebben wij uw aanvraag om vooroverleg ontvangen voor het wijzigen van de bestemming gelegen aan de Benzenrade 32 te Heerlen. Uw aanvraag is geregistreerd onder nummer 11205. Hierbij delen wij u het volgende mede:

Beoordeling concept aanvraag.

Wij hebben uw concept aanvraag in eerste instantie alleen beoordeeld op ruimtelijke ordening.

Project Benzenrade 32/32a (omzetten van 2 bedrijfswoningen in reguliere woningen)

De eigenaar van het complex Benzenrade 32/32a is voornemens het agrarisch bedrijf ter plaatse te beëindigen (geen bedrijfsopvolger + onvoldoende ontwikkelingsmogelijkheden te midden van woonbebouwing). Dit heeft er in het verleden al toe geleid dat de melkveehouderij ter plaatse is beëindigd.

Het onderhavige plan behelst de navolgende onderdelen:

- omzetting van 2 bedrijfswoningen naar 2 burgerwoningen;
- handhaven schuur achter woningen en omzetten naar privédoeleinden voor o.a. opslag, stalling en huisvesting van max. 5 paarden;
- ontsluiting van de woningen via de bestaande ontsluitingen Benzenrade en/of het perceel aan de noordwestzijde;
- handhaven deel erfverharding achterterrein vanaf de ontsluiting noordwestzijde tot aan de te handhaven schuur;
- sloop overig deel van de erfverharding op het achterterrein;
- sloop van het bedrijfsgebouw voor de paardenhouderij op het achterterrein;
- sloop van de betonplaat voor mestopslag;
- handhaven van de buitenbak t.b.v. hobbymatig gebruik.

In voorbereiding is het bestemmingsplan 'Buitengebied' (ontwerp 11.12.2017). De gronden hebben hierin de bestemming Agrarisch. De als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor agrarisch gebruik, landschappelijk gebruik en recreatief medegebruik. Tevens is ter plaatse een agrarisch bedrijf toegestaan alsmede 2 bedrijfswoningen. Voorts geldt de bestemming 'Waarde – Cultuurhistorie' en de bestemming 'Waarde – Archeologie 4'. De voor 'Waarde – Cultuurhistorie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de instandhouding en bescherming van waardevolle cultuurhistorische gebieden. Er gelden derhalve beperkingen voor het bouwen, het slopen en het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden.

Het beoogde gebruik van de bedrijfswoningen t.b.v. het regulier wonen alsook het gebruik van de schuur, de paardenbak en het overige terrein voor privédoeleinden is strijdig met de regels van zowel het vigerende alsook het toekomstige bestemmingsplanregime aangezien het gebruik niet meer is gericht op agrarische doeleinden.

Locatie en voorgeschiedenis

In 2018 is door initiatiefnemer een aanvraag vooroverleg ingediend voor het opsplitsen en omvormen van het agrarische bedrijf tot een reguliere woonbestemming aan de voorzijde van het perceel en het behoud van de agrarische bestemming aan de achterzijde van het perceel. Deze aanvraag werd ingegeven door de beoogde verkoop van de tot het bedrijf behorende 2 bedrijfswoningen Benzenrade 32 en 32a. De potentiële koper wilde deze woningen regulier bewonen waarbij sprake was van een pleeggezin. De zittende agrariër zou elders gaan wonen maar de agrarische bedrijfsvoering van de 19 ha grond zou worden voortgezet. De loods op het achterterrein zou hierbij in gebruik blijven voor de staling van de machines en werktuigen, opslag van hooi en het bobbymatig huisvesten van 3 paarden. Ook bij deze aanvraag was het de intentie om het bedrijfsmatig huisvesten van max. 49 paarden te beëindigen (opheffing geurcirkel) en de betonplaat voor de opslag van ruwvoer en vaste mest op het achterterrein te slopen. Dit plan heeft geen doorgang gevonden omdat de potentiële koper zich heeft teruggetrokken.

Voor de locatie is het Besluit landbouw milieubeheer en het Activiteitenbesluit milieubeheer van toepassing voor het huisvesten van 49 paarden, opslag van mest en meststoffen, hooi en stro, stallen van machines en werktuigen en het uitvoeren van kleine werkzaamheden in een werkplaats. Tot het bedrijf hoort ook ca. 19 ha grond, waarvan 6 ha akkerbouwmatig wordt bewerkt en 13 ha is omgevormd tot natuur. De natuurgronden zijn ingericht als botanische weilanden t.b.v. een zeer extensieve bedrijfsvoering en productie van hooi voor de paardenhouderij.

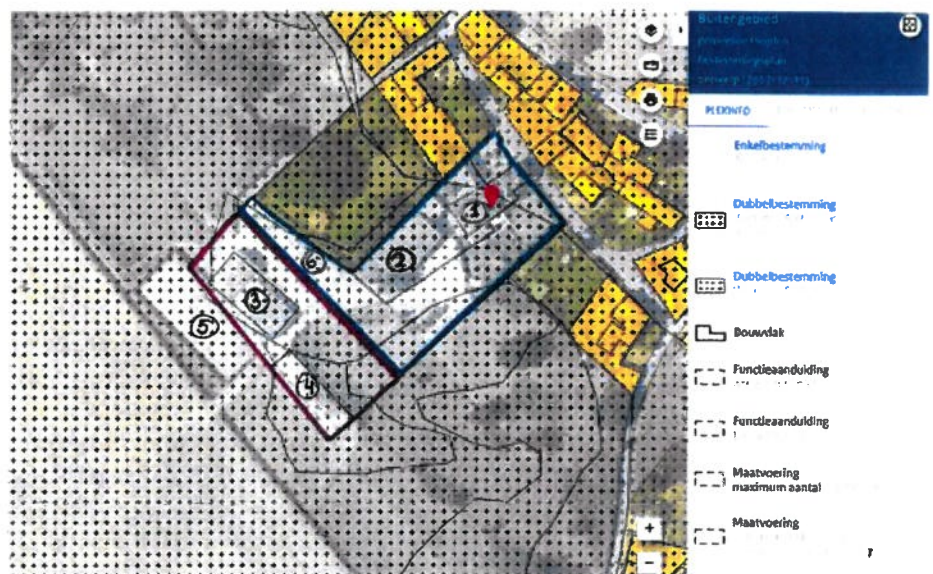
Beleidsmatige afwegingen

Aangezien er een strijdigheid is met het bestemmingsplan, is het C-team gevraagd om een integraal inhoudelijk beleidsmatig advies op hoofdlijnen te geven.

- Ladder voor duurzame verstedelijking: er is geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. De ladder voor duurzame verstedelijking heeft daarmee in formele zin niet te worden gemotiveerd;

Op de navolgende afbeelding is een en ander gevisualiseerd waarbij de rode omkader te op te heffen/slopen onderdelen betreffen en het blauw omkaderde deel de te behouden elementen. Verzocht wordt de bestemming te wijzigen in 'Wonen' voor de woningen, schuur en achterterrein.

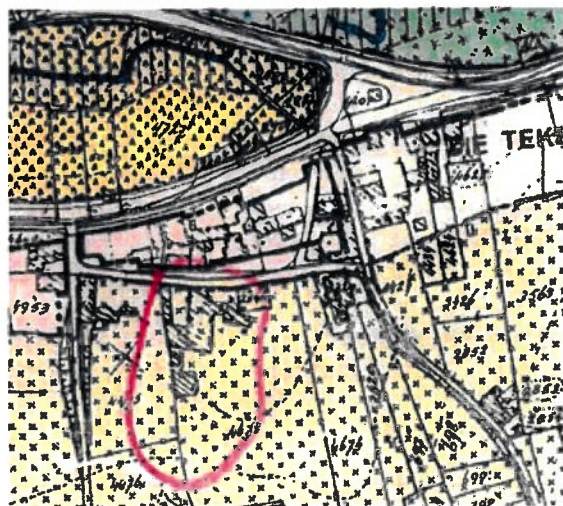
Bijlage Benzenrade 32 en 32a Heerlen



Bijlage Benzenrade 32 en 32a Heerlen

Verzoek d.d. 4-10-2019

De geldende planologische situatie en de afwijking daarvan



De locatie is gelegen in het bestemmingsplan 'Geleendal' (vastgesteld 13.09.1971). De gronden hebben hierin de bestemming 'landschappelijke en/of natuurwetenschappelijke waarde met agrarisch gebruik'. De als zodanig aangewezen gronden mogen slechts worden gebruikt voor het behoud of herstel van de aldaar voorkomende dan wel daaraan eigen landschappelijke waarden alsmede voor agrarische doeleinden, zulks met uitsluiting van de uitoefening van niet aan de grond gebonden agrarische bedrijven en de tuinbouw onder glas. Het

gebruik van de beoogde te vervreemden bedrijfswoningen t.b.v. het regulier wonen is strijdig met de regels van dit bestemmingsplan.

- POL2014: de locatie wordt gerekend tot de bronsgroene landschapszone. Dit betreft overwegend landbouwgronden maar ook andere functies als verblijfs-recreatieve terreinen, woningen en linten van bebouwing komen hierin voor. Ten zuiden van de tot de aanvraag behorende gronden bevindt zich de zilvergroene natuurzone. Deze zone omvat vooral landbouwgebieden, die belangrijk zijn vanwege de aanwezige natuurwaarden: het accent ligt hier op (het bieden van mogelijkheden voor) agrarisch natuurbeheer. Onderhavig initiatief past binnen de in het POL2014 gehanteerde zonering. De omvorming van de bedrijfswoning(en) in een reguliere woning past binnen de uitgangspunten van de bronsgroene landschapszone. Tevens worden de waarden van de aansluitende zilvergroene natuurzone niet aangetast maar vormt de gekozen agrarische bedrijfsvoering van deze gronden (akkerbouw + botanische weilanden) juist een belangrijke basis voor de vormgeving van de zilvergroene natuurzone.
- Structuurvisie Heerlen 2035: In relatie tot de structuurvisie kan worden geconcludeerd dat de locatie is gelegen binnen het gebied aangeduid als 'Landelijk wonen'. Hier ligt de nadruk op het wonen in buurtschappen met van oorsprong agrarische bebouwing. Deze buurtschappen zijn veelal solitair gelegen in het landschap. Het gaat om boerderijen en grondgebonden koopwoningen in zeer lage woningdichtheden. Kansen zijn er voor het behoud van het vaak historische karakter van de bebouwing. Daarnaast geldt dat de percelen zijn gelegen in het Geleenbeekdal. De Geleenbeek en de Caumerbeek zijn de twee belangrijkste groene structuurelementen in de stad. Een belangrijke strategie om het vestigingsklimaat van de stad te versterken is dus om de potentie van de beekdalen als groene structuurdragers beter te benutten. Het initiatief zal leiden tot minder intensief gebruik (afbouw paardenhouderij), wat een gunstig effect heeft op de natuurlijke waarden van de omgeving en het beekdal;
- Woonbeleid algemeen: in termen van het woningbouwbeleid dient de omvorming van een bedrijfswoning in een reguliere woning te worden gezien als het toevoegen van een nieuwe woning aan de woningvoorraad. De Structuurvisie Wonen Zuid Limburg bepaalt dat het toevoegen van een woning aan de woningvoorraad dient te worden gecompenseerd. Op basis van de notitie 'Omzetten bedrijfswoning naar burgerwoning bij duurzame bedrijfsbeëindiging' geldt dat deze compensatie niet aan de orde is wanneer er sprake is van een duurzame beëindiging van de bedrijfsvoering op een locatie waarbij de reeds aanwezige woonfunctie behouden blijft. Er mag dan wel geen sprake zijn van een uitbreiding van de woonfunctie in aantal woningen. Dit is niet het geval;
- Stedenbouwkundige inpassing: er is geen sprake van het oprichten van nieuwe bebouwing. Er is eerder sprake van een verwijderen van ontsierende bedrijfsopstallen. Een beoordeling van de stedenbouwkundige inpassing kan zich derhalve beperken tot een beoordeling van de benodigde parkeervoorzieningen om overlast zoveel als mogelijk te beperken. Zie hiertoe het navolgende onderdeel.
- Verkeer en parkeren: Als gevolg van de splitsing/omvorming van het agrarisch bedrijf neemt de totale parkeerbehoefte en verkeersgeneratie niet toe. Er wordt zonder meer voldaan aan het mobiliteitsbeleid.

- Bodem: het wijzigen van een bedrijfsbestemming naar wonen noodzaakt tot het uitvoeren van een vooronderzoek NEN 5725 en indien nodig uitvoeren verkennend bodemonderzoek NEN 5740/5707;
- Milieu algemeen: de vergunningen/meldingen t.b.v. het huisvesten van 49 paarden, opslag van mest en meststoffen, hooi en stro, stallen van machines en werktuigen en het uitvoeren van kleine werkzaamheden in een werkplaats dienen te vervallen. In zijn algemeenheid kan worden geconcludeerd dat het initiatief een bijdrage kan leveren aan het verbeteren van een woon- en leefklimaat in de directe omgeving van de locatie door een afname van de verkeersbewegingen, geluid- en geur-uitstraling enz.. In de nabijheid zijn geen andere bedrijven gelegen die milieu hygiënische beperkingen zullen ondervinden als gevolg van de beoogde bestemmingswijziging;
- Vastgoedontwikkeling: het ingediende plan is geen bouwplan in de zin van art. 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Kostenverhaal op basis van art. 6.2.4. Bro door de gemeente is derhalve niet aan de orde.

Gezien vorenstaande komen wij tot de conclusie dat het initiatief op deze locatie **kansrijk** is onder voorwaarden dat:

- de woningen worden toegevoegd aan de regionale woningbouwprogrammering. De gemeente zal hiertoe het voortouw nemen. Compensatie is hierbij niet aan de orde;
- het initiatief wordt vormgegeven middels aan herziening van het bestemmingsplan.

Verdere verloop van de procedure.

De planologische beoordeling is gebaseerd op de huidige stand van regelgeving en inzichten, waardoor dit advies een beperkte geldigheidsduur heeft. Wij verzoeken u daarom aan ondergetekende, binnen een termijn van 4 weken na verzending van deze brief, schriftelijk te berichten of u op basis van het bovenstaande verder wilt gaan met uw project.

Pas na ontvangst van een positief schriftelijk bericht uwerzijds kunnen verdere afspraken gemaakt worden over de te volgen procedure om te komen tot een herziening van het bestemmingsplan (starten opstellen intentie- en anterieure overeenkomst etc.).

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Heerlen,
namens dezen,

De heer