

Aanvraag
omgevingsvergunning voor woonfunctie
Hoeve Zonneberg te Maastricht

Opgesteld door:		
		Datum:
Betreffend adres:		Gulpen, 22 juli 2015
Zonnebergweg 10 6212 NE Maastricht		Klement2 Pesaken 26 6271 PB Gulpen T (043) 323 35 11 E info@klement2.com

Gemeente Maastricht
Veiligheid en Leefbaarheid

Ontvangen op : 23-07-2015

Zaaknummer : 15-2049wb

Behoort bij besluit van B&W
d.d. 16-06-2016

Behoort bij ontwerpbesluit van B&W
d.d. 25-02-2016

Inhoudsopgave

1. Inleiding	3
2. Huidige situatie	4
2.1 Ligging plangebied	4
2.2 Gebouwbeschrijving	5
2.3 Huidige bestemming	6
3. Gewenste situatie	7
3.1 Betreffende opstal	7
3.2 Woonfunctie	7
3.3 Parkeren	7
3.4 Visueel-ruimtelijke effecten	7
3.5 Kwaliteit	8
5. Verzoek aan het college van B&W	9

1. Inleiding

De monumentale Hoeve Zonneberg is een markant gebouw dat fraai is gelegen boven op de Sint Pietersberg. Het pand is bezit van Vereniging Natuurmonumenten die tevens de omliggende 165 hectare natuurterrein en 45 km aan ondergrondse mergelgangen sinds 1995 bezit en beheert. De ontwikkeling van voormalige landbouwgronden tot zeer zeldzame natuurwaarden maakt dat ook de oorspronkelijk agrarische bestemming van het gebouw niet langer passend is.

Door deze ontwikkeling en het staken van de agrarische activiteiten is de vigerende bestemming "Agrarisch met waarden" niet meer correct. Daarom het verzoek om de "bedrijfswoning" te bestemmen tot woonhuis.

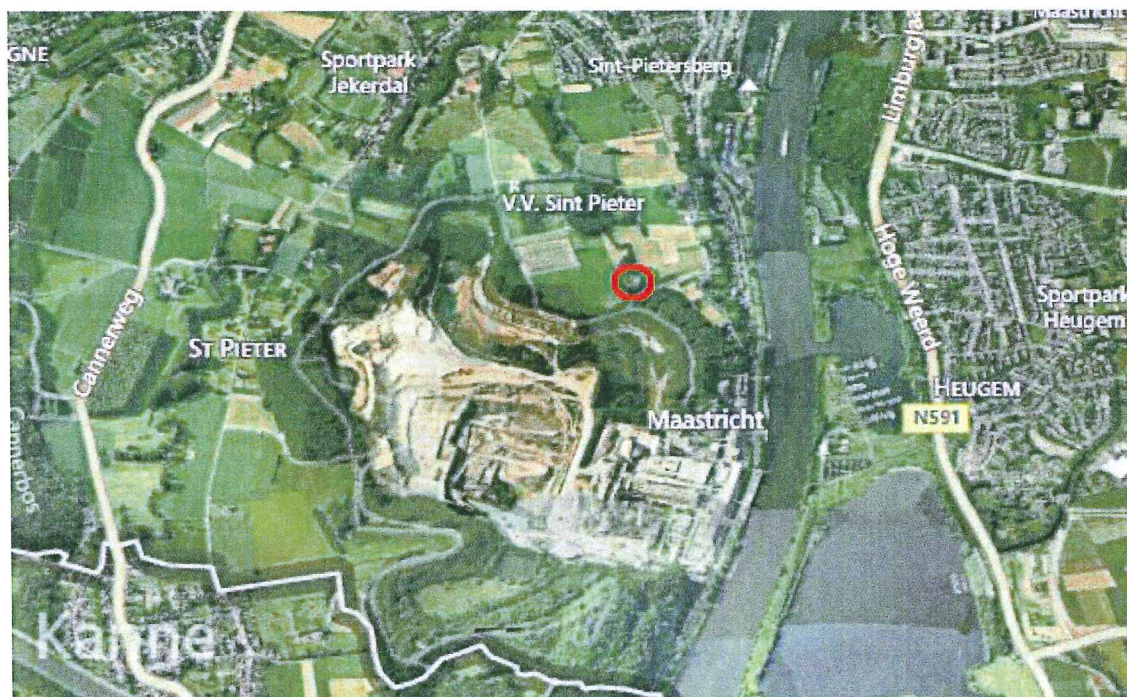
De vrijstaande carréhoeve "Zonneberg" bestaat uit een woonhuis met bijgebouwen van in totaliteit ruim 6.000 m³ inhoud. De hoeve met zadeldak is gebouwd als een carréboerderij rond een gesloten binnenplaats en bestaat uit een ruim woonhuis van twee bouwlagen met zolderverdieping en is deels onderkeldert. Aan weerszijde van het woonhuis zijn twee iets lagere stalvleugels en aan de overzijde van het woonhuis is een grote schuur waarvan de nokhoogte weer gelijk is aan het woonhuis.

Omdat voortzetting van het agrarisch gebruik is uitgesloten, is herbestemming en dus functiewijziging van het gebouw aan de orde. Hiertoe doet Natuurmonumenten het verzoek om de functie "wonen" te voor het woonhuis te bestemmen.

2. Huidige situatie

2.1 Ligging plangebied

Voorliggend plan richt zich op de locatie Zonnebergweg 10 te Maastricht. Het plangebied wordt in de navolgende afbeeldingen weergegeven op een luchtfoto.



Afbeelding 1: luchtfoto met aanduiding plangebied (noord georiënteerd).

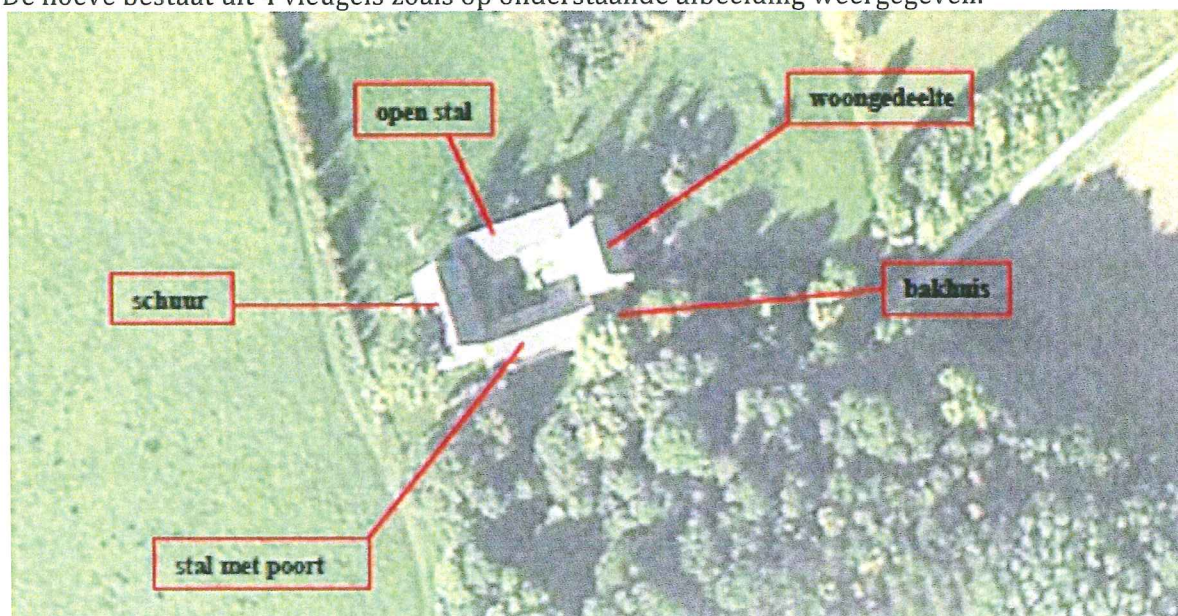


Afbeelding 2: luchtfoto locatie (noord georiënteerd).

Het plangebied is kadastraal bekend als gemeente Sint Pieter, sectie B, nummer 3932.

2.2 Gebouwbeschrijving

De hoeve bestaat uit 4 vleugels zoals op onderstaande afbeelding weergegeven.



Afbeelding 3: Luchtfoto met aanduiding gebouwdelen

De gebouwdelen kunnen elk afzonderlijk als volgt worden beschreven:

Woonhuis:

Het woonhuis vormt het oostelijk gedeelte van de carréboerderij.

Exterieur: Dragende gevelmuren van mergel met een plint van cementpleister, houten T-vensters met een hardstenen latei. Aan de voorzijde wordt de overgang van de gevel naar het dak met fronton gevormd door een gelijkste houten bakgoot.

Interieur: Er zijn twee kelders met een in mergel uitgevoerd tongewelf en een vloer van aangestampte mergel. Op de begane grond bevindt zich in de as van het pand een gang met hardstenen vloer van de voor- tot de achtergevel met monumentale waarden. Aan de weerszijde van deze gang bevinden zich de keuken en 3 woonvertrekken met geornamenteerde stucplafonds.

Op de verdieping zijn 4 slaapkamers en een compacte badkamer ingericht. De zolderverdieping is verder onbestemd.

De binnendeuren zijn uitgevoerd als paneeldeur en de kozijnen voorzien van geprofileerde architraven. In diverse vertrekken bevinden zich schouwen in natuursteen of hout. In de keuken bevindt zich een kastenwand met paneeldeuren en een gemetseld keukenblok met een granito aanrechtblad en houten kastdeurtjes. De trapopgang naar de verdieping is voorzien van een gedraaide trappaal en een houten leuning op balusters. De verdiepingsvloeren zijn van hout en rusten op houten moerbalken met kinderbinten.

De kapconstructie bestaat uit drie spanten met spantbenen met daarop drie gordingen.

Bakhuis:

Het bakhuis is tegen de oostelijke gevel van de stal en de zuidelijke gevel van het woonhuis gebouwd.

Exterieur: De gevels zijn wederom opgetrokken in blokken mergel en op de hoek gecombineerd met veldbrand baksteen. Er is één T-venster met een hardstenen latei en twee kleine rondboogvensters.

Interieur: Twee verdiepingen aan bergruimte met een vaste trap en een gemetselde bakoven. De kapconstructie bestaat uit twee spantbenen met daarop één gording.

Stal met poort:

De stal met grote toegangspoort vormt het zuidelijk gedeelte van de carréboerderij en is het aanzicht vanaf de oprijlaan.

Exterieur: Het onderste gedeelte van de gevels is opgetrokken in veldbrand baksteen met het opgaand werk in blokken mergel. De grote gewelfde toegangspoort met dubbele houten deuren biedt toegang tot de binnenplaats. De gevel is aan de zijde van de binnenplaats grotendeels geopend.

Interieur: Het casco bestaat uit twee bouwlagen met dragende gevelmuren, waarin zware houten balken met houten vloerdelen zijn opgelegd. De kapconstructie bestaat uit spanten met spantbenen met daarop vijf gordingen.

Open stal:

De open stal vormt het noordelijk gedeelte van de carréboerderij.

Exterieur: De gevels zijn opgetrokken in een combinatie van veldbrand baksteen en blokken mergel met breed uitgebouwde steunberen. De zijde van de binnenplaats is volledig open.

Interieur: Het casco bestaat uit één bouwlaag met dragende gevelmuren met houten stijlen op gemetselde poeren. De kapconstructie bestaat uit een dakligger zeven gordingen.

Schuur:

De schuur vormt het westelijk gedeelte van de carréboerderij.

Exterieur: Het onderste gedeelte van de gevels is opgetrokken in veldbrand baksteen met het opgaand werk in blokken mergel. In deze gevels zijn geen vensters aangebracht.

Interieur: Het casco bestaat uit één bouwlaag met dragende gevelmuren met aan weerszijden een overwelfde toegangspoort waarin dubbele houten deuren zijn afgehangen. De kapconstructie bestaat uit spanten met spantbenen met daarop vier gordingen.

Binnenplaats:

De ruime binnenplaats (323 m²) heeft een waardevol cultuurhistorisch karakter vanwege de sobere (agrarische) inrichting met betonplaten i.c.m. veldkeien.

2.3 Huidige bestemming

Binnen het vigerende bestemmingsplan "Buitengebied - Sint Pietersberg, Jekerdal, Cannerberg" is het object bestemd als "Agrarisch met waarden" met aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. een agrarisch bedrijf met een grondgebonden agrarische bedrijfsvoering, met dien verstande dat paardenhouderijen, (kerst)bomen- en plantenkwekerijen niet zijn toegestaan;
- b. agrarische functie met natuurwaarden;
- c. agrarische functie met landschapswaarden;
- d. agrarische functie met natuur- en landschapswaarden;
- e. agrarische functie met cultuurhistorische waarden;
- f. behoud landschappelijke en natuurlijke waarden;
- g. behoud, beheer en herstel van de cultuurhistorische waarde van de grotten en het gangenstelsel;
- h. landschappelijke tuin, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - 1';
- i. bedrijfswoningen;
- j. wegen en paden;

- k. tuinen, erven en verhardingen, uitsluitend direct aansluitend aan de agrarische bebouwing;
- l. groenvoorzieningen;
- m. water en waterhuishoudkundige voorzieningen, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'waterberging' de gronden uitsluitend zijn bestemd voor waterhuishoudkundige doeleinden;
- n. extensieve recreatie.

3. Gewenste situatie

Natuurmonumenten is voornemens de opstallen te verkopen en de ondergrond in erfpacht uit te geven. Hiertoe is het wenselijk om de bedrijfswoning als woonhuis te kunnen aanbieden zonder dat er agrarische activiteiten plaatsvinden.

3.1 Betreffende opstal

Verzocht wordt om de bedrijfswoning (zoals aangeduid bij 2.2) tot woonhuis. Deze beoogde planontwikkeling behoeft geen aanpassingen om het gebouw hier op in te richten.

3.2 Woonfunctie

Binnen de huidige bestemming is reeds een woonfunctie voorzien (bedrijfswoning). Deze woonfunctie blijft gehandhaafd, neemt niet toe in omvang en behoudt slechts één permanente woonfunctie. Er worden geen constructieve wijzigingen aangebracht.

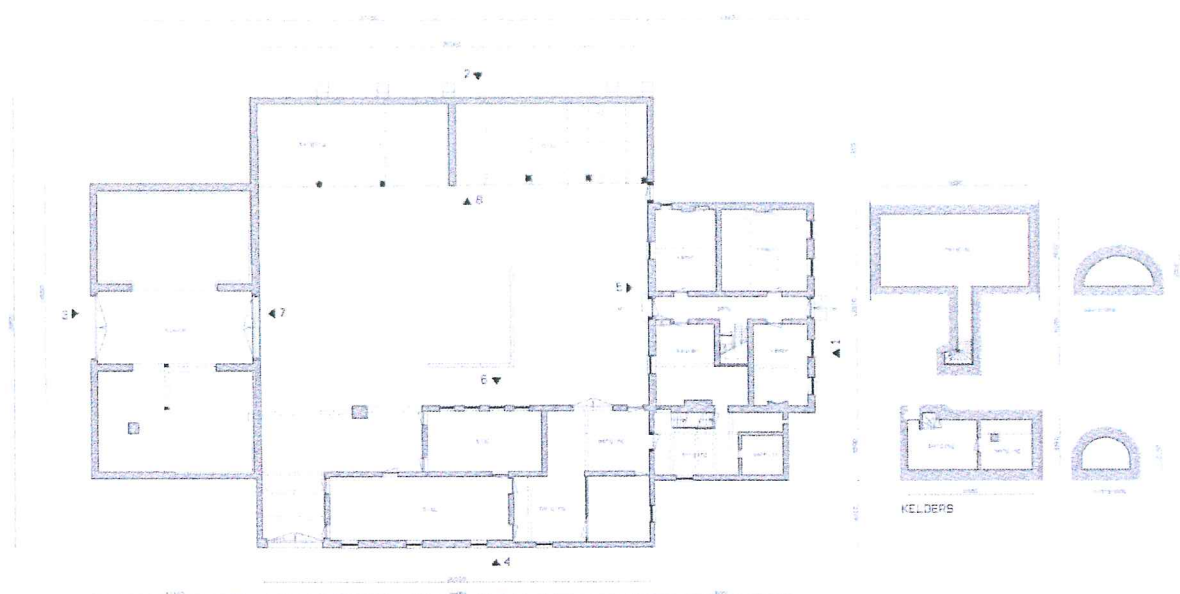
3.3 Parkeren

Er is ruim voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein aanwezig.

3.4 Visueel-ruimtelijke effecten

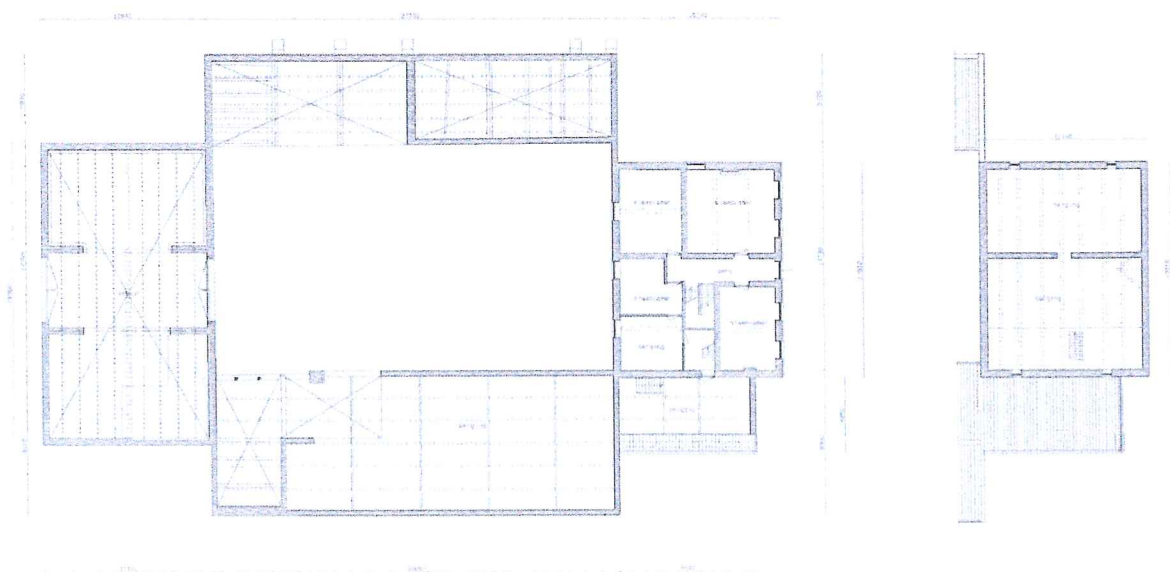
De vindt volledig plaats binnen de contouren van de huidige bebouwing, waarbij zowel het exterieur van het gebouw alsmede het interieur geheel ongewijzigd blijft. Hierdoor treden er bij plan realisatie geen negatieve visueel- ruimtelijke effecten op. Het betreft enkel een wijziging van het huidige gebruik. De uitstraling van het monument en onderhavig perceel blijft zodoende onveranderd.

Volledigheidshalve worden in navolgende afbeeldingen de plattegronden van de bestaande inrichting weergegeven.



PLATTEGROND

Afbeelding 4: Plattegrond begane grond en kleder



VERDIEPING

ZOLDER

Afbeelding 5: Plattegrond verdieping en zolder

3.5 Kwaliteit

Het planvoornemen is tevens te beschouwen als een kwaliteitsverbetering. Verder wordt de bestaande kwaliteit als volgt gewaarborgd:

- De oorspronkelijke functie en uitstraling als "carréhoeve" zal zo veel mogelijk behouden blijven en ook in de naam terugkomen;
- De monumentale waarden blijven behouden;

- De ingrijpende restauratie die het woonhuis op korte termijn behoeft en de instandhouding van het gebouw op zich vereist een economisch stabiele drager om dit te bekostigen. Het niet langer kunnen voeren van agrarisch gebruik vereist dan ook een nieuwe functie;

5. Verzoek aan het college van B&W

Bovengenoemd beoogd gebruik is in strijdig gebruik met de huidige bestemming. Om deze reden zou de bestemming aanpassing behoeven. De hoeve is sinds de bouw in 1873 feitelijk in een vergelijkbare toepassing gebruikt (bewoning als bedrijfswoning). Het complex werd immers altijd permanent bewoond. Dit verzoek kan daarom ook worden beschouwd als het actualiseren van het gebruik. Hierbij wordt dan ook aan het college verzocht om planologisch medewerking te verlenen aan dit planinitiatief en hiervoor de wijziging voor te bereiden.

