

INGEKOMEN 15 JAN 2018

von Clermontplein 15
Postbus 450
6290 AL Vaals

T 043 306 85 68
F 043 306 85 49
E info@vaals.nl

Aelmans Ruimte, Omgeving & Milieu BV

t.a.v. de heer S.J. van de Venne
Kerkstraat 4
6367 JE VOERENDAAL

Geachte heer Van de Venne,

Datum 11-01-2018
Onderwerp Op 26-09-2017 hebben wij uw aanvraag voor een vooroverleg omgevingsvergunning ontvangen voor de herbestemming van het perceel Schuttebergsweg 3 te Vaals. Uw aanvraag is geregistreerd onder nummer WABO_VO-2017-0331.

WABO_VO-2017-0331

Ons kenmerk

18.0000264



Sector Ruimte
de heer E. Wauben

043-3068587

Uw brief van

Uw kenmerk

A. Verzoek

Ad A1

Er wordt gevraagd of medewerking kan worden verleend aan het oprichten van 1 dan wel 2 woningen op het agrarische perceel met toepassing van de wijzigingsbevoegdheid (artikel 4.8.4).

- *Dit is strijdig met de doeleinden van de agrarische bestemming (artikel 4.1), nu deze onder meer bedoeld zijn voor de uitoefening van een agrarische bedrijf en er niet gewoond gaat worden ten behoeve van het agrarische bedrijf (hetgeen ook niet meer bestaat).*
- *Volkshuisvestelijk geldt dat voor het toevoegen van een nieuwe burgerwoning ter vervanging van een voormalige agrarische BW, geen compensatie vereist is in het kader van de Structuurvisie Wonen.*
- *Daarbij heeft u aangegeven dat in beginsel wordt voorzien in een woonlocatie voor één woning.*

Bijlage(n)

B. Bestemmingsplan

Verzonden De aanvraag is getoetst aan het geldende bestemmingsplan "Buitengebied 2013". Van toepassing is de bestemming "Agrarisch met waarden – Natuur en landschap" met dubbelbestemming Waarde-Archeologie 4 en Waarde-Archeologie 5".

12 JAN 2018

Het plan is in strijd met de voorschriften als bedoeld in artikel 4.1 en 4.5 omdat permanente bewoning anders dan ten behoeve van de uitoefening van het agrarisch bedrijf (bedrijfswoning), niet is toegestaan.

C. Toets aan de regels

Wijziging ten behoeve van 'Wonen'

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming Agrarisch met waarden - Natuur en landschap ter plaatse van het bouwvlak te wijzigen in de bestemming Wonen, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- A. aangetoond wordt dat agrarisch hergebruik niet meer rendabel is;
(de bedrijfsgebouwen zijn reeds lange tijd buiten gebruik, en voldoen niet meer aan de eisen van deze

tijd, bovendien geeft aanvrager aan dat de bijbehorende landbouwgronden slechts 1 ha groot zijn, hetgeen niet genoeg is om een volwaardig bedrijf te exploiteren)

- B. het agrarisch bedrijf dient te zijn beëindigd;
(het bedrijf is niet meer actief)
- C. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van het woon- en leefmilieu van de omgeving;
(dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen, niet onevenredig worden beperkt; het opnemen van een woonbestemming zou voor de omliggende bedrijven v.w.b. toetsing aan de richtafstanden VNG geen belemmering betekenen, overige dient te blijken uit de aan te leveren plan)
- D. er is sprake van een goede milieu hygiënische uitvoerbaarheid;
(een en ander dient te blijken uit een aan te leveren onderbouwing. Voor wat betreft Geluid wordt opgemerkt dat het uitgevoerde akoestisch onderzoek van 13 mei 2015 dient te worden aangepast, nu de voorgevelrooilijn anders komt te liggen.
- E. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de waterhuishoudkundige situatie;
(idem, dient te blijken uit de aan te leveren onderbouwing)
- F. daardoor de bestaande natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische en/of abiotische waarden niet onevenredig worden aangetast;
(voor wat betreft de aanwezige soorten, is ikv bestemmingsplan Schuttebergsweg al geconstateerd dat in een van de te slopen open schuren een rust- verblijfplaats van de gewone dwergvleermuis aanwezig is, alsmede een hangplek van een grootoorvleermuis. Als mitigerende maatregelen werd destijds voorgesteld dat er in metselverblijven dienden te worden aangebracht, welke metselwerkzaamheden begeleid dienden te worden door een deskundig ecooloog. Derhalve kan niet zonder meer worden gesteld dat er geen aantasting is van de natuurlijke waarden. Medewerking kan, mits een actuele Quickscan FFW wordt uitgevoerd. Voor wat betreft de cultuurhistorische en landschappelijke waarden zal, met aan de hand van het Handvat kernkwaliteiten inzichtelijk moeten worden gemaakt hoe het geheel landschappelijk kan worden ingepast)
- G. overtollige bedrijfsbebouwing dient te worden gesloopt tot een maximum van 130 m² aan bijbehorende bouwwerken bij de woning, behalve wanneer deze bebouwing een monumentaal of beeldbepalend pand is;
(er is geen sprake van een monumentaal/ karakteristiek pand, de sloop van de bebouwing zal net als de overige voorwaarden uit de onderbouwing moeten blijken)
- H. het aantal woningen niet meer bedraagt dan de reeds aanwezige bedrijfswoning(en).
(Mits sprake is van een 1 nieuw te realiseren burgerwoning bedraagt het aantal woningen niet meer dan de aanwezige bedrijfswoning)

D. Standpunt College

Ten aanzien van het aantal gevraagde woningen is het college van oordeel dat de oprichting van 1 burgerwoning als vervanging van de aanwezige voormalige bedrijfswoning kan worden toegestaan. Oprichting van een tweede burgerwoning in het Buitengebied acht het college met het oog op zuinig ruimtegebruik-/ ontsteniging op grond van het bepaalde hierover in de Structuurvisie Wonen, niet aangewezen. Een en ander is ook in lijn met onderdeel h van de in het bestemmingsplan Buitengebied opgenomen wijzigingsbevoegdheid.

Het college is derhalve in beginsel bereid medewerking te verlenen aan het wijzigen van de bestemming naar Wonen (ten behoeve van 1 woning) middels de opgenomen wijzigingsbevoegdheid, onder voorbehoud dat:

- uit de uit te voeren onderzoeken en onderbouwing van het wijzigingsplan blijkt dat aan de voorwaarden van artikel 4.8.4. wordt voldaan en het plan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Dit betekent onder meer (onderdeel d) dat akoestisch onderzoek dient te worden uitgevoerd.

Voor wat betreft de natuurlijke waarden en landschappelijke / cultuurhistorische waarde (onderdeel f) dient (onder andere ten aanzien van de eerder aangetroffen vleermuizen) uit een actuele ecologische quickscan (Wet natuurbescherming) te blijken, dat deze niet onevenredig worden aangetast. Hetzelfde dient inzichtelijk te worden gemaakt ten aanzien van de aanwezige landschappelijke / cultuurhistorische waarden (Handvat Kernkwaliteiten), en hoe deze worden versterkt.

- een concreet wijzigingsplan voor wat betreft de beoordeling aan het Limburgs- c.q. Gemeentelijk Kwaliteitsmenu (LKM/GKM) en de eventueel te leveren Kwaliteitsbijdrage ter goedkeuring wordt voorgelegd aan de Stichting Kwaliteitscommissie Limburg, welke commissie een positief advies dient te verstrekken;
- In verband met de gebruikswijziging een planschade- en exploitatieovereenkomst wordt afgesloten, inhoudende dat eventuele planschade- en/of andere exploitatiekosten voor rekening komen van initiatiefnemer.

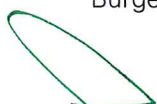
Leges

Voor de beoordeling van het vooroverleg voor een omgevingsvergunning zijn leges verschuldigd. Hierbij geldt een minimum van € 135,-. De leges voor het in behandeling nemen van dit vooroverleg zullen daarom € 135,00,- gaan bedragen. Deze legeskosten worden u per separate factuur in rekening gebracht.

Voor nadere inlichtingen kunt u contact opnemen met de heer E. Wauben van de sector Ruimte, telefoonnummer: 043-3068587, e-mailadres: e.wauben@vaals.nl.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,
Burgemeester en wethouders van de gemeente Vaals, namens dezen,



de heer E. Wauben
Medewerker vergunningen

cc Bureau Financiën.