

Onderwerp:	vaststellen bestemmingsplan Bergseweg 71 Voerendaal; concept-raadsvoorstel
Openbaarheid:	Openbaar
Portefeuillehouder:	Wethouder Thomas
Datum Raad:	09-06-2016
Nummer:	2016/2/6

\ Samenvatting

Op de locatie Bergseweg 71 is door de heer M.E.A. Verbeek een woning gerealiseerd in het kader van de Provinciale regeling Rood voor Groen. Deze inmiddels afgeschafte regeling hield in dat in ruil voor de aanleg van 10ha. bos ('groen') één woning ('rood') kon worden gebouwd. Nadat het bos was gerealiseerd, heeft de gemeenteraad in 2007 principe-medewerking verleend aan dit project, dat destijds werd ontwikkeld door de vorige eigenaar. Deze heeft zijn grondpositie (met het recht om een woning te bouwen) en alle bijkomende verplichten in 2011 overgedragen aan de heer Verbeek. In het kader van het verlenen van de omgevingsvergunning voor de bouw van de woning heeft de gemeenteraad in maart 2012 de vereiste verklaring van geen bedenkingen afgegeven.

Bij een ambtshalve controle van de bouwwerkzaamheden is gebleken dat de woning op een van de vergunning afwijkende locatie werd gerealiseerd. Deze afwijking hield in dat de woning ten opzichte van de vergunning ca. 15 meter zuidwaarts en 10 meter oostwaarts werd gebouwd. Ook is de voetprint een kleine kwartslag gekanteld in westelijke richting. Voorgesteld wordt om de gewijzigde projectie te legaliseren middels wijziging van het bestemmingsplan.

\ Conceptbesluit

Het bestemmingsplan 'Bergseweg 71 Voerendaal' met identificatienummer NL.IMRO.0986.BPBergseweg71-VA01 vast te stellen.

\ Grondslag

Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), Wet ruimtelijke ordening (Wro).

\ Aanleiding

De heer M.E.A. Verbeek heeft ter legalisatie voor eigen rekening en risico een bestemmingsplan opgesteld. Dit bestemmingsplan heeft de voorbereidingsprocedure doorlopen en ligt nu voor ter vaststelling door de gemeenteraad.

\ Doel

Legalisatie van de van de vergunning afwijkende locatie van de woning Bergseweg 71 en dit planologisch te vertalen in een nieuw bestemmingsplan.

\ Argumenten

Wij zijn in overleg gegaan met de heer Verbeek om de constatering te bespreken. Deze heeft de hand in eigen boezem gestoken en erkent dat bij het uitzetten van de woning door hem en de aannemer een fout is gemaakt. Hij verkeerde in de veronderstelling dat gelet op de grootte van het bouwperceel een verschuiving van de projectie nog mogelijk was.

Hoewel het afwijken van de vergunning geheel voor rekening en risico van vergunninghouder komt, zou handhavend optreden betekenen dat het toen nog in aanbouw zijnde woonhuis geheel gesloopt zou moeten worden. Wij hebben geoordeeld

dat dit onevenredig zou zijn in verhouding tot het te dienen handhavingsbelang.

Doorslaggevend vonden wij dat de woning uit bouwkundig perspectief geheel ongewijzigd bleef. Deze behield exact dezelfde verschijningsvorm en maatvoering. Daardoor kon de gewijzigde situering worden beschouwd als planologisch van geringe betekenis. Omdat de woning verder van de weg af kwam te liggen en verder weg van de helling werd gesitueerd (richting plateau), is deze naar ons oordeel weliswaar nog steeds opvallend maar minder prominent aanwezig in het landschap dan in de oorspronkelijke opzet. Daarom is besloten de afwijkende projectie te legaliseren. Omdat de oorspronkelijke (vergunde) voetprint inmiddels was opgenomen in het bestemmingsplan Buitengebied, is ter legalisatie gekozen voor het wijzigen van het bestemmingsplan.

Wij hebben derhalve toegezegd om in principe en onder voorwaarden medewerking te verlenen aan het legaliseren van de gewijzigde situering van de woning op basis van de feitelijke situatie met (beperkte) ontwikkelings-mogelijkheden gericht op instandhouding van het landgoed. In het bestemmingsplan worden de navolgende onderwerpen geregeld:

- het opnemen van de bestemming Gemengd - Nieuw Landgoed, waarmee tot uitdrukking wordt gebracht dat het woonhuis en het aansluitende bos een samenhangende ruimtelijke eenheid vormen.
- het opnemen van een beperkt achtererf-gebied direct gelegen achter de woning voor het realiseren van maximaal 100m² bijgebouwen ten behoeve van onderhoud en instandhouding van het landgoed.
- het binnen dit achtererf-gebied toelaten van 60m² aan oppervlakte verharding ten behoeve van houtbewerking (kloven e.d.) en ontsluiting.
- volledige compensatie van het nieuw aangewezen achtererf-gebied en de gewijzigde situering door de aanleg van extra bos en natuur elders op het perceel ter nadere inpassing van de woning.
- het vastleggen van de afspraak om deze extra aanleg van bos en natuur duurzaam in stand te houden en de openbare ontsluiting van het bosgebied te garanderen.

Aanvrager heeft bovenstaande uitgangspunten verwerkt in een nieuw inpassingsplan voor de woning. Overigens heeft de heer Verbeek recent voorgesteld om vanaf de Bergseweg de tweede aansluiting op de padenstructuur van het landgoed (aanvullend op de toegang via de Sillenweg) niet te laten verlopen via het eigen woonperceel maar via het ca. 100 meter verderop gelegen perceel van mevrouw Roijen, zodat de aansluiting verloopt via een pad dat de ijs- en koffiesalon van mevrouw Roijen aandoet. Zij hebben daar overeenstemming over bereikt. Wij vinden dit een prima alternatief. Enerzijds omdat dit een mooie(re) ontsluiting van het bosgebied is en anderzijds wandelaars de mogelijkheid biedt de ijssalon te bezoeken. Wij stellen dan ook voor dit initiatief te steunen en een overeenkomst te sluiten met beide partijen waarin zij de aanleg, instandhouding en openstelling van dit pad garanderen.

De instandhouding van de natuur is in dit bestemmingsplan planologisch vastgelegd en is verder privaatrechtelijk gegarandeerd door een kwalitatieve notariële verplichting.

De (sectorale) belangen betreffende o.a. water, bodem, geluid, geur, luchtkwaliteit en archeologie zijn al in een eerder stadium onderzocht en getoetst aan de wettelijke regelgeving. Deze vormen geen belemmering voor het project. Ten opzichte van de eerdere instemming door de gemeenteraad zijn deze niet gewijzigd. Ook beleidsmatige bezwaren zijn er niet.

Tegen het ontwerp-bestemmingsplan zijn geen zienswijzen ingediend.

\ Kanttekeningen
n.v.t.

\ Relatie met programmabegroting en/of visiedocument
n.v.t.

\ Financiële, juridische en organisatorische consequenties

Met initiatiefnemer is een overeenkomst gesloten inzake het uitsluiten van het planschade-risico.

\ Uitvoering

Na vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad wordt het bestemmingsplan bekendgemaakt en treedt het bestemmingsplan na afloop van de beroepstermijn in werking. Na onherroepelijk worden van het bestemmingsplan is legalisatie een feit.

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN VOERENDAAL

De secretaris

De burgemeester


H.H.M. Timmermans


W. Houben

\ Bijlagen

130528-tekening-Terrein AO 1-200 DEF.pdf (original), bestemmingsplan landgoed voerendaal ontwerp januari 2016.pdf (original)

\ Concept Raadsbesluit

Zaak 28630

Onderwerp: vaststellen bestemmingsplan Bergseweg 71 Voerendaal;
concept-raadsvoorstel
Openbaarheid: Openbaar
Datum Raad: 09-06-2016
Nummer: 2016/2/6

De raad van de gemeente Voerendaal;

Gezien het raadsvoorstel van het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Voerendaal met als zaaknummer 28630.

Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), Wet ruimtelijke ordening (Wro).

\ Besluit

Het bestemmingsplan 'Bergseweg 71 Voerendaal' met identificatienummer NL.IMRO.0986.BPBergseweg71-VA01 vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de vergadering van 09-06-2016

De griffier

De voorzitter

mr. drs. S.H.H.J. Dormans-Simons

W. Houben

