

INGEKOMEN 1 9 APR 2019

gemeente
voerendaal

M171949

Raadhuisplein 1
6367 ED Voerendaal
Postbus 23000
6367 ZG Voerendaal

T 045 – 575 33 99
F 045 – 575 11 95
E info@voerendaal.nl
W voerendaal.nl

Aelmans Adviseurs
t.a.v. de heer ing. H. Steins
Kerkstraat 4
6367 JE VOERENDAAL

Uw brief van
24-januari-2019

Uw kenmerk

Ons kenmerk
51524

Voerendaal
18-april-2019

Onderwerp
principeverzoek

Behandeld door
Martijn Mevis

Bijlagen

VERZONDEN 18 APR. 2019

Geachte heer Steins,

Wij hebben van u een principe-verzoek ontvangen met betrekking tot de uitbreiding van de bedrijfskavel op de locatie Kruishoeveweg 2 te Voerendaal. Aldaar exploiteert Steinbusch b.v. een agrarisch loonbedrijf met akkerbouw als neventak. Aanvrager heeft structureel te weinig ruimte op het bedrijfsperceel voor stalling van machines en om goed te kunnen manoeuvreren met materieel. Aanvrager verwacht met de uitbreiding van het erf het bedrijf ook voor de lange termijn (denk aan o.a. bedrijfsopvolging) van een voldoende toekomstbestendig perspectief te voorzien.

Aanvrager ervaart, zeker in het drukke plant- en oogstseizoen, dat het huidige erf (onbebouwde deel van de bouwkavel) te klein is geworden voor de bestaande bedrijfsvoering. De beperkingen komen vooral naar voren bij het manoeuvreren met (grote) machines en materieel. Er is te weinig laad- en losruimte. De loods is een groot deel van het jaar in gebruik voor de opslag van graan en aardappels, waardoor machines en voertuigen vaak langs de weg of op het voorterrein staan. Dit is niet wenselijk vanwege verkeersveiligheid, ruimtelijke uitstraling en diefstalgevoeligheid. Daarom is aanvrager voornemens het erf uit te breiden.

De uitbreiding van het erf is voorzien in westelijk richting alwaar in schuine hoek vanaf de meest zuidwestelijke punt van de huidige bouwkavel de uitbreiding wordt aangesneden richting Heugdenweg. De uitbreiding heeft een oppervlakte van ca. 3000m². Aanvrager is eigenaar van het betreffende direct aangrenzende landbouwperceel. De afgelopen jaren heeft aanvrager deze grond reeds beschikbaar gesteld aan de gemeente als tijdelijk depot voor civieltechnische werkzaamheden in de omgeving.

De bestemming van de gronden ter hoogte van de beoogde uitbreiding is 'Agrarisch' ingevolge het bestemmingsplan Buitengebied 2013. Deze bestemming laat geen bedrijfsmatige activiteiten toe noch is verharding toegestaan.

De bestaande bouwkevel is robuust ingepast met volwassen en hoog opgaand groen. Uitbreiding vereist opnieuw een goede inpassing.

In beginsel achten wij op basis van voorliggende principe-aanvraag voldoende motivering aanwezig om -voor dit moment- een positief principe-standpunt in te nemen. Het aangrenzende akkerland, aansluitend aan de bestaande bouwkevel biedt voor bedrijfsuitbreiding de fysieke ruimte zonder dat –behoudens wellicht landschappelijke openheid- noemenswaardige omgevingswaarden verloren gaan.

Wij hebben dan ook in onze vergadering van 16 april jl. besloten u in de gelegenheid te stellen een bedrijfsontwikkelingsplan (BOP) in te dienen, waarin u de (bedrijfseconomische- en organisatorische) noodzaak van de ontwikkeling nader onderbouwt, als ook de keuze voor de driehoekvormige uitbreiding, om dit vervolgens samen met een robuust inpassingsplan voor te leggen voor (onafhankelijk en deskundig) advies aan de Stichting Kwaliteitscommissie Limburg. De commissie geeft een oordeel over de bedrijfsorganisatorische en -economische noodzaak en beziet de kwalitatieve waarde van de landschappelijke inpassing in de omgeving.

Wij verlangen in een bedrijfsontwikkelingsplan een nadere onderbouwing van de bedrijfsorganisatorische en –economische noodzaak, specifieke concretisering van het beoogde (onbebouwde) gebruik van het erf alsmede een uitwerking van een deugdelijk en robuust landschappelijk inpassingsplan. Daarbij is behoud van een goede inpassing een uitgangspunt evenals het treffen van voldoende maatregelen voor het opvangen en infiltreren van hemelwater. De bestaande groene omkadering van de bouwkevel langs beide wegen (Kruishoeveweg en Heugdenweg) maakt onderdeel uit van een op grond van het bestemmingsplan beschermd landschapselement. Hoewel de ontwikkeling slechts voor een heel klein deel plaatsvindt op gronden met de 'waarde landschapselement', zal de inbreuk op het element minimaal dienen te zijn. De nieuwe inpassing zal van dit landschapselement deel gaan uitmaken en de bescherming daarvan zal o.a. worden geborgd via het ten behoeve van de ontwikkeling op te stellen (postzegel)bestemmingsplan. Ook willen wij vooraf specifiek inzicht in wat de uitbreiding van het erf betekent voor het aantal verkeersbewegingen, verkeersafwikkeling en de verkeerskundige ontsluiting van het erf op de openbare weg. Tot slot vragen wij alvast aandacht voor de constructieve delen van de nog te bouwen loods (binnen huidige bouwvlak) ten behoeve van het treffen van eventuele duurzaamheidsmaatregelen.

Na advies van de kwaliteitscommissie zullen wij een definitief principestandpunt innemen en kan, indien dat een positief principe-standpunt is, een concrete planuitwerking plaatsvinden op basis waarvan een formele bestemmingsplanwijziging kan worden voorbereid.

Wij hopen u hiermede voldoende te hebben geïnformeerd.

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN VOERENDAAL,
voor dezen,

ADVISEUR RUIMTELIJKE ORDENING

M.J.J. Mevis