



Raadhuisplein 1  
6367 ED Voerendaal  
Postbus 23000  
6367 ZG Voerendaal

T 045 - 575 33 99  
F 045 - 575 11 95  
E [info@voerendaal.nl](mailto:info@voerendaal.nl)  
W [voerendaal.nl](http://voerendaal.nl)

## \ raadsvoorstel

Voerendaal, d.d. 24 oktober 2012

Nummer: 2012/9/9

Portefeuillehouder: drs. S.M.F. Lipsch

Afdeling: Ruimtelijke Ontwikkeling

Programma:

Product:

Onderwerp: vaststellen bestemmingsplan 'Op gen Hek 14 Voerendaal'

Aan de Raad.

### \ Voorstel

Het voorliggende bestemmingsplan 'Op gen Hek 14 Voerendaal' met bijbehorende verbeelding, regels en toelichting, gelet op het bepaalde in artikel 3.1. jo. 3.8, eerste lid, onder e. van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) vaststellen overeenkomstig het ontwerpplan, zoals dat met ingang van 10 mei 2012 zes weken ter visie heeft gelegen.

### \ Inleiding

De heer P.J.H. Curfs heeft verzocht met de toepassing van de regeling Ruimte voor Ruimte op de locatie medewerking te verlenen aan de sloop van de agrarische bedrijfsbebouwing op het perceel Op gen Hek 14 te Voerendaal. Deze regeling houdt in dat het slopen van oude agrarische gebouwen die hun functie hebben verloren, wordt gecompenseerd door middel van woningbouw. In bepaalde gevallen kan nieuwbouw van de woningen plaatsvinden op de slooplocatie. Dat is hier niet het geval. De heer Curfs draagt het 'sloopcontingent' over aan een andere partij die op grond daarvan in de gemeente Eijsden-Margraten de compensatiewoningen realiseert.

### \ Relatie met visiedocument / programmabegroting en relatie met de beoogde maatschappelijke effecten

n.v.t.

### \ Relevante regelgeving

Bestemmingsplan Voerendaal-Kunrade.

### \ Historisch perspectief

Vanwege de deelname van de heer Curfs aan de regeling Ruimte voor Ruimte wordt de varkenshouderij die al enkele jaren niet meer in gebruik is definitief opgeheven en wordt

(ruim) 1500m<sup>2</sup> bebouwing gesloopt. Een klein deel van de huidige vrijstaande bebouwing (ca. 300m<sup>2</sup>) blijft gehandhaafd voor stro-opslag, stalling van materiaal en huisvesting van maximaal vijf hobbymatig gehouden paarden. Tegenover de sloop van de agrarische bebouwing staat de toekenning van twee woningbouwcontingenten, die zullen worden gerealiseerd in de gemeente Eijsden-Margraten op de locatie Klein Welsden. Op dit moment wordt in die gemeente eveneens de planologische procedure voor deze ontwikkeling afgerond.

Overigens bestaat de Ruimte-voor-Ruimte-regeling in deze vorm niet meer en is deze opgegaan in het Limburgs Kwaliteitsmenu (LKM), waarin de provincie het kwaliteits- en compensatie-instrumentarium voor ontwikkelingen buiten de contouren heeft ondergebracht.

### **\ Argumentatie**

Het opheffen en saneren van het agrarisch bedrijf Op gen Hek 14 levert zowel milieuhygiënisch als stedenbouwkundig een aanzienlijke winst op. De milieuvergunning van de intensieve veehouderij wordt ingetrokken, de stankcirkel verdwijnt en na vaststellen van het bestemmingsplan kan de procedure worden gestart met betrekking tot het verlenen van een omgevingsvergunning ten behoeve van het slopen van de bebouwing om de winst te effectueren. Dit alles wordt contractueel tussen gemeente en initiatiefnemer vastgelegd.

Het bestemmingsplan voorziet in het wijzigen van de bestemming 'Agrarische bedrijfsdoeleinden' naar 'Wonen'. Dit houdt onder meer in dat de bedrijfswoning wordt omgezet naar een reguliere burgerwoning. Nieuwe ontwikkelingen in de vorm van nieuwbouw of toevoeging van functies vinden niet plaats.

De kwaliteitscommissie heeft een positief advies afgegeven ten aanzien van de sloop van de agrarische gebouwen.

### **\ Alternatieven of andere oplossingsrichtingen**

n.v.t.

### **\ Randvoorwaarden**

Voor toepassing van de regeling Ruimte voor Ruimte en de toewijzing van twee woningcontingenten dient minimaal 1.500 m<sup>2</sup> (750m<sup>2</sup> per toe te kennen woningbouwcontingent) aan agrarische opstallen te worden gesloopt. Verder hebben wij de voorwaarde gesteld dat het hobbymatig houden van paarden zich dient te beperken tot een maximum van 5 paarden en de opslag van materieel, hooi en stro slechts mag plaatsvinden in het resterende deel van de bestaande agrarische bebouwing;

Gebleken is dat de aspecten archeologie, bodem en akoestiek geen beletsel vormen voor het slopen van de agrarische bebouwing en de wijziging van de bestemming van 'Agrarische bedrijfsdoeleinden' naar 'Wonen'. Zo zal bijvoorbeeld archeologische begeleiding plaatsvinden tijdens de sloop van de funderingsresten. Aangezien er in wezen sprake is van het vastleggen van de feitelijke situatie, waarbij de huidige

bewoning van de bedrijfswoning ten behoeve van reguliere bewoning wordt voortgezet en de geluidssituatie dus niet wijzigt, laat de wetssystematiek het toe om ten aanzien van het aspect akoestiek geen nader onderzoek te doen. Uit het inmiddels uitgevoerde bodemonderzoek blijkt dat de bodemkwaliteit geschikt is voor het beoogde gebruik. Op één plek is een beperkt aantal m<sup>3</sup> verontreiniging met minerale olie aangetroffen. In de overeenkomst is ten aanzien van deze verontreiniging een saneringsplicht vastgelegd.

#### **\ Financiële, personele, organisatorische consequenties**

n.v.t.

#### **\ Risico's**

De planontwikkeling betreft een particulier initiatief en heeft voor de gemeente geen nadelige gevolgen en/of risico's. Het risico op planschade wordt via overeenkomst bij initiatiefnemer gelegd.

Belanghebbenden kunnen tegen de vaststelling van het bestemmingsplan beroep aantekenen bij de Raad van State. Aangezien in het kader van het ontwerp-bestemmingsplan geen zienswijzen zijn ontvangen, zullen alleen die belanghebbenden beroep kunnen indienen die kunnen aantonen dat zij redelijkerwijs niet in staat zijn geweest zich tijdig met een zienswijze te richten tot de gemeenteraad.

#### **\ Communicatie en draagvlak**

De vaststelling van het bestemmingsplan wordt openbaar bekend gemaakt.

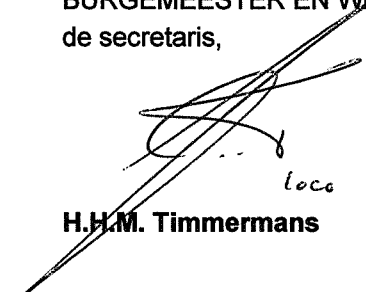
#### **\ Advies commissie**

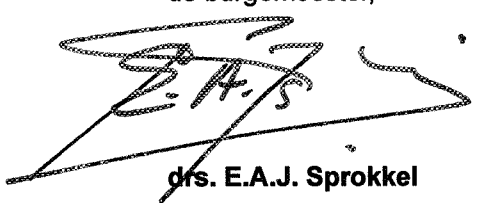
Voorliggend voorstel is besproken in de commissie Leefomgeving van 21 november jl. De commissie achtte daarbij het voorstel rijp voor behandeling in de raad.

#### **\ Raadsbesluit**

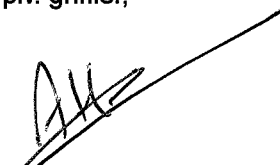
Het voorliggende bestemmingsplan 'Op gen Hek 14 Voerendaal' met bijbehorende verbeelding, regels en toelichting, gelet op het bepaalde in artikel 3.1. jo. 3.8, eerste lid, onder e. van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) vaststellen overeenkomstig het ontwerpplan, zoals dat met ingang van 10 mei 2012 zes weken ter visie heeft gelegen.

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN VOERENDAAL  
de secretaris, de burgemeester,

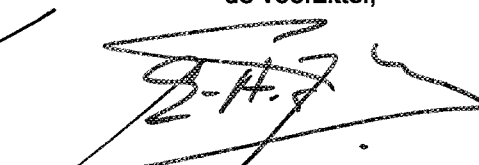
  
H.H.M. Timmermans

  
drs. E.A.J. Sprokkel

Aldus besloten in de raadsvergadering van 13 december 2012  
de plv. griffier, de voorzitter,



A.L.A. Hoven-Ubags



drs. E.A.J. Sprokkel

\ Bijlagen:

1. ontwerp-bestemmingsplan
2. concept-overeenkomst

\ Ter inzage: