

Aelmans Ruimte, Omgeving & Milieu BV
t.a.v. de heer drs. S.J. van de Venne
Kerkstraat 4
6367 JE VOERENDAAL

Uw brief van	Uw kenmerk	Ons kenmerk 32838	Voerendaal 15-februari-2017
Onderwerp principe-standpunt Steinweg 2		Behandeld door Martijn Mevis	Bijlagen

Geachte heer Van de Venne,

U heeft aangegeven dat de eigenaar van het agrarisch bedrijf Steinweg 2 te Voerendaal, de heer N.M.J. Huijts, vanwege leeftijd de agrarische bedrijfsgebouwen en bijbehorende gronden, ca. 4 ha, wenst te verkopen aan de eigenaar van Steinweg 1 – 3, de heer O. van der Molen. Deze wenst de (biologische) akkerbouwactiviteiten voort te zetten en een aantal nevenactiviteiten uit te oefenen, gerelateerd aan de naastgelegen golfbaan. Dit betreft het stallen van machines voor onderhoud alsmede het houden van golfinstructies.

De heer Huijts en zijn vrouw willen in de agrarische bedrijfswoning Steinweg 2 blijven wonen. Het bewonen van een agrarische bedrijfswoning door een niet aan het bedrijf gelieerde derde is niet toegestaan. De Wet Plattelandswoningen biedt de mogelijkheid het bestemmingsplan zodanig te wijzigen dat deze bewoning door derden is toegestaan en tegelijkertijd de agrarische bedrijfsactiviteiten niet door milieuwetgeving worden belemmerd.

De Wet Plattelandswoningen is er op gericht om strijdige situaties op te lossen c.q. te voorkomen middels omzetting van een bedrijfswoning, welke thans wordt bewoond door een derde zonder binding met het bedrijf, naar een 'plattelandswoning'. Het is gewenst zulke situaties zorgvuldig te beoordelen. Het is denkbaar dat het vanuit oogpunt van een goede ruimtelijke ordening niet wenselijk is om een burgerbewoning toe te staan in een (buiten)gebied dat bedoeld is voor intensieve veeteelt of mogelijk verdere intensivering daarvan, terwijl dat in gebieden voor extensieve landbouw op minder bezwaren zou kunnen stuiten.

In kwestie is sprake van een cluster van een klein aantal woningen in een lint langs de Steinweg. Direct naast de planlocatie is de golfbaan gelegen en ca. 100 meter oostwaarts ligt kasteel Puth. De omliggende gronden zijn akkerbouwpercelen van het eigen bedrijf en gronden van buitenplaats Puth. Van een gebied voor intensieve agrarische activiteiten is geen sprake. De Wet Plattelandswoning biedt daarom naar ons oordeel uitkomst in dit specifieke geval. Door voortzetting van de bewoning door de heer N. Huijts planologisch te regelen, wordt voorkomen dat deze moet verhuizen en wordt leegstand van de woning vermeden.

Wij achten verder relevant dat toepassing van de Wet Plattelandswoning bijdraagt aan een vitaal platteland, doordat er enerzijds sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en anderzijds sprake is van een gezond ondernemersklimaat voor de betrokken agrariër. Ook vinden wij relevant dat beide eigenaren dit zo zijn overeengekomen. Tot slot is van belang dat de situatie omkeerbaar is. Toekomstige bewoning door een bedrijfsvoerder is namelijk altijd mogelijk, omdat de aanwezigheid van de bedrijfswoning als zodanig planologisch geregeld blijft. Dit betekent tevens dat geen recht ontstaat op het bouwen van een nieuwe bedrijfswoning.

Met u is overeengekomen dat wordt uitgesloten dat ter plekke vee wordt gehouden. Dit is voorts gunstig in verband met de effecten op de luchtkwaliteit. Dit is het enige milieuaspect dat, als gevolg van een uitspraak van de Raad van State, voor de plattelandswoning in het kader van het woon- en leefklimaat voor de eigen woning apart moet worden beoordeeld.

Het uitoefenen van nevenactiviteiten ten behoeve van de golfbaan is ingegeven door een eigendomsbelang van de partner van de heer Van der Molen in Golfbaan Hoenshuis. Het stallen van de machines voor greenkeeping op de locatie Steinweg 2 draagt naar zeggen van de heer Van der Molen bij aan het professionaliseren van de baan, omdat de ruimte op het Hoenshuis voor het stallen van alle machines te krap is en bovendien deze aangeeft zelf een grotere rol te gaan spelen bij het beheer van de landerijen van het Hoenshuis en de aansturing van de greenkeeping. Ook alle machines voor het onderhoud van het landgoed Puth zullen worden gestald op de locatie Steinweg 2, dat centraal is gelegen ten opzichte van de golfbaan, de tuinen, de natuuraanplant en de wandelpaden.

In de daartoe beschikbare ruimte van één van de bedrijfsloodsen zullen golfinstructies worden gegeven. Dit plan moet naar zeggen van aanvrager wel nog verder worden uitgewerkt. Ter plaatse zijn nu kooklessen en aanverwante workshops direct toegestaan. Het ligt derhalve voor de hand om het geven van instructielessen e.d. die niet meer of minder belastend zijn voor de omgeving en een zelfde ruimtelijke uitstraling hebben als de kookworkshops tegen elkaar uit te wisselen en ter plaatse toe te staan.

Belangrijk is te vermelden dat aanvrager, op navraag, uitdrukkelijk verklaart dat de opslag ten behoeve van golfactiviteiten nooit die proportie zal aannemen dat ten behoeve van de agrarische hoofdfunctie straks extra bebouwing nodig is. De bouwkaavel wordt in het bestemmingsplan dan ook niet vergroot.

Gelet op het feit dat de nieuw vast te leggen situatie niet tot nauwelijks wijzigt -de heer Huijts en zijn vrouw blijven op het zelfde adres woonachtig en de kooklessen en workshops worden vervangen door de wat betreft ruimtelijke impact vergelijkbare instructielessen- zijn wij van oordeel dat de fase van het 'voorontwerp bestemmingsplan' kan worden overgeslagen om zo de gang in de procedure te brengen. Dit betekent dat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage kan worden gelegd en het eenieder vrijstaat daartegen een zienswijze in te dienen. U kunt een (digitaal) ontwerpbestemmingsplan ter beoordeling aanleveren. Tijdig voorafgaand aan het vaststellen van het bestemmingsplan sluiten wij met initiatiefnemer nog de gebruikelijke planschade-overeenkomst.

Wij hopen u hiermede voldoende te hebben geïnformeerd.

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN VOERENDAAL,
de secretaris, de burgemeester,

H.H.M. Timmermans

W. Houben