

INGEKOMEN - 6 NOV 2019

\ gemeente
voerendaal

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

Kerkstraat 4
6367 JE VOERENDAAL

Uw brief van	Uw kenmerk	Ons kenmerk 56391	Voerendaal 5 november 2019
Onderwerp principeverzoek		Behandeld door [REDACTED]	Bijlagen

VERZONDEN 05 NOV. 2019

Geachte heer [REDACTED]

Aanvraag:

Wij hebben van u een principe-aanvraag ontvangen namens de heer [REDACTED] m.b.t. het toevoegen van een woning binnen de bestaande bebouwing van het pand Steinweg 9 te Voerendaal. Het pand is een volledig omsloten hoeve met authentieke en karakteristieke elementen. Het splitsen van het pand leidt tot het toevoegen van een zelfstandige woning.

Bestemmingsplan:

Het bestemmingsplan Buitengebied 2013 kent aan de locatie de bestemming Wonen toe. Het toevoegen van woningen en/of woningsplitsing is niet toegestaan.

Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg:

Het toevoegen van een woning is op grond van de Structuurvisie uitgesloten, tenzij sprake is direct gekoppelde compensatie. Bij het fysiek duurzaam onttrekken van een woning aan de woningvoorraad zorgt initiatiefnemer voor het slopen van een woning en de verankering hiervan in een nieuw bestemmingsplan. Compensatie kan ook plaatsvinden door financieel bij te dragen aan het regionale herstructureringsfonds.

Beoordeling:

Met toepassing van de compensatieverplichting uit de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg (SvWZL) biedt de aanvraag een kans om een kwalitatieve woning aan de voorraad toe te voegen. Aanvrager beoogt de schuur (de noordvleugel van het complex), die deel uitmaakt van de historische boerderijhoeve te verbouwen tot één woning en de naastgelegen grond te gebruiken als tuin. Het pand bestaat uit een volledig omsloten hoeve. In het pand is van oudsher één woning aanwezig. De volumes van min of meer gelijke omvang zijn georiënteerd naar een besloten binnenplaats.

De hoeve is familie-eigendom. De agrarische functie is al vele jaren geleden (eind 80-er jaren) beëindigd. De schuur is sindsdien buiten gebruik geraakt. De bouwtechnische staat van het pand is matig en dreigt door jarenlange leegstand verder te verslechteren. Daardoor dreigen ook historische waarden verloren te gaan. Aanvrager is starter op de woningmarkt en beoogt met het toevoegen van een woning een nieuwe duurzame bestemming te geven aan de schuur. Het realiseren van een woning geeft bovendien de kans te investeren in behoud van familiebezit, waarmee overdracht aan de volgende (jonge) generatie is gegarandeerd.

Gezien het pand, het (totaal)volume ervan, de situering van de bouwmassa's ten opzichte van elkaar en de ligging ten opzichte van de overige functies en bebouwing in de omgeving, zijn wij van oordeel dat verbouwing van de karakteristieke schuur tot woning niet op voorhand op stedenbouwkundige bezwaren stuit. Het pand heeft de (steden)bouwkundige potentie om een kwalitatieve woning toe te voegen. Een verbouwing kan voorts het straatbeeld verbeteren.

Reeds in 2009 is een positief standpunt ingenomen om onder voorwaarden met het toevoegen van een woning in te stemmen. Aanvrager van toen heeft uiteindelijk om persoonlijke redenen van verbouwing afgezien. De voorwaarden van destijds zijn heden nog steeds actueel en relevant en betreffen de navolgende aspecten. Aanvrager zal dienen aan te tonen dat wordt voldaan aan de normen uit de Wet Geluidhinder voor de maximale gevelbelasting. De woning is immers op korte afstand gelegen van de Rijksweg A79. Daarnaast zal uit het ontwerpplan dienen te blijken dat voldoende aandacht is besteed aan het herstel van de bouwkundige kwaliteit en ruimtelijke uitstraling van het pand. Bij verbetering van de ruimtelijke uitstraling hoort ook zeker sloop van overvloedige kwaliteitsarme bebouwing. Aanvrager geeft aan bekend te zijn met verplichtingen ten aanzien van het doen van bodemonderzoek en akoestisch onderzoek. Aanvrager wordt uitgenodigd een kwalitatief ontwerpplan te maken, waarin deze de stedenbouwkundige en ruimtelijke randvoorwaarden invult.

Principebesluit:

Wij hebben in onze vergadering van 29 oktober jl. besloten in principe-medewerking te verlenen aan het toevoegen van een woning in de bestaande bebouwing van het pand Steinweg 9 en initiatiefnemer in de gelegenheid te stellen een ontwerpplan op te stellen dat inzicht biedt in de gestelde randvoorwaarden. Omdat voor elke woningtoevoeging toestemming is vereist van de Regio zullen wij de Bestuurscommissie Wonen & Herstructurering Regio Parkstad vragen met het plan in te stemmen. Hier geldt derhalve het voorbehoud van instemming door de Regio. Na instemming van de Bestuurscommissie sluiten wij met initiatiefnemer een overeenkomst inzake de effectuering van de compensatie.

Wij hopen u hiermede voldoende te hebben geïnformeerd.

Namens burgemeester en wethouders,

A rectangular area containing approximately 10 horizontal black bars, used to redact the signature of the official.

Adviseur ruimtelijke ontwikkeling