

\ Ontwerp Omgevingsvergunning

Burgemeester en Wethouders van Voerendaal;
gezien de aanvraag d.d. 12 juli 2023 van de heer B. van den Hove, Retersbekerweg 2
6343 PK te Klimmen voor een omgevingsvergunning voor het verbouwen van de
"boerderijwoning" op bovengenoemd adres;

overwegende:

- de aanvraag voor een omgevingsvergunning is ingediend overeenkomstig de voorschriften van de Ministeriële regeling omgevingsrecht;
- de aanvraag betreft het verbouwen van de bestaande boerderijwoning op de locatie Retersbekerweg 2, 6343 PK te Klimmen die wordt opgesplitst in twee woningen waarbij een gedeelte wordt aangebouwd. Ten behoeve hiervan worden de melkveestal (geheel) en de jongveestal gedeeltelijk gesloopt. Daarnaast zullen diverse verhardingen en voeropslagen verwijderd worden. Alleen de aanwezige schuur zal gehandhaafd blijven als stallingsruimte ten behoeve van machines en werktuigen.
- onderhavige planlocatie in het bestemmingsplan 'Buitengebied 2013' is gelegen;
- de locatie heeft hierin de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' met dubbelbestemming 'Waarde Archeologie' en gebiedsaanduiding 'milieuzone – bodembeschermingsgebied';
- dat binnen de bestemming Agrarisch – Agrarisch bedrijf' alleen wonen in een bedrijfswoning (artikel 5.1.1 sub 12) is toegestaan,
- dat ter plaatse een maatvoeringaanduiding van "maximaal aantal wooneenheden = 1" geldt;
- dat derhalve het omvormen van de bedrijfswoning naar een reguliere woning en het realiseren van een nieuwe woning in strijd is met het bestemmingsplan 'Buitengebied 2013';
- het plan ook in strijd is met artikel 28.2.1 van het bestemmingsplan Buitengebied 2013, omdat in artikel is bepaald dat op de voor 'Waarde Archeologie' aangewezen gronden geen bebouwing mag worden opgericht. Dit verbod is echter, volgens artikel 28.2.2 niet van toepassing als de planlocatie in een gebied met middelhoge of hoge archeologische verwachtingswaarde ligt en het verstoren gebied kleiner is dan 2.500 m² en binnen een straal van 50 meter geen archeologische vindplaatsen aanwezig zijn. Onderhavig planvoornemen voldoet aan deze voorwaarde;
- de dorpsbouwmeester d.d. 3 januari 2024 een positief advies heeft afgegeven over de nieuwe (tweede) woning op deze locatie;
- bij de aanvraag een ruimtelijke onderbouwing is gevoegd, die ten behoeve van de vereiste motivering integraal deel uit maakt van dit besluit;
- dat door het realiseren van een extra woning op deze locatie de bestaande boerderijwoning in stand gehouden kan worden;
- dat hierdoor leegstand en verloedering kan worden voorkomen;
- dat door de sloop van de melkveestal (geheel), de jongveestal (gedeeltelijk) en het verwijderen van diverse verhardingen en voeropslagen er ontstening plaatsvindt en hierdoor de ruimtelijke uitstraling beter wordt;
- dat het wegnemen van bebouwing leidt tot een groter en beter doorzicht naar het landschap (beekdal van de Retersbeek);
- dat er sprake is van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit;
- dat in het kader van de "Structuurvisie Wonen Zuid Limburg" en de beleidsregel "Ruim baan voor goede woningbouwplannen" het realiseren van een tweede woning op deze locatie is voorgelegd aan de Bestuurscommissie Wonen en Herstructurering Stadsregio Parkstad;

- dat genoemde Bestuurscommissie d.d. 11 januari 2024 heeft aangegeven te kunnen instemmen met het toevoegen van de nieuwe (tweede) woning aan de woningbouwprogrammering, onder voorwaarde van financiële compensatie;
- dat in het kader van de beleidsregel "Financiële compensatie bij kleine woningbouwplannen Structuur Visie Wonen Zuid-Limburg" met aanvrager een "Anteriore Overeenkomst Woningbouwinitiatief" is afgesloten;
- dat hiermee en door het afsluiten van een overeenkomst met aanvrager waarin deze heeft verklaard de mogelijke planschade voor zijn rekening te nemen de economische uitvoerbaarheid is gegarandeerd.
- wij dan ook na afweging van alle belangen geen ruimtelijke of stedenbouwkundige bezwaren anderszins aanwezig achten;
- dat op de voorbereiding van de beschikking op de aanvraag om omgevingsvergunning afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing is;
- dat wij het ontwerpbesluit tot het verlenen van de omgevingsvergunning ter openbare kennis hebben gebracht door middel van een digitale publicatie;
- dat in de publicatie mededeling is gedaan van de mogelijkheid voor eenieder om gedurende de termijn van tervisielegging naar keuze schriftelijk dan wel mondelinge zienswijzen in te dienen bij ons college;
- het ontwerpbesluit met ingang van **4 maart 2024** gedurende zes weken (**tot en met 15 april 2024**) in het kader van de procedure ex artikel 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en gelet op afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht ter inzage heeft gelegen, van welke tervisielegging vooraf op de gebruikelijke wijze openbare kennisgeving is gedaan;
- tegen dit ontwerpbesluit **wel/geen** zienswijzen zijn ingediend;
- de bij de aanvraag overgelegde bescheiden aannemelijk maken dat voldaan kan worden aan de voorschriften van het Bouwbesluit 2012 en de overige voorschriften van de gemeentelijke bouwverordening;

gelet op de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, het Bouwbesluit, de gemeentelijke bouwverordening, de algemene plaatselijke verordening en het ter plaatse geldende bestemmingsplan;

besluiten:

aan de heer B. van den Hove een omgevingsvergunning te verlenen voor het in de aanhef omschreven project met betrekking tot de volgende activiteit(en):

- het bouwen van een bouwwerk als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, onder a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
- het afwijken van het bestemmingsplan als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, onder c, juncto artikel 2.12, lid 1, onder a onder 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (buitenplans, projectafwijkingsbesluit);

onder de voorwaarden en nadere eisen conform de bijlage behorende bij dit besluit.

Het aanvraagformulier wordt geacht deel uit te maken van dit besluit. Daar waar discrepanties bestaan tussen de gegevens op het aanvraagformulier en de gewaarmerkte tekening(en) dan wel discrepanties tussen het aanvraagformulier en de inhoud van dit besluit, prevaleren de gegevens op de tekening(en) resp. de inhoud van dit besluit.

Voerendaal, 20 februari 2024 (zaaknummer 2023-00000238)

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN VOERENDAAL,
Afdelingshoofd Omgevingsontwikkeling



Dhr. R. Pakbier

Ter inzagelegging ontwerpbesluit

Het ontwerpbesluit en de bijlagen met ingang van 4 maart gedurende zes weken tijdens de openingstijden van het gemeentehuis te inzage. Tijdens deze termijn kan eenieder schriftelijk of mondeling zienswijzen indienen. Schriftelijke zienswijzen kunt u sturen naar het college van burgemeester en wethouders van gemeente Voerendaal, Postbus 23000, 6367 ZG Voerendaal.

Als u mondeling een zienswijze wilt indienen, kunt u een afspraak maken de heer A. Wachelder, bereikbaar via 045-5753399. Een kopie van de stukken is tegen vergoeding beschikbaar.

Ontwerp

BIJLAGE

Deze bijlage maakt onlosmakelijk deel uit van de omgevingsvergunning
Z2023-00000238

Voorwaarden en nadere eisen ten aanzien van de activiteit “bouwen” en “handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening”:

- het aanvraagformulier wordt geacht deel uit te maken van dit besluit. Daar waar discrepanties bestaan tussen de gegevens op het aanvraagformulier en de gewaarmerkte tekening(en) dan wel discrepanties tussen het aanvraagformulier en de inhoud van dit besluit, prevaleren de gegevens op de tekening(en) resp. de inhoud van dit besluit;
- het bouwen van het bouwwerk overeenkomstig de bij dit besluit behorende gewaarmerkte tekening(en) en voorwaarden, dient te worden uitgevoerd;
- de houder van de omgevingsvergunning dient de contactpersoon van de Afdeling Omgevingsontwikkeling ten minste 2 werkdagen tevoren in kennis te stellen van:
 - 1) de aanvang van de werkzaamheden, stutwerkzaamheden daarbij inbegrepen;
 - 2) het storten van beton;
 - 3) de voltooiing c.q. ingebruikname van het bouwwerk;
- de constructieve voorzieningen dienen te worden uitgevoerd conform bijgevoegde en beoordeelde constructieve berekeningen en -tekeningen;
- de houder van de omgevingsvergunning moet ervoor zorgdragen dat de omgevingsvergunning te allen tijde op het werk aanwezig is en op eerste aanvraag aan het bouwtoezicht ter inzage wordt gegeven;
- het bouwen van het bouwwerk overeenkomstig de bij dit besluit behorende gewaarmerkte tekening(en) en voorwaarden, dient te worden uitgevoerd;
- de landschappelijk inpassing binnen 2 jaar na onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning gerealiseerd dient te zijn en stand te worden gehouden.
- infiltratie van hemelwater geschiedt op eigen terrein alwaar op de wijze zoals omschreven in de ruimtelijke onderbouwing;
- alvorens de tweede woning in gebruik kan worden genomen dient de melkveestal (geheel) en de jongveestal gedeeltelijk gesloopt te zijn en de op tekening aangegeven verhardingen en voeropslagen verwijderd te zijn en te blijven.

Tekeningen/documenten behorende bij het besluit omgevingsvergunning Z2023-00000238:

1. Aanvraag Omgevingsvergunning d.d. 12 juli 2023
2. Tekening bestaande toestand d.d. 4 november 2022
3. Tekening definitief ontwerp (DO) d.d. 29 juni 2023
4. Tekeningen constructie d.d. 1 juni 2023/gez. 29 juni 2023
5. Tekeningen principe details d.d. 30 juni 2023
6. Tekening fundering/riool d.d. 30 juni 2023
7. Rapportage daglicht en ventilatie d.d. 30 juni 2023
8. Statistische berekening d.d. 1 juni 2023 incl. voorblad gez. 29 juni 2023
9. Ruimtelijke onderbouwing d.d. 19 december 2023
10. Landschappelijke inpassing d.d. 12 december 2023
11. Historisch en Verkennend bodemonderzoek d.d. 19 oktober 2023
12. Aanvullend en Verkennend bodemonderzoek d.d. 21 april 2023
13. Akoestisch onderzoek d.d. 19 oktober 2023
14. Quikscan Flora en Fauna d.d. 15 november 2022
15. Aeries berekening aanlegfase d.d. 12 december 2023
16. Aeries berekening gebruiksfase d.d. 12 december 2023
17. Brief principemedewerking d.d. 3 augustus 2022

