\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

\ Raadsvoorstel

Zaak 226048

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan “Steinweg 9 te Voerendaal“

Openbaarheid: Openbaar

Portefeuillehouder: Wethouder Thomas

Datum Raad: 10-02-2022

Nummer: 2022/01/04

\ Samenvatting

In de vergadering van 29 oktober 2019 heeft het college besloten om in principe medewerking te verlenen aan het toevoegen van één woning in de bestaande bebouwing van het pand aan de Steinweg 9 te Voerendaal. Initiatiefnemer is daarbij in de gelegenheid gesteld een ontwerpbestemmingsplan op te stellen dat inzicht biedt in de gestelde randvoorwaarden. Ten behoeve van de gewenste ontwikkeling (toevoeging van één woning in de bestaande bebouwing) is in samenhang met het voorgaande een ontwerpbestemmingsplan opgesteld met de daarbij behorende onderzoeken en ter visie gelegd gedurende een periode van zes weken met de mogelijkheid om zienswijzen in te dienen tot en met 8 november 2021 (conform artikel 3.8 eerste lid van de Wet ruimtelijke ordening). Om medewerking te verlenen aan de ontwikkeling is tevens een besluit hogere waarde op grond van de Wet geluidhinder noodzakelijk. Derhalve is een ontwerp-beschikking vaststelling hogere grenswaarden ter visie gelegd gedurende dezelfde periode.

Ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan geldt dat er geen zienswijzen zijn ontvangen. Ook voor de ontwerp-beschikking vaststelling hogere grenswaarde geldt dat er geen zienswijzen zijn ontvangen. Wel is het voorstel één ambtshalve wijziging door te voeren in samenspraak met Rijkswaterstaat. Dit betreft specifiek gezien de toevoeging van de gebiedsaanduidingen “vrijwaringszone - weg 1” en “vrijwaringszone - weg 2”. Dit conform de begrenzing in het onderliggend moederplan “Buitengebied 2013”.

Wij stellen daarom voor het bestemmingsplan “Steinweg 9 te Voerendaal” met in achtneming van de benoemde ambtshalve wijziging vast te stellen.

\ Conceptbesluit

1. Het bestemmingsplan “Steinweg 9 te Voerendaal” met als identificatienummer NL.IMRO.0986.BPsteinweg9-VG01 vast te stellen en in te stemmen met de ambtshalve wijziging in de vorm van de toevoeging van de gebiedsaanduiding

“vrijwaringszone – weg 1” en ‘vrijwaringszone – weg 2” aan het plangebied. Conform verzoek vanuit Rijkswaterstaat.
2. Geen exploitatieplan vast te stellen (als bedoeld in artikel 6.12 lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening).

\ Grondslag
Bestemmingsplan “Buitengebied 2013” en de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

\ Aanleiding
Dhr. R. Vliegen (initiatiefnemer) is voornemens om een deel van de locatie Steinweg ong. te Voerendaal, inclusief de (noord)oostvleugel van de carréboerderij op het adres Steinweg 9, te verwerven om ter plekke een woning te realiseren. De gehele hoeve is reeds in familie-eigendom. Door onderhavig initiatief wordt geïnvesteerd in dit familiebezit en wordt een nieuwe duurzame invulling gegeven aan de schuur, waarmee een duurzame overdracht binnen de familie kan worden gegarandeerd. Gezien het pand, het (totaal)volume van de bouwmassa, de situering van de bouwmassa's van de twee vleugels ten opzichte van elkaar en de ligging ten opzichte van de overige functies en bebouwing in de omgeving, heeft het pand de stedenbouwkundige potentie om een kwalitatieve woning toe te voegen.

Het college heeft een positief standpunt ingenomen (Brief principemedewerking, kenmerk.: 56391 d.d. 5 november 2019) om ter plekke van de schuur één extra woning te realiseren. In het vigerend bestemmingsplan 'Buitengebied 2013' is de locatie reeds bestemd tot 'Wonen', echter het toevoegen en/of splitsen van woningen is niet toegestaan. Om medewerking te verlenen aan de herontwikkeling van het plangebied is een herziening van het bestemmingsplan nodig middels een zogenoemd postzegelbestemmingsplan.

\ Doel
Het succesvol doorlopen van de wettelijk voorgeschreven bestemmingsplanprocedure. Het vaststellen van het bestemmingsplan "Steinweg 9 te Voerendaal" met de doelstelling om planologisch vast te leggen dat het toevoegen van één woning in de bestaande bebouwing van het pand aan de Steinweg 9 te Voerendaal wordt toegestaan.

\ Argumenten
- *Noodzaak*

Het pand is gelegen in een omgeving met authentieke en karakteristieke elementen. Door de verslechtering van de bouwstaat dreigen de cultuurhistorische waarden verloren te gaan. Door onderhavig initiatief wordt geïnvesteerd in dit familiebezit en wordt een nieuwe duurzame invulling gegeven aan de schuur, waarmee een overdracht binnen de familie kan worden gegarandeerd en de cultuurhistorische waarden behouden kunnen worden.

- *Beleidsregel 'Ruim baan voor goede woningbouwplannen 2021'*

Het plan voorziet in de toevoeging van één woning ter plekke van een in verval zijnde schuurgedeelte van een voormalige boerderijhoeve. Hoewel geen sprake is van een monumentale status, kan de vormgeving van de boerderijhoeve als karakteristiek en waardevol worden betiteld. Als gevolg van het planvoornemen wordt in deze vervallen vleugel van de hoeve een nieuwe woning gerealiseerd en de karakteristieke H-vorm op duurzame wijze gewaarborgd. Sprake is van een stedenbouwkundige

kwaliteitsverbetering, verbetering van de beleving van de straat/locatie en bovendien wordt verdere teloorgang opgeheven. Op grond hiervan mag worden geconcludeerd dat wordt voldaan aan het eerste criterium van de beleidsregel 'Ruim baan voor goede woningbouwplannen 2021'. Er is geen sprake van een stedelijke ontwikkeling en vanuit die optiek wordt voldaan aan het tweede criterium. Ten aanzien van de toevoeging van een woning ter plaatse van de Steinweg 9 is op 19 november 2019 een verzoek ingediend bij de Bestuurscommissie Wonen & Herstructurering Stadsregio Parkstad Limburg. Op 5 december 2019 is hiermee ingestemd, waardoor tevens voldaan wordt aan het derde criterium uit de Beleidsregel 'Ruim baan voor goede woningbouwplannen 2021'.

- *Milieuhygiënische en ruimtelijke aspecten*

In het kader van het bestemmingsplan zijn diverse milieuhygiënische en planologische onderzoeken en toetsingen verricht.

Ten behoeve van het plan is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. De geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer op de Steinweg overschrijdt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB op één gevel van het bouwplan. Daarnaast wordt op deze gevel ook de maximale ontheffingswaarde van 53 dB in buitenstedelijk gebied overschreden. De geluidbelasting als gevolg van wegverkeer op de A79 overschrijdt op meerdere gevels van het bouwplan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Op een aantal beoordelingspunten wordt ten gevolge van het wegverkeer op de A79 de maximale ontheffingswaarde van 53 dB voor nieuwbouw in buitenstedelijk gebied eveneens overschreden. Daar maatregelen aan de bron en overdrachtsmaatregelen op overwegende bezwaren stuiten, dient de oplossing gezocht te worden in geluidwerende maatregelen in de gevel en/of dak. Door de betreffende geveldelen als “dove gevel” uit te voeren, kan het plan alsnog gerealiseerd worden. Derhalve is een regeling opgenomen binnen de planregels, waarbij de dove gevels gewaarborgd worden als voorwaarden voor de planontwikkeling. Als zodanig bestaat de mogelijkheid om ter realisatie van het bouwplan een hogere waarde door de gemeente vast te (laten) stellen.

Bij toepassing van de juiste geluidwerende materialen en maatregelen is een binnenniveau van 33 dB gewaarborgd. Daarmee is er sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. De gemeente zal hierop toezien bij de aanvraag om omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen. Overeenkomstig het voorgaande wordt een besluit hogere waarde Wet geluidhinder vastgesteld. Dit is gemandateerd aan de afdelingsmanager. Het besluit hogere waarden Wet geluidhinder wordt tezamen met het raadsbesluit ter visie gelegd. Belanghebbende ten aanzien van het besluit hogere waarde zijn alleen de betreffende aanvrager en wegbeheerder.

Bij de locatie van de Steinweg 9 zijn door de overheid geluidreducerende maatregelen gepland (Meerjarenplan Geluidsanering). Gezien het nog niet bekend is hoe deze maatregelen eruit komen te zien kan hier geen rekening mee gehouden worden in het akoestische rekenmodel. Aan de hand van voorlopige varianten van deze maatregelen is het aannemelijk dat de geluidbelasting veroorzaakt door de A79, na het uitvoeren van deze maatregelen daalt met circa 3 tot 5 dB. Dit draagt verder bij aan een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Burgemeester en Wethouders kunnen in de toekomst een omgevingsvergunning verlenen ten behoeve van het opheffen (al dan niet deels) van de voorwaardelijke verplichting voor het realiseren van dove gevels mits na vaststelling van het 'Meer Jaren Programma Geluidsanering' de noodzaak voor het realiseren van dove

gevel(s) is komen te vervallen. Gelet op vorenstaande vormt het aspect geluid – bij verlening van de hogere waarden en toepassing van voldoende karakteristieke geluidwering – geen belemmeringen voor de beoogde planontwikkeling.

In relatie tot de gehanteerde dove gevels binnen onderhavig bestemmingsplan geldt dat zowel vanuit Rijkswaterstaat, alsmede de toetsende instantie in de vorm van de RUDZL is geconcludeerd dat de gehanteerde dove gevels binnen het bestemmingsplan correct zijn en dat het bestemmingsplan geluidhinder hiermee afdoende waarborgt. Het juridisch bindend gedeelte van het bestemmingsplan betreffen de bestemmingsplanregels en verbeelding. Daarin is de voorwaardelijke verplichting voor de dove gevels opgenomen. Een dove gevel heeft nog niet tot gevolg dat er geen ramen in mogen zitten echter deze mogen niet te openen zijn. Bij uitzondering mogen er te openen delen aanwezig zijn, mits de delen niet direct grenzen aan een geluidsgevoelige ruimte. Hier dient in de uitwerking van het plan rekening mee te worden gehouden door de initiatiefnemer in verband met de noodzakelijk spuiventilatie. Dit zal getoetst worden in het kader van de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen. Waarborging van de geluidwerende materialen en maatregelen vindt plaats bij de afdeling ‘Vergunningen’ in het kader van een feitelijke omgevingsvergunning aanvraag. In het kader van de aanvraag zal initiatiefnemer een onderzoek geluidwering van de gevels moeten aanleveren. In deze rapportage zal worden aangegeven welke materialen er precies toegepast zullen moeten worden binnen de bebouwing. Afdeling ‘Vergunningen’ zal controleren of deze ook daadwerkelijk zijn toegepast in de bouwkundige tekeningen.

Voor het overige geldt dat het plan is getoetst op milieuhygiënische aspecten (bodem, milieuzonering, luchtkwaliteit en externe veiligheid), maar deze leveren geen directe belemmeringen op. Ook wat betreft overige ruimtelijke aspecten (archeologie, kabels, leidingen, water, natuur en landschap, flora en fauna, verkeer en parkeren) is niet gebleken dat er belemmeringen bestaan voor de planontwikkeling.

- *Ontwerpbestemmingsplan*

Op 21 september 2021 heeft uw college besloten om het ontwerp van het bestemmingsplan in procedure te brengen. Het ontwerpbestemmingsplan heeft derhalve tot en met 8 november 2021 ter inzage gelegen met de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen. Er zijn geen zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan ingediend. Wel is door Rijkswaterstaat een reactie ingediend. Naar aanleiding van deze reactie wordt voorgesteld een ambtshalve wijziging door te voeren.

- *Reactie Rijkswaterstaat*

Rijkswaterstaat heeft opgemerkt dat middels de voorwaardelijke verplichting voor de dove gevels (in relatie tot het Meerjarenplan Geluidsanering) de benodigde maatregelen met betrekking tot geluid zijn gewaarborgd. Echter zijn binnen het ontwerpbestemmingsplan niet de gebiedsaanduiding “vrijwaringszone - weg 1” en ‘vrijwaringszone – weg 2” conform de begrenzing in het onderliggend moederplan “Buitengebied 2013” overgenomen. Rijkswaterstaat heeft aangegeven dat ook al zijn geen verdere bouwmogelijkheden opgenomen, de vrijwaringszone van de A79 moet worden opgenomen in de verbeelding en regels van het bestemmingsplan (conform het bestemmingsplan “Buitengebied 2013”).

- *Ambtshalve wijziging*

Conform verzoek vanuit Rijkswaterstaat zal middels een ambtshalve wijziging de

gebiedsaanduiding “vrijwaringszone - weg 1” en “vrijwaringszone - weg 2” worden opgenomen binnen de planregels en verbeelding van het vast te stellen bestemmingsplan. Doelstelling van deze wijziging is om eventuele toekomstige initiatiefnemers te wijzen op de beperkingen vanuit de weg.

\ Kanttekeningen

- *Inperking bouwmogelijkheden*

Overmatige bebouwing van het tuingedeelte is ondervangen binnen de planregels. Voor het gehele plangebied is de bestemming ‘Wonen’ opgenomen, hetgeen wellicht de suggestie wekt dat er ook nog veel mogelijk is qua bouw binnen het tuingedeelte. Echter op de verbeelding behorende bij het bestemmingsplan is expliciet een ‘bouwvlak’ en aanduiding ‘bijgebouwen’ opgenomen. Buiten de aanduidingen 'bouwvlak' en 'bijgebouwen' mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouw zijnde worden gebouwd. Het bouwen van gebouwen buiten deze aanduidingen is hiermee uitgesloten. Ook de gebiedsaanduidingen “vrijwaringszone – weg 1” en “vrijwaringszone – weg 2” zorgen voor een verdere inperking van de bebouwingsmogelijkheden.

\ Relaties met programmabegroting en/of visiedocument

- *Omgevingsvisie Voerendaal 2016-2030*

De gemeente wil ruimte bieden aan initiatieven die gericht zijn op een kwalitatieve transformatie van bestaande panden. Voorliggend planvoornemen voorziet hierin en streeft tevens naar het behouden van de reeds aanwezige cultuurhistorische waarden, hetgeen in lijn met de Omgevingsvisie Voerendaal 2016-2030.

\ Financiële, juridische en organisatorische consequenties

- *Geen exploitatieplan vaststellen*

De Wet op de ruimtelijke ordening stelt een verplichting tot kostenverhaal bij particuliere grondexploitatie. Deze verplichting houdt in dat een gemeente de te maken kosten op de exploitant moet verhalen in het geval deze exploitant tot een ontwikkeling van de gronden overgaat. De gemeente mag hier dus niet van afzien, tenzij er sprake is van een uitzonderingsgeval genoemd in artikel 6.2.1 a Besluit ruimtelijke ordening. Daarvan is in dit geval sprake. Om die reden dient de raad bij het besluit tot vaststellen van het bestemmingsplan een besluit te nemen om geen exploitatieplan vast te stellen.

- *Planschade afwikkeling*

Initiatiefnemer staat garant voor eventuele planschade. Hiertoe is een overeenkomst gesloten inzake afwikkeling van het risico op planschade.

\ Uitvoering
Het besluit van de gemeenteraad tot vaststelling van het bestemmingsplan wordt openbaar bekend gemaakt. Het vastgestelde bestemmingsplan ligt gedurende zes weken ter inzage. Gedurende deze termijn kunnen belanghebbenden beroep indienen. Na afloop van de beroepstermijn treedt het bestemmingsplan in werking.

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN VOERENDAAL

De secretaris	De burgemeester
C.J.H.M. Janssen	**W. Houben**

\ Bijlagen (digitaal beschikbaar)

- Bestemmingsplan ‘Steinweg 9 te Voerendaal’, bestaande uit de regels (met bijlagen), toelichting (met bijlagen) en verbeelding;
- Besluit hogere waarde Wet geluidhinder (inclusief Zonekaart);