

\ Raadsbesluit

Zaak 53226

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan Retersbekerweg 46a te Klimmen
 Openbaarheid: Openbaar
 Datum Raad: 29-05-2019
 Nummer: 2019/3/19

De raad van de gemeente Voerendaal;

Gezien het raadsvoorstel van het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Voerendaal met als zaaknummer 53226.

Gelet op het bestemmingsplan 'Klimmen, Ransdaal, Ubachsberg e.o.' en de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

\ Besluit

1. Het ongegrond verklaren van de ingediende zienswijze.
2. Het ongewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan 'Retersbekerweg 46a te Klimmen' met planidentificatienummer NL.IMRO.0986.BPretersbekerwg46a-VG01.

Aldus vastgesteld in de vergadering van 29 mei 2019

De griffier

mr. drs. S.H.H.J. Dormans-Simons

De voorzitter

W. Houben

\ Raadsvoorstel

Zaak 53226

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan 'Retersbekerweg 46a te Klimmen'

Openbaarheid: Openbaar

Portefeuillehouder: Wethouder Thomas

Datum Raad: 29 mei 2019

Nummer: 2019/3/19

\ Samenvatting

Het bestemmingsplan 'Retersbekerweg 46a te Klimmen' voorziet in een herschikking van de bestemmingen conform feitelijke en vergunde situatie. Het betreft de locatie van een als Rijksmonument aangewezen hoeve, welke tot ruim 10 jaar geleden in gebruik was als agrarisch bedrijf.

Wij zijn van oordeel dat de gewenste ontwikkeling niet op onoverkomelijke bezwaren stuit en stellen dan ook voor dit vast te leggen in een nieuw bestemmingsplan. Het ontwerpbestemmingsplan heeft inmiddels ter inzage gelegen. Er is één zienswijze ontvangen, die verderop in deze nota wordt behandeld.

\ Conceptbesluit

1. Het ongewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan 'Retersbekerweg 46a te Klimmen' met planidentificatienummer NL.IMRO.0986.BPretersbekerwg46a-VG01.
2. Het ongegrond verklaren van de ingediende zienswijze.

\ Grondslag

Bestemmingsplan 'Klimmen, Ransdaal, Ubachsberg e.o.' en de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

\ Aanleiding

Op de locatie Retersbekerweg 46A te Klimmen gold onder het vorige bestemmingsplan (Klimmen – Ransdaal, vastgesteld 6 september 1999) de bestemming 'Agrarische bedrijfsdoeleinden' vanwege een toen nog ter plekke gevestigd agrarisch bedrijf (rundveehouderij Paulissen). Tijdens die planperiode is de agrarische bedrijfsvoering opgeheven en in 2009 is de monumentale hoeve met bijbehorende opstallen gekocht door de heer J.M.H. Troisfontaine. Deze heeft sindsdien plannen gemaakt om de hoeve te verbouwen. Deze plannen waren nog niet allemaal vergund ten tijde van vaststelling van het huidige bestemmingsplan Kernen Klimmen, Ransdaal, Ubachsberg (KRU) per raadsbesluit 27 juni 2013. Wel was op dat moment duidelijk dat het agrarische bedrijf al enige tijd definitief was beëindigd. Derhalve was een heroverweging van de toegekende

bestemming aan de orde.

\ Doel

Het vaststellen van het bestemmingsplan 'Retersbekerweg 46a te Klimmen'.

\ Argumenten

Aan de hand van algemene uitgangspunten, zoals die toen in bestemmingsplan KRU binnen het gehele plangebied zijn toegepast, is bij de herziening in 2013 door de gemeenteraad besloten tot toekenning van de volgende bestemmingen:

- Woongebied: het voorste deel (de carréhoeve en aanbouwen bestaande uit één woning en een directe bouwtitel voor een 2^e woning) met het bijbehorende achtererf, waarop bijgebouwen kunnen worden gebouwd.
- Tuin: het overige deel van de huiskavel.
- Agrarisch met waarden: het resterende eigendomsperceel (richting beek).

De bestemming Tuin is volgens de toelichting van het bestemmingsplan bedoeld voor huisweiden, groenvoorzieningen en/of tuinen, op een afstand van ca. 50 meter en verder van de voorgevel. De bestemming Tuin sluit het realiseren van nieuwe bebouwing uit. Deze wijze van bestemmen is ingegeven met het oog op behoud van ruimtelijke kwaliteit met name waar (diepe) tuinen aansluiten op het buitengebied en mogelijk ongewenste verrommeling dreigt. Waar de cultuurtuin eindigt en in ruimtelijke zin sprake is, of naar beleidsmatig inzicht sprake zou dienen te zijn van 'buitengebied', is de bestemming Agrarisch/Agrarisch met waarden toegekend. De in KRU gekozen begrenzingen geven het door de gemeente nagestreefde ruimtelijk beleid in beginsel goed weer.

Wij zijn -in goed overleg met aanvrager- tot het oordeel gekomen dat gelet op de specifieke situatie een beperkt aantal aanpassingen en actualisering in een nieuw bestemmingsplan op zijn plaats is. Het gaat om het beperkt verschuiven van de bestemmingsgrenzen en het opnemen van een aantal aanduidingen conform verleende vergunningen:

- Op 28 augustus 2013 is omgevingsvergunning verleend voor de bouw van een berging/opslag annex paardenstal van 200m². De stal wordt op korte termijn gerealiseerd. Deels wordt deze gesitueerd binnen de bestemming 'Tuin', waarop als gezegd in beginsel geen gebouwen mogen worden opgericht. Omdat voor deze ontwikkeling een vergunning is afgegeven, is het bouwen van de stal uiteraard rechtmatig en dus toegestaan. Initiatiefnemer heeft begrijpelijkerwijs de voorkeur om het achtererf ter plaatse van de plek van de stal te verruimen, zodat de gehele stal straks binnen de bestemming Woongebied valt. De bestemming Woongebied heeft hier overigens alleen betrekking op het beperkt vergoten van het achtererf ter hoogte van het bijgebouw. Nieuwe woningen mogen hierop niet worden gebouwd.
- Herbegrenzen van de huidige bestemming 'Tuin'. Deze bestemming wordt in de nieuwe situatie over een lengte van ca. 35 meter en een breedte van ca. 6.50m. zuidwaarts (richting beek) doorgetrokken en vervangt daar de bestemming 'Agrarisch met waarden'. Dit is ons inziens gerechtvaardigd, omdat dit deel van het terrein wezenlijk hoger ligt (ca. 1,5m.) dan het aansluitend lager gelegen weiland met paardenbak. Qua landschaps- en inrichtingskenmerken is op het hogere deel eerder sprake van 'tuin' dan van 'agrarisch gebied'. Binnen deze bestemming wordt op basis van maatwerk ruimte geboden voor een

dierenverblijf van maximaal 20m² en is een erfafscheiding toegestaan van maximaal 2.0m. hoog.

- Het opnemen van een functieaanduiding voor de aanwezige paardenbak binnen de bestemming 'Agrarisch met waarden'. Deze ontbreekt in het huidige bestemmingsplan.
- Het opnemen van een functieaanduiding voor de aanwezige mestbak. De mestbak wordt ten opzichte van de bestaande situatie aanzienlijk in omvang teruggebracht van 50m³ tot 10m³ en wordt om eventuele geurhinder te voorkomen in de nieuwe situatie bovendien afgedekt;
- Het conform omgevingsvergunning van 28 augustus 2013 in het bestemmingsplan vervangen van de specifieke bouwaanduiding 'directe bouwtitel' door de aanduiding 'bestaande woning'. Er wordt in voorliggend bestemmingsplan als gezegd geen extra woning toegevoegd.
- Het conform omgevingsvergunning van 2 januari 2013 opnemen van een specifieke functie-aanduiding 'kantoor' ten behoeve van het uitoefenen van administratieve kantoorwerkzaamheden aan huis.

De ontwikkelingen die vooral voortvloeien uit reeds verleende omgevingsvergunningen en voor het overige geringe ruimtelijke gevolgen hebben, zijn naar ons oordeel passend binnen de algemene uitgangspunten van het gevoerde ruimtelijke beleid en doen voorts beter recht aan de bestaande en vergunde situatie. Het terugbrengen van de omvang (en afdekken) van de mestbak levert ook nog een milieuverbetering op voor de woonomgeving.

Wij hebben één zienswijze ontvangen van een omwonende. De bewoner van Retersbekerweg 42 te Klimmen stelt dat de nieuwe stal een te grote omvang heeft. Als antwoord op de zienswijze kan worden gesteld dat voor de bouw van deze stal op 28 augustus 2013 reeds een (onherroepelijke) omgevingsvergunning is verleend. De bouw van de stal en de omvang daarvan is derhalve een publiekrechtelijk gegeven en staat in dit bestemmingsplan niet ter discussie. Wij stellen dan ook voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

\ Kanttekeningen

n.v.t.

\ Relaties met programmabegroting en/of visiedocument

n.v.t.

\ Financiële, juridische en organisatorische consequenties

Met aanvrager is een overeenkomst gesloten inzake afwikkeling van het risico op planschade.

\ Uitvoering

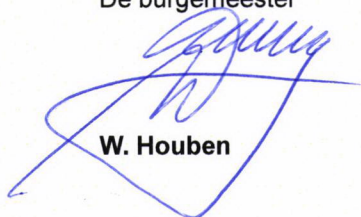
Het besluit van de gemeenteraad tot vaststelling van het bestemmingsplan wordt openbaar bekend gemaakt. Het vastgestelde bestemmingsplan ligt gedurende zes weken ter inzage. Na afloop van deze beroepstermijn treedt het bestemmingsplan in werking.

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN VOERENDAAL
De secretaris

De burgemeester



H.H.M. Timmermans



W. Houben

\ Ter inzage

- Bestemmingsplan 'Retersbekerweg 46a te Klimmen'
- Zienswijze