

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
t.a.v. de heer mr. P.H.J. Soogele
Kerkstraat 4
6367 JE VOERENDAAL

Uw brief van
05-juli-2018

Uw kenmerk

Ons kenmerk
47383

Voerendaal
24-september-2019

Onderwerp
principeverzoek

Behandeld door
Martijn Mevis

Bijlagen

VERZONDEN 25 SEP. 2019

Geachte heer Soogele,

Aanvraag:

U heeft namens de familie Zinzen-Bost p/a Kerkstraat 83 te Voerendaal een principe-aanvraag ingediend met betrekking tot het realiseren van een nieuwe levensloopbestendige woning op de locatie Hunsstraat ong. in Ubachsberg. Het betreft een open plek in de lintbebouwing aan de Hunsstraat.

Bestemmingsplan:

Het bestemmingsplan Klimmen, Ransdaal, Ubachsberg e.o. (KRU) laat het bouwen van een nieuwe woning niet toe. De principe-aanvraag is derhalve in strijd met het bestemmingsplan.

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 op een plek die stedenbouwkundig gezien hiervoor in beginsel geschikt lijkt.

Uit het recente STEC-rapport "Voerendaalse woningbehoefte in beeld" blijkt dat er behoefte is aan kwalitatieve toevoeging van woningen om daarmee met name doorstroming op de woningmarkt te realiseren. De tijdelijke versoepeling van de SvWZL, onlangs vastgesteld door de gemeenteraad, biedt kansen om kwalitatief

goede levensloopbestendige woningen te realiseren voor diverse doelgroepen, zoals senioren, starters en huurders (sociaal en middensegment). De (individuele) particuliere markt heeft mogelijkheden op de in de bestemmingsplannen aangewezen indirecte inbreidingslocaties. Dit zijn open ruimten binnen de stedenbouwkundige structuur van de kernen, denk aan gaten in lintbebouwing, telkens voor de bouw van één woning. Het gaat dus om inbreidingslocaties. 'Bouwen in de wei' is niet mogelijk. Dat is hier ook niet aan de orde. Alle indirecte bouwtitels zijn als 'bestaande rechten' overgenomen in de nieuwe bestemmingsplannen voor de woonkernen.

In Ubachsberg zijn op grond van het bestemmingsplan KRU slechts drie indirecte bouwtitels voor nieuwe particuliere woningen opgenomen. Onderhavige locatie is niet opgenomen als 'indirecte bouwtitel'. Toch zien wij op genoemd perceel van ca. 500m², gezien de structuur en inrichting van de omgeving, in beginsel een mogelijkheid om met de nodige zorgvuldigheid te komen tot inpassing van een levensloopbestendige woning. De aanwezige enigszins vervallen bebouwing zal moeten worden verwijderd. Omdat de locatie niet op voorhand als 'geschikt' (indirecte titel) in het bestemmingsplan is opgenomen, zal nadere studie moeten uitwijzen of, en hoe ter plaatse een verantwoorde stedenbouwkundige inpassing mogelijk is, rekening houdend met de structuur van de omgeving.

In voorliggend geval doet zich nog de bijzonderheid voor dat de zoon van aanvrager tegenover de locatie woont en in de toekomst vanwege de nabijheid eenvoudig mantelzorg kan verlenen.

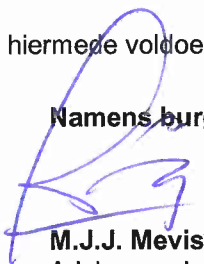
Principebesluit:

Wij hebben al met al na afweging van alle belangen in onze vergadering van 17 september jl. dan ook besloten in principe met de gevraagde ontwikkeling in te stemmen en aanvrager de gelegenheid te geven om bedoelde stedenbouwkundige uitwerking en inpassing van een levensloopbestendige woning nader vorm te geven. Wij vernemen voorts graag van aanvrager hoe deze de vereiste compensatie wil invullen. Omdat voor elke woningtoevoeging toestemming is vereist van de Regio zullen wij, nadat een stedenbouwkundig goed ingepast en door ons goedgekeurd plan voorligt, 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 u een overeenkomst inzake de effectuering van de compensatie en kan de vereiste planologische procedure (o.a. omgevingsvergunning) worden opgestart.

Tevens sluiten wij met elke initiatiefnemer van een ruimtelijke ontwikkeling een overeenkomst, waarin deze verklaart het risico op planschade voor zijn rekening te nemen.

Wij hopen u hiermede voldoende te hebben geïnformeerd.

Namens burgemeester en wethouders,



M.J.J. Mevis
Adviseur ruimtelijke ontwikkeling