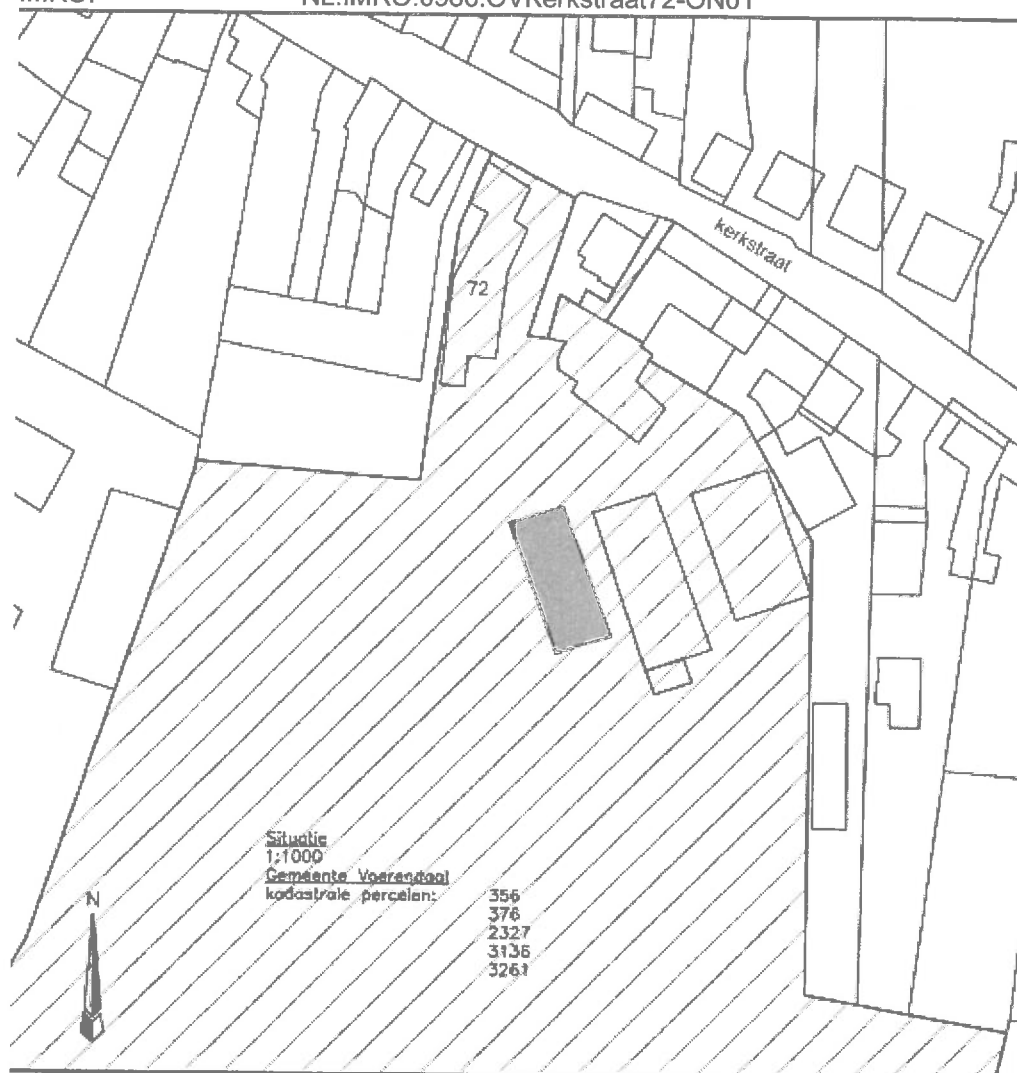


RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

REALISEREN OPSLAGLOODS KERKSTRAAT 72 UBACHSBERG

status: ontwerp augustus 2017
zaaknummer: 39806
IMRO: NL.IMRO.0986.OVKerkstraat72-ON01



PROJECTOMSCHRIJVING: NIEUWBOUW LOODS
AAN DE KERKSTRAAT 72 TE UBACHSBERG (VOERENDAAL)

Inhoud

1	Inleiding	3
	Luchtfoto en kadastrale kaart	3
2	Ruimtelijke Onderbouwing	4
2.1	Ligging projectgebied	4
2.2	Beschrijving bouwplan	4
2.3	Geldende planologische situatie	6
2.4	Beleidskader	7
2.4.1	Rijksbeleid	7
2.4.2	Provinciaal beleid	8
2.4.3	Regionaal beleid	8
2.5	Toetsing potentiële belemmeringen	9
2.5.1	Bodem	9
2.5.2	Geluid	9
2.5.3	Hindercirkels	9
2.5.4	Watertoets	9
2.5.5	Archeologie	9
2.5.6.	Externe veiligheid	10
2.5.7.	luchtkwaliteit	10
2.5.8.	landschappelijke inpassing	10
2.6	Economische uitvoerbaarheid	11
2.7	Procedure	11
2.7.1	Zienswijzen	11
3.	Conclusie	12

HOOFDSTUK

1

Inleiding

Initiatiefnemer is eigenaar van de locatie Kerkstraat 72 te Ubachsberg. Op deze locatie heeft initiatiefnemer naast een woning meerdere voormalige agrarische bedrijfsgebouwen (VAB's) in eigendom. Ook is initiatiefnemer eigenaar van het agrarisch bouwblok (*onder oud regime Ubachsberg e.o.*) aan de zuidoostzijde van het projectgebied (Kerkstraat 74A). Ter plaatse van dit agrarisch bouwblok bevinden zich voorts twee burgerwoningen en een tweetal voormalige agrarische bedrijfsgebouwen (VAB's). Deze twee bedrijfsgebouwen worden door initiatiefnemer gebruikt voor inpandige bedrijfsmatige opslagdoeleinden (alsmede caravanstalling). Aangezien de agrarische bedrijfslocatie al een aantal jaar niet meer in gebruik is voor agrarische bedrijfsdoeleinden (zowel de twee bedrijfswoningen als ook de bedrijfsgebouwen), wenst initiatiefnemer dat de gemeente bij de eerstvolgende integrale herziening van het bestemmingsplan de locatie positief wordt bestemd, wat in dit geval betekent dat de twee bedrijfswoningen een woonbestemming krijgen en de twee bedrijfsgebouwen van een passende bedrijfsbestemming voor uitsluitend opslagdoeleinden worden voorzien. Het onbenutte deel van de agrarische bouwblok kan dan worden weg bestemd.

Voor wat betreft de in zeer slechte staat verkerende voormalige agrarische bedrijfsbouwen die aanwezig zijn bij de woning op het adres Kerkstraat 72 is het planvoornemen om deze te slopen (330m²) en hiervoor in de plaats één nieuw bijgebouw op te richten (250m²), onder meer onder de voorwaarde van landschappelijke inpassing en compensatie van natuurwaarden, ten behoeve van opslag voor het eigen (eenmans) bouw- en timmerbedrijf. De raad van de gemeente Voerendaal heeft bij vaststelling van het bestemmingsplan Klimmen, Ransdaal, Ubachsberg (KRU) op 27 juni 2013 bovengenoemde ontwikkelingen in het bestemmingsplan opgenomen.

Nu initiatiefnemer per 12 juli 2017 de formele aanvraag om omgevingsvergunning voor de bouw van bedoelde opslagloods van 250m² heeft ingediend, blijkt echter dat de doorgevoerde planologische wijziging wat betreft het deel van de te bouwen opslagloods door hernieuwde vaststelling van het bestemmingsplan Buitengebied 2013 op 13 november 2014 (reparatie na tussenuitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State) ongedaan is gemaakt en ter plaatse de bestemming Agrarisch met waarden geldt. Op grond van deze bestemming kan het bouwplan niet direct worden uitgevoerd. Omdat de planologische wijziging berust op een kennelijke vergissing en nog steeds de intentie van de gemeente is om het bouwplan overeenkomstig besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan KRU te faciliteren, is zij voornemens middels projectprocedure als bedoeld in artikel (art. 2.12 lid 1, sub a onder 3 Wabo) alsnog medewerking te verlenen. Dit verslag heeft tot doel te voorzien in de onderbouwing van de vereiste goede ruimtelijke ordening.

HOOFDSTUK

2 Ruimtelijke Onderbouwing

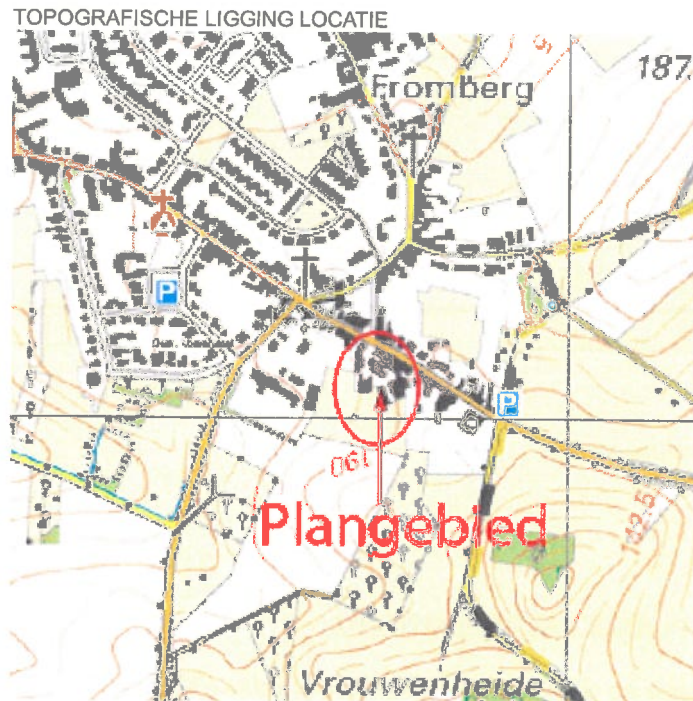
2.1

LIGGING PROJECTGEBIED

Het perceel Kerkstraat 72 is gesitueerd aan de zuidzijde van de Kerkstraat in Ubachsberg en wordt omgeven door twee bestaande bedrijfsloodsen ten behoeve van opslagdoeleinden (ook eigendom van initiatiefnemer), woningen in de lintbebouwing langs de Kerkstraat en, ten zuiden van het projectgebied, onbebouwd agrarisch gebied met landschapswaarden. De luchtfoto, die hieronder in deze onderbouwing is ingevoegd, geeft een goed overzicht van de locatie en omgeving.

LUCHTFOTO 2016 EN ACTUELE KADASTRALE KAART

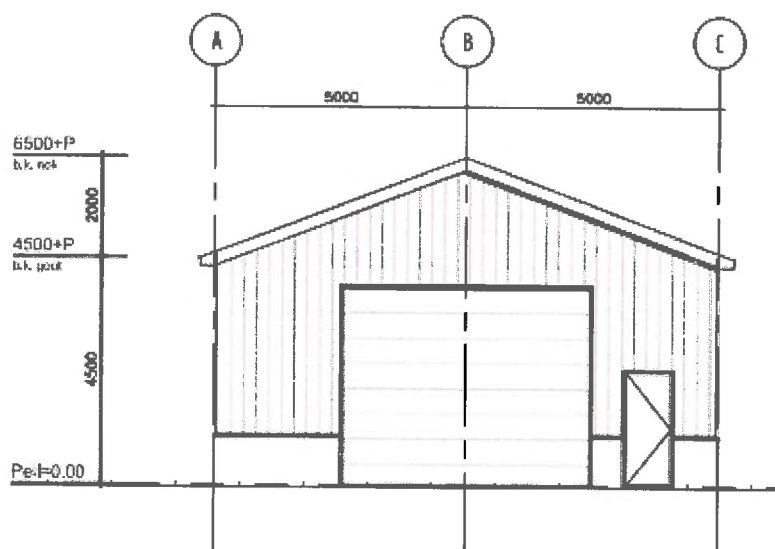


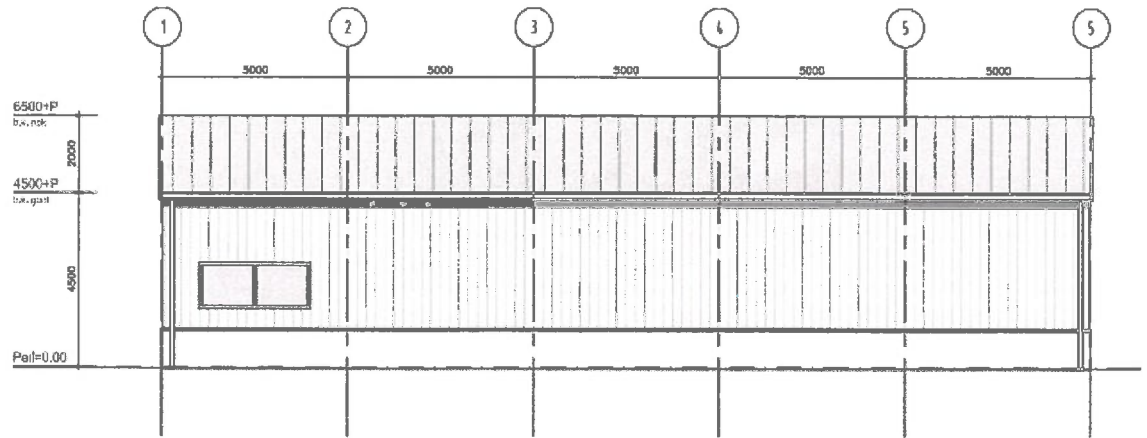


2.2

BESCHRIJVING SCHETSPLAN

Voor wat betreft de in zeer slechte staat verkerende voormalige agrarische bedrijfsbouwen die aanwezig zijn bij de woning op het adres Kerkstraat 72 is het planvoornemen om deze te slopen (330m²) en hiervoor in de plaats één nieuw bijgebouw op te richten (250m²) met een goothoogte van 4.50 meter een nokhoogte 6.50 meter, bedoeld voor inpandige opslag van het door initiatiefnemer uitgeoefende eenmans bouw- en timmerbedrijf.





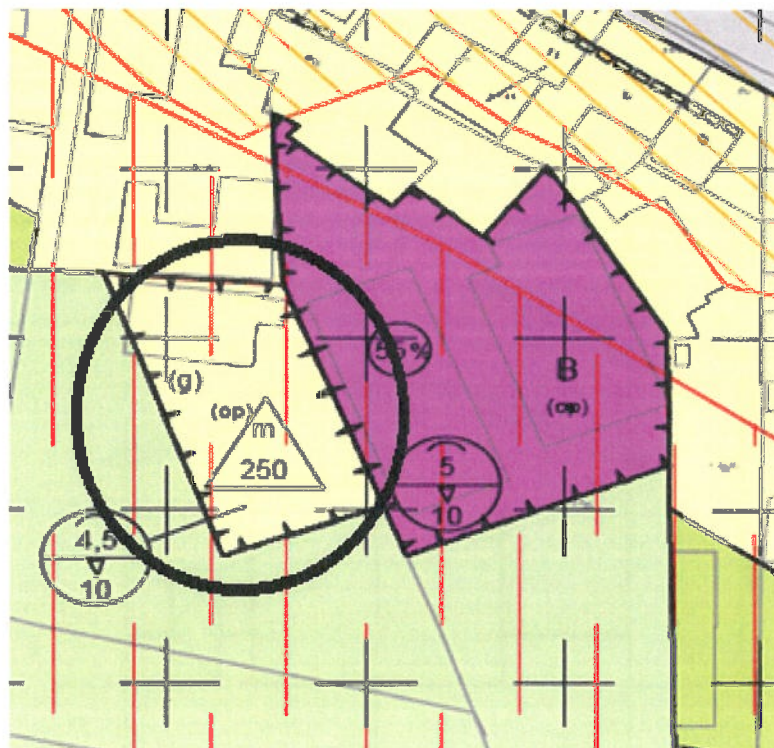
RECHTER ZIJGEVEL (als getekend)

2.3

GELDENDE PLANOLOGISCHE SITUATIE

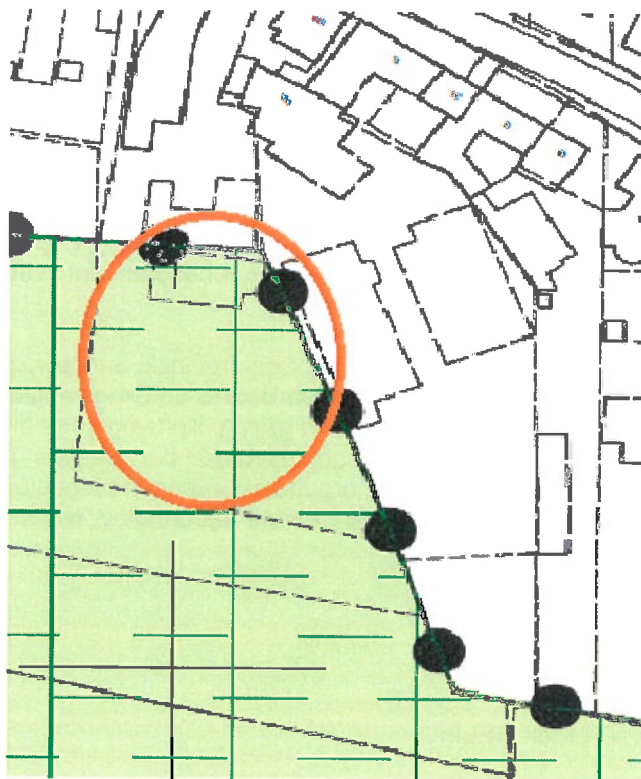
Beoogde situatie op grond van het bestemmingsplan Klimmen, Ransdaal, Ubachsberg (KRU), vastgesteld 27 juni 2013

Bestemming: Woongebied, met functieaanduiding t.b.v. bouw opslagloods



Geldende situatie op grond van bestemmingsplan Buitengebied 2013, vastgesteld 13 november 2014:

Bestemming: Agrarisch met waarden



2.4

BELEIDSKADER

2.4.1

RIJKSBELEID

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is op 13 maart 2012 vastgesteld, waarin de toekomstvisie wordt gegeven van het kabinet met betrekking tot onder andere de ruimtelijke ordening. Deze structuurvisie vervangt (onder andere) de Nota Ruimte. Hiernavolgend wordt ingegaan op deze structuurvisie.

De structuurvisie beschrijft de principes voor de ruimtelijke inrichting in Nederland. Hierbij dient rekening gehouden te worden met de beoogde ambities tot en met 2040. In de structuurvisie worden de hoofdlijnen van het beleid aangegeven, waarbij de nationale ruimtelijke hoofdstructuur van Nederland een grote rol speelt.

In deze structuurvisie wordt benadrukt dat het van het grootste belang is dat de concurrentiepositie van Nederland verbetert. Hiertoe is het van belang dat ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk zijn. Het Rijk heeft drie hoofddoelen geformuleerd, te weten:

1. het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland;
2. het verbeteren, instandhouden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid;
3. het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Gelet op het vorenstaande is het plan niet in strijd met het Rijksbeleid

2.4.2

PROVINCIAAL BELEID

Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL)

Provinciale Staten van Limburg hebben op 12 december 2014 het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 (POL2014) vastgesteld. Dit betreft een integrale herziening van het (voorafgaande) POL2006. In het POL2014 is de provincie opgedeeld in zoneringen. De projectlocatie is gelegen binnen de zonering 'Overig bebouwd gebied'.

Deze zone omvat het bestaand bebouwd gebied buiten de bedrijventerreinen en de stedelijke centra. Deze zone ligt over de grotere en kleinere dorpen, buiten de steden of stedelijke invloedsfeer. De provinciale beleidsaccenten binnen deze zone zijn gericht op de transformatie van de regionale woningvoorraad, bereikbaarheid, een balans in voorzieningen en detailhandel, stedelijk groen en water en de kwaliteit van de leefomgeving. De weergave op de kaart is indicatief bedoeld. In de POL staat dat nieuwe stedelijke ontwikkelingen een plek moeten krijgen binnen het bebouwd. Gelet op het vorenstaande is het plan niet in strijd met het Provinciaal beleid.

De locatie is gelegen binnen het door de provincie aangewezen beschermde grondwaterbeschermingsgebied. Daardoor is de Omgevingsverordening 2014 van toepassing. De provincie is bevoegd gezag. Kortweg komt dit erop neer dat inrichtingen geen activiteiten mogen uitvoeren die nadelige gevolgen hebben voor de waterwinning. Het slaan van boorputten is evenmin toegestaan. Het plegen van inpandige opslag is hiermee, naar eerste beoordeling, niet in strijd.

2.4.3

REGIONAAL BELEID

n.v.t.

2.4.4.

GEMEENTELIJK BELEID

De gemeente heeft in november 2012 reeds principe-medewerking toegezegd. De ontwikkeling is bij vaststelling door de gemeenteraad d.d. 27 juni 2013 vervolgens planologisch vertaald in het bestemmingsplan Klimmen, Ransdaal, Ubachsberg e.o. (KRU).

Omdat het d.d. 11 april 2013 eerder vastgestelde bestemmingsplan Buitengebied 2013, waarin de locatie oorspronkelijk met de bestemming Agrarisch met waarden was opgenomen, vanwege een tussenuitspraak d.d. 25 juni 2014 van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State middels hernieuwde vaststelling d.d. 13 november 2014 is gerepareerd, kwam als gevolg daarvan de locatie wederom in het buitengebied-plan te liggen en kreeg het de oorspronkelijke bestemming Agrarisch met waarde terug. Deze voor onderhavige locatie onbedoelde mutatie maakt directe uitvoering van het bouwplan onmogelijk. Omdat de bedoeling van de gemeente nog steeds evident is om de ontwikkeling mogelijk te maken en alle voorheen gestelde randvoorwaarden nog immer ongewijzigd opgeld doen, is gemeentelijke medewerking vanzelfsprekend en wordt een projectafwijking (uitgebreide procedure) doorlopen.

De ontwikkeling is dan ook niet in strijd met gemeentelijk beleid, de d.d. 22 december 2016 vastgestelde Omgevingsvisie daaronder begrepen.

2.5 TOETSING POTENTIËLE BELEMMERINGEN

2.5.1 BODEM

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening dient, in geval van een nieuwe bestemming, aangegeven te worden of de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde functie. Omdat in het besluitgebied geen nieuwe functie ontstaat, maar bestaande gebouwen worden vervangen door een nieuw bedrijfsgebouw verandert de gebruiksfunctie niet. In de loods verblijven niet op langdurige basis mensen en daarom is er geen sprake van een bodemgevoelige functie. Een onderzoek naar de bodemkwaliteit is dan ook niet vereist.

2.5.2 GELUID

Een gebouw dat wordt gebruikt voor stalling is geen geluidsgevoelig object. Uitvoeren van een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï is derhalve niet noodzakelijk.

2.5.3 HINDERCIKELS – MILIEUZONERING

Milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe bedrijven een passende locatie in de nabijheid van woningen krijgen en dat (andersom) nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bedrijven gesitueerd worden. Bij onderhavig bouwplan is geen sprake van het realiseren van nieuwe bedrijvigheid. Tevens is geen sprake van het realiseren van een vanuit milieuopectiek gevoelige functie. Derhalve vormt het aspect milieuzonering geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

2.5.4 WATERTOETS

Er wordt nieuwe bebouwing gerealiseerd. Het projectgebied is gelegen binnen het beheersgebied van waterschap Roer en Overmaas. Bij nieuwe ontwikkelingen heeft het Waterschap als doel om 100% van het verharde en bebouwde oppervlak niet aan te sluiten op de riolering. Dit betekent dat hemelwater op eigen terrein in een eigen voorziening (infiltratiepoel) dient te worden geborgen. De ontwikkeling heeft dan ook geen consequenties voor de waterhuishouding.

2.5.5 ARCHEOLOGIE

In de directe nabijheid van het plangebied (< 50 m) is Romeins aardewerk aangetroffen. Op basis van de bekende gegevens omtrent archeologische waarden in het onderzoeksgebied, de landschappelijke situering en het 'algemeen' geldend verwachtingsmodel geldt voor het gehele plangebied een hoge archeologische verwachting voor archeologische (nederzettingen)resten en/of site resten uit alle perioden daterend vanaf het paleolithicum tot en met de nieuwe tijd met uitzondering van de vroege middeleeuwen. De hoge verwachting geldt in het bijzonder voor de Romeinse tijd.

Uit het verrichte veldonderzoek blijkt dat de bodem binnen het plangebied uit een eenfasig jong colluviumpakket bestaat waarvan de basis op een diepte van circa 0,6 m –mv ligt. Onder het colluvium liggen pleistocene helling- en rivierafzettingen. In de top van deze afzettingen kunnen (behoudenswaardige) archeologische resten voorkomen. Op basis van de resultaten van het verkennend booronderzoek dient de hoge archeologische verwachting van het plangebied te worden gehandhaafd en is bij bodemverstorende graafwerkzaamheden in principe archeologisch vervolgonderzoek noodzakelijk. Dit geldt echter enkel wanneer deze graafwerkzaamheden dieper gaan dan 0,6 m –mv tot in het potentieel archeologisch relevante niveau onder de laag jong colluvium. Indien het bouwpeil wordt aangelegd op minimaal 30 cm boven het huidige maaiveldniveau (= ca. 188,1 m +NAP) kan (uitgaande van een maximale funderingsdiepte van 80 cm –peil conform bouwtekening) worden besloten om geen archeologisch vervolgonderzoek te laten uitvoeren.

De Regio Archeoloog heeft met het rapport ingestemd.

2.5.6 EXTERNE VEILIGHEID

In onderhavig geval is geen sprake van het realiseren van een zogenaamd (beperkt) kwetsbaar object. Ook leidt onderhavig bouwplan niet tot het realiseren van een zogenaamde risicovolle bron/inrichting. Het externe veiligheidsbeleid is derhalve niet van toepassing.

2.5.7. LUCHTKWALITEIT

Het besluit NIBM legt vast wanneer een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de toename van concentraties van bepaalde stoffen in de lucht. Een project is NIBM wanneer het aannemelijk is dat het een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM10) of stikstofdioxide (NO2). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m3 voor zowel PM10 als NO2. Bij het realiseren van voorgenomen project is het gevoeglijk aannemelijk dat geenszins de 3% grens wordt overschreden.

2.5.8. LANDSCHAPPELIJKE INPASSING

In het kader van de toepassing van het Limburgs Kwaliteitsmenu (LKM) is in juni 2013 een overeenkomst gesloten tussen initiatiefnemer en gemeente. Deze overeenkomst, die toeziet op onder meer de landschappelijke inpassing als compensatie voor de ontwikkeling, is onverkort van toepassing op onderhavig project en uitvoering van het overeengekomen landschapsplan zal ook als voorwaarde in de vergunning worden opgenomen. Het landschapsplan bestaat uit het aanleggen en in stand laten van hagen, een bomenrij en (uitbreiding van de) fruitbomenweide. De Stichting Kwaliteitscommissie Limburg heeft een positief advies afgegeven.

Samenvattend beeld landschappelijke inpassing.



2.6 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Het project betreft een particulier initiatief, dat ook geheel door initiatiefnemer wordt gefinancierd.. Het project zal voor de gemeente Voerendaal geen financiële consequenties hebben en voor de gemeente budgettair neutraal verlopen. Initiatiefnemer heeft een overeenkomst getekend dat deze mogelijke planschade voor eigen risico komt. De economische uitvoerbaarheid is daarmee derhalve gewaarborgd.

2.7 PROCEDURE

2.7.1 ZIENSWIJZEN

Op de voorbereiding van het besluit omtrent de omgevingsvergunning is de in afdeling 3.4 van de algemene wet bestuursrecht geregelde procedure van toepassing. In dat kader ligt de ontwerp-vergunning vanaf [.....] gedurende zes weken ter

inzage ligt, waarbinnen eenieder zijn zienswijze kenbaar kan maken. Er zijn [.....] zienswijzen ontvangen, die voor zover relevant bij de afweging van belangen zijn meegenomen, en die [.....] leiden tot een ander standpunt. De gemeenteraad hoeft geen verklaring van geen bedenkingen af te geven, omdat zij bij eerder besluit (vaststellen bestemmingsplan KRU) heeft bepaald in beginsel met de ontwikkeling te kunnen instemmen.

HOOFDSTUK

3

conclusie

Initiatiefnemer is voornemens de in zeer slechte staat verkerende voormalige agrarische bedrijfsbouwen die aanwezig zijn bij de woning op het adres Kerkstraat 72 te slopen (330m²) en hiervoor in de plaats één nieuw bijgebouw op te richten (250m²), onder meer onder de voorwaarde van landschappelijke inpassing en compensatie van natuurwaarden, te gebruiken ten behoeve van opslag voor het eigen (eenmans) bouw- en timmerbedrijf. De raad van de gemeente Voerendaal heeft bij vaststelling van het bestemmingsplan Klimmen, Ransdaal, Ubachsberg (KRU) op 27 juni 2013 bovengenoemde ontwikkelingen in het bestemmingsplan opgenomen.

Door hernieuwde vaststelling van het bestemmingsplan Buitengebied 2013 op 13 november 2014 (reparatie na tussenuitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State) is de bouwtitel voor de loods ongedaan gemaakt en geldt ter plaatse de bestemming Agrarisch met waarden. Op grond van deze bestemming kan het bouwplan niet direct worden uitgevoerd. Omdat de planologische wijziging berust op een kennelijke vergissing en nog steeds de intentie van de gemeente is om het bouwplan overeenkomstig besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan KRU te faciliteren, is zij voornemens middels projectprocedure als bedoeld in artikel (art. 2.12 lid 1, sub a onder 3 Wabo) alsnog medewerking te verlenen. In dit verslag is voorzien in de onderbouwing van de vereiste goede ruimtelijke ordening.

De ontwikkeling wordt aanvaardbaar geacht omdat:

- rijks-, provinciaal, regionaal noch gemeentelijk beleid zich tegen de ontwikkeling verzet;
- er geen stedenbouwkundige en/of milieuhygiënische belemmeringen bestaan en verder geluid, bodem, water, ecologie, archeologie en externe veiligheid geen belemmering vormen voor het bouwplan.
- het project geen tot nauwelijks negatieve ruimtelijke effecten heeft op de omgeving en in die omgeving gevestigde functies, noch in functioneel, noch in fysiek opzicht.
- er versteningswinst wordt geboekt, aangezien per saldo meer bebouwing wordt gesloopt dan wordt teruggebouwd.
- er milieuwinst is geboekt, aangezien een voormalige agrarische bedrijfslocatie is gesaneerd en planologisch is opgeheven.
- er wordt voorzien in een goede stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing en compensatie middels uitvoering van een specifiek voor dit plan opgesteld landschapsplan

- de opslagloods slechts mogelijkheden biedt voor in pandige opslag ten behoeve van het ter plaatse gevestigde eigen (eenmans) bouw- en timmerbedrijf;
- na realisatie van de in pandige opslagruimte buitenopslag niet langer is toegestaan en de locatie zodoende een opgeruimde aanblik zal bieden.
- de economische uitvoerbaarheid is gewaarborgd.

Bijlage 1: brief instemming gemeente d.d. 6 november 2012

Bijlage 2: voorstel vervangende bestemming (t.b.v. herziening bestemmingsplan KRU)

Bijlage 3: landschappelijk inrichtings- en compensatieplan

Bijlage 4: advies Stichting Kwaliteitscommissie Limburg

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

ONTVANGEN 08 NOV 2012 1056

Aelmans Ruimtelijke Ontwikkeling en Milieu
De heer ing. H.N.J.M. Steins
Kerkstraat 4
6367 JE VOERENDAAL

VERZONDEN 07 NOV. 2012

Uw brief van	Uw kenmerk	Ons kenmerk 12.010876	Voerendaal 6 november 2012
Onderwerp	Behandeld door	Bijlagen	
Ontwikkeling Kerkstraat 72-74 Ubachsberg	J.L.E. Laudy	1	

Geachte heer Steins,

Namens de heer Dautzenberg, woonachtig Kerkstraat 72 te Ubachsberg, heeft u in het kader van de bestemmingsplanactualisatie 'Kernen Klimmen, Ransdaal, Ubachsberg e.o.' het verzoek gedaan om een aantal bijgebouwen op het perceel Kerkstraat 72 (een voormalige varkenshouderij) te slopen en te herbouwen. Initiatiefnemer is voornemens om het nieuwe bijgebouw te gebruiken als opslagloods voor zijn bouw-/timmerbedrijf.

In onze vergadering van 23 oktober j.l. hebben wij uw verzoek behandeld en hebben wij besloten om onder voorwaarden medewerking te verlenen aan het bouwplan.

Bestaande situatie

Het perceel Kerkstraat 72 te Ubachsberg is een voormalig agrarisch bedrijf. Bij de vorige bestemmingsplanherziening (1997) is aan het perceel deels een woonbestemming toegekend. Het overige gedeelte is in het bestemmingsplan Buitengebied opgenomen met de bestemming 'Agrarisch gebied met landschappelijke en natuurlijke waarden' (ALN). Binnen een woonbestemming zijn op grond van het bestemmingsplan 75 m² aan bijgebouwen toegestaan. Als gevolg van de voormalige agrarische functie zijn op het woonperceel nog twee grote bijgebouwen aanwezig. Het betreft een schuur aangebouwd aan de woning van circa 175 m² (in gebruik als garage en berging bij de woning) en een voormalige stal van 185 m² (feitelijk reeds in gebruik als opslag voor bouw-/timmerbedrijf). De schuur die in gebruik is als garage, blijft als zodanig in gebruik en behouden.

Achter het woonperceel ligt in het buitengebied een voormalige varkensstal van 145 m² (eveneens in gebruik als opslag). Omdat de bijgebouwen gezamenlijk de grens van 75 m² ruimschoots overschrijden, vallen deze onder het overgangsrecht van het bestemmingsplan. Dit betekent dat deze gebouwen in dezelfde staat gehandhaafd mogen blijven. Tevens mogen deze gedeeltelijk worden vernieuwd. Volledige vernieuwing, al dan niet gefaseerd, is niet toegestaan.

Het bestaande bijgebouw van 185 m² op het woonperceel en de voormalige stal in het buitengebied (145 m²) hebben weinig kwaliteit. Met name het bijgebouw op het woonperceel is door zijn beperkte hoogte (circa 2,80 m) ongeschikt voor bedrijfsmatig gebruik. Niettemin is tijdens een locatiebezoek geconstateerd dat er op dit moment allerhande opslag plaatsvindt voor het bouw-/timmerbedrijf, niet alleen inpandig maar op het hele erf.

Omvang bouwplan

U heeft namens initiatiefnemer het verzoek gedaan om een van de bijgebouwen op het woonperceel (185 m²) en de stal in het buitengebied (145 m²) te slopen en één nieuwe loods terug te bouwen als opslagloods voor het bouw-/timmerbedrijf. Ter plaatse zullen volgens de heer Dautzenberg geen werkzaamheden plaatsvinden aangezien deze op locatie plaatsvinden.

Het bouwvoornemen voorziet voor de nieuwe loods in een goothoogte van 4,50 meter. Deze goothoogte is volgens de heer Dautzenberg noodzakelijk om met een bedrijfsbus naar binnen te kunnen rijden. De goothoogte van 4,50 meter is ons inziens fors en strikt genomen waarschijnlijk niet noodzakelijk; een goothoogte van 3,5 à 4 meter moet afdoende kunnen zijn. Belangrijker voor ons is echter dat de nieuwe loods aansluit op de aangrenzende agrarische bebouwing. Deze agrarische gebouwen liggen door het terreinverloop circa 1,5 meter hoger. Wij stellen derhalve als voorwaarde dat de goothoogte van de nieuwe loods niet hoger mag zijn dan de goothoogte van de bestaande agrarische bebouwing, gemeten vanaf het peil van de nieuwbouw.

In eerste instantie heeft initiatiefnemer verzocht om de volledige oppervlakte aan bijgebouwen terug te mogen bouwen. In de aanvraag is 384 m² aan te slopen en terug te bouwen oppervlak vermeld. Uit onze berekeningen blijkt echter dat sprake is van 330 m² te slopen bouwwerken. De terugbouw van eveneens 330 m² is ons inziens erg fors op deze locatie. Het betreft de overgang naar het buitengebied waarbij het perceel in het buitengebied een Agrarische bestemming met landschappelijke en natuurlijke waarden heeft. Doordat de bijgebouwen bij de vorige planherziening onder het overgangsrecht zijn gebracht, is beoogd dat deze op termijn zouden worden geamoveerd. Volledige herbouw is ons inziens derhalve niet wenselijk, ongeacht de kwaliteitswinst die in totaliteit kan worden bereikt.

In verschillende gesprekken tussen gemeente, initiatiefnemer en adviseur is bekeken welke omvang acceptabel is voor alle partijen. Hierbij is de grens vanuit initiatiefnemer bepaald op 250 m². Gelet op de totale kwaliteitsverbetering die op de betreffende percelen kan worden gerealiseerd, vinden wij een omvang van 250 m² voor een bedrijfsgebouw onder voorwaarden acceptabel.

Gebruikswijziging

De heer Dautzenberg wil de nieuwe loods gebruiken voor de opslag ten behoeve van zijn bouw-/timmerbedrijf. In feite worden de bestaande bijgebouwen daar reeds voor gebruikt. Het bestemmingsplan staat een bedrijf aan huis niet direct toe. Het betreft derhalve legalisatie van een bestaande situatie. De heer Dautzenberg heeft verklaard dat aan huis geen werkzaamheden worden verricht en dat het alleen gaat om opslag. Van deze activiteit gaat in principe geen hinder uit. Ook zijn geen klachten van omwonenden bekend over de feitelijk reeds bestaande situatie. Wij zijn dan ook voornemens medewerking te verlenen aan het toestaan van een bedrijf aan huis uitsluitend voor zover het betreft inpandige opslag. Mochten alsnog op de locatie werkzaamheden worden verricht of buitenopslag plaatsvinden, dan kan handhavend worden opgetreden.

Kwaliteitsverbetering

De bijgebouwen die worden gesloopt hebben geen ruimtelijke kwaliteit. Tevens zijn deze vanaf de Kerkstraat zichtbaar. Door sloop van deze bijgebouwen en de bouw van een nieuwe loods ontstaat stedenbouwkundig een beter beeld doordat de nieuwe loods iets verder terug wordt gebouwd. Deze loods komt daarmee uit het zicht vanaf de Kerkstraat te liggen. Bovendien wordt de zichtlijn vanaf de Kerkstraat naar het achtergelegen landschap (en molen Vrouwenheide) verbeterd. Het herstel van deze zichtlijn wordt door initiatiefnemer als belangrijkste reden aangedragen om de loods naar achter te verplaatsen. De waarde van deze zichtlijn is ons inziens echter beperkt. Deze is alleen zichtbaar vanaf een specifieke locatie en in het voorbijgaan over de Kerkstraat wordt deze niet of nauwelijks opgemerkt. Doordat de huidige bedrijfsgebouwen met geringe kwaliteit die nu in het zicht liggen, worden gesloopt kan echter zeker een stedenbouwkundige winst worden geboekt.

Door het verplaatsen van het gebouw naar achteren, komt deze verder in het buitengebied te liggen (circa 12 meter). De bestaande agrarische stallen op het buurperceel liggen echter nog 15 meter verder het buitengebied in. Er wordt derhalve aangesloten op reeds bestaande bebouwing. De locatie van de bestaande bijgebouwen en de nieuw te bouwen loods ligt buiten de provinciale rode contour. Dit betekent dat het Limburgs Kwaliteitsmenu van toepassing is op het bouwplan, en per saldo sprake moet zijn van een kwaliteitverbetering.

Omdat het volledig vernieuwen in strijd is met het bestemmingsplan heeft initiatiefnemer aangegeven als tegenprestatie (kwaliteitsverbetering) het agrarisch bedrijfsperceel Kerkstraat 74A bij de plannen te betrekken. Kerkstraat 74A is in het bestemmingsplan 'Ubachsberg e.o.' opgenomen als een agrarisch bedrijfsperceel. De heer Dautzenberg heeft dit perceel enige tijd geleden aangekocht.

De tegenprestatie die de heer Dautzenberg wil realiseren, bestaat eruit dat de resterende bouw mogelijkheden op het agrarische bedrijfsperceel (circa 180 m²) worden ingeleverd. Tevens heeft de heer Dautzenberg aangegeven ermee in te kunnen stemmen om de agrarische bedrijfsbestemming op het perceel te laten vervallen. Hierdoor ontstaat in milieutechnische zin een aanmerkelijke verbetering voor de omgeving. De bestaande bedrijfswoningen krijgen in dit scenario een woonbestemming. De bestaande agrarische loodsen/stallen van 395 m² en 410 m² krijgen in het voorstel van de heer Dautzenberg een bedrijfsbestemming waarbij alleen in pandige opslag is toegestaan (geen bedrijfsactiviteiten). Hierdoor ontstaat een kwaliteitsverbetering omdat geen agrarische activiteiten (met bijbehorende hinder) of andere bedrijfsactiviteiten op de locatie kunnen worden ontplooid. Tevens wordt met de bepaling dat het alleen om in pandige opslag mag gaan, beoogd tot een opgeruimd erf te komen. Iets waarvan in de huidige situatie geen sprake is.

Conclusie

Gelet op het voorgaande hebben wij in onze vergadering van 23 oktober besloten om in principe medewerking te verlenen aan de sloop van circa 330 m² voormalige agrarische bijgebouwen op het perceel Kerkstraat 72 en de bouw van een nieuwe loods van maximaal 250 m², onder de voorwaarde dat de goothoogte van de nieuwe loods niet meer mag bedragen dan de goothoogte van de aangrenzende agrarische bedrijfsbebouwing, gemeten vanaf het peil van de nieuwbouw en in ieder geval niet meer mag bedragen dan 4,50 meter. Voorts hebben wij besloten om in principe medewerking te verlenen aan een gebruikswijziging ter plaatse van de nieuwe loods teneinde de opslag ten behoeve van een bouw-/timmerbedrijf mogelijk te maken, onder de voorwaarde dat opslag uitsluitend in pandig plaatsvindt. Wij zullen ons inspannen om voorgaande planologische wijzigingen op te nemen in het bestemmingsplan 'Kernen Klimmen, Ransdaal, Ubachsberg e.o.'.

Aan deze principe medewerking stellen wij de navolgende aanvullende voorwaarden:

- initiatiefnemer dient een schriftelijk verzoek in waarin wordt verzocht om de bestaande uitbreidingsmogelijkheid op het agrarische bedrijfsperceel Kerkstraat 74A (groot ca. 180 m²) weg te bestemmen en de agrarische bedrijfsbestemming te wijzigen in een reguliere bedrijfsbestemming waarbinnen uitsluitend in pandige opslag plaatsvindt. Het verzoek dient tevens te zien op het wijzigen van de bestemming van de twee voormalige agrarische bedrijfswoningen in een

reguliere woonbestemming waarbij door middel van een milieuhygiënisch bodemonderzoek wordt aangetoond dat hiertegen geen milieuhygiënische bezwaren bestaan;

- aangezien sprake is van een ruimtelijke ontwikkeling buiten de provinciale 'rode contour' dient de nieuwe loods landschappelijk te worden ingepast op basis van het Limburgs Kwaliteitsmenu. Initiatiefnemer dient hiertoe een landschappelijk inpassingsplan te overleggen dat voorzien moet zijn van een positief advies door de Kwaliteitscommissie. De kosten van advisering door de Kwaliteits-commissie komen voor rekening van initiatiefnemer; hiertoe zal een privaatrechtelijke overeenkomst worden gesloten;
- initiatiefnemer dient een planschade verhaalsovereenkomst met de gemeente aan te gaan.

Ter verduidelijking is als bijlage bij deze brief een kaartje opgenomen met een toelichting op ons principebesluit.

Aangezien sprake is van een rode ontwikkeling buiten de provinciale contour zullen wij in overleg treden met de provincie inzake de toelaatbaarheid van dit bouwplan. Onze principe medewerking is dan ook onder het voorbehoud dat de provincie instemt met onderhavige planontwikkeling.

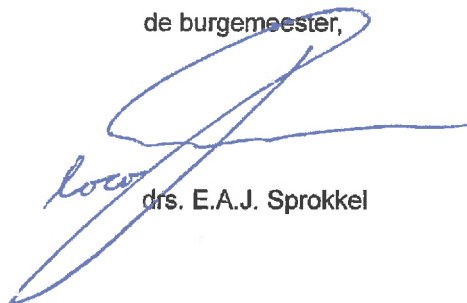
Mocht u nog vragen hebben dan kunt u contact opnemen met behandelend ambtenaar, de heer J. Laudy op telefoonnummer 045 – 575 33 99.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN VOERENDAAL,
de secretaris, de burgemeester,


H.H.M. Timmermans


drs. E.A.J. Sprokkel

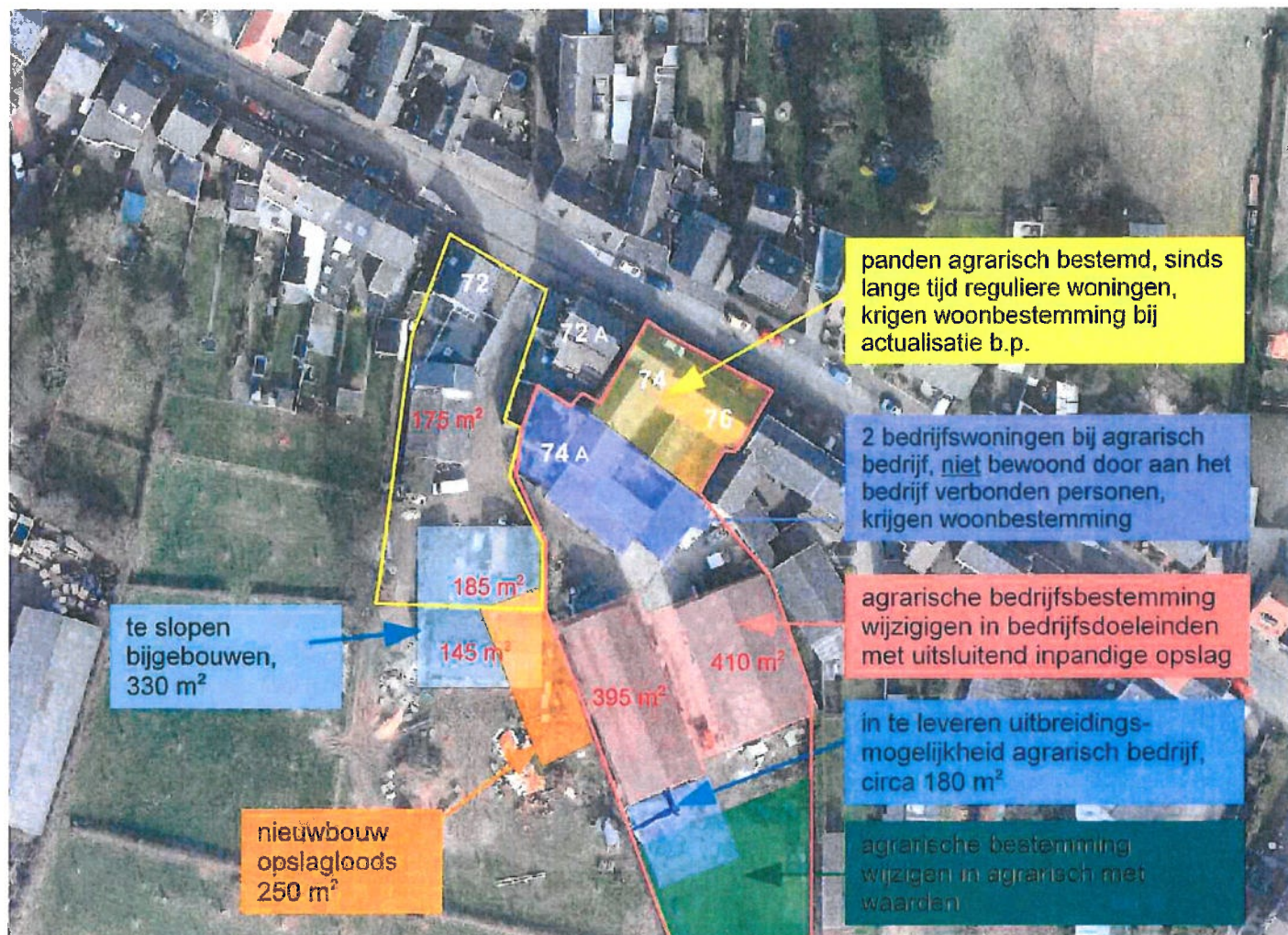
\ Bijlage:
– Kaart met toelichting.

Toelichting op principebesluit

Kerkstraat 72-74 te Ubachsberg

voerendaal

gemeente
voerendaal



woonperceel

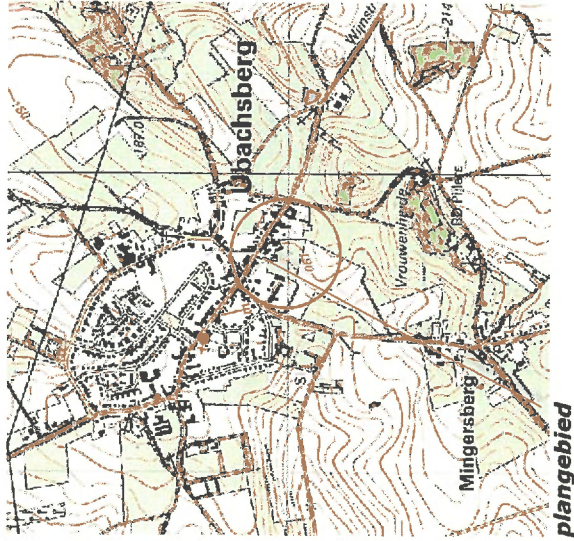
agrarisches bedrijfsperceel

Bijlage 3



LIGGING

Het plangebied is gesitueerd in de bebouwde kom, aan de zuidoostelijke rand van de kern Ubachsberg. Zie de markeringen in de uitsnede van de topografische kaart hieronder en de luchtfoto rechts.



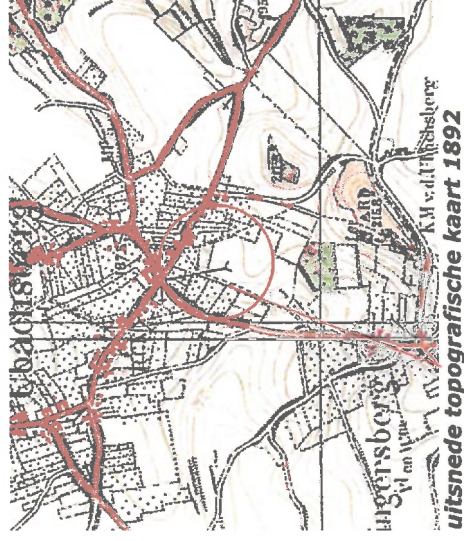
Ubachsberg

plangebied



CONTEXT & HISTORIE

Het plangebied werd in 1924 grotendeels als door hagen en hoogstamfruitbomen omzoomde huisweide gekarteerd. De noordkant maakte destijds reeds deel uit van de lintbebouwing langs de Kerkstraat. De huidige landschappelijke context is te kenschetsen als de kernrandzone van een op het plateau gelegen kern. Zie de uitsnede van de topografische kaart uit 1892 hieronder en de montage hiervan in de luchtfoto rechts.

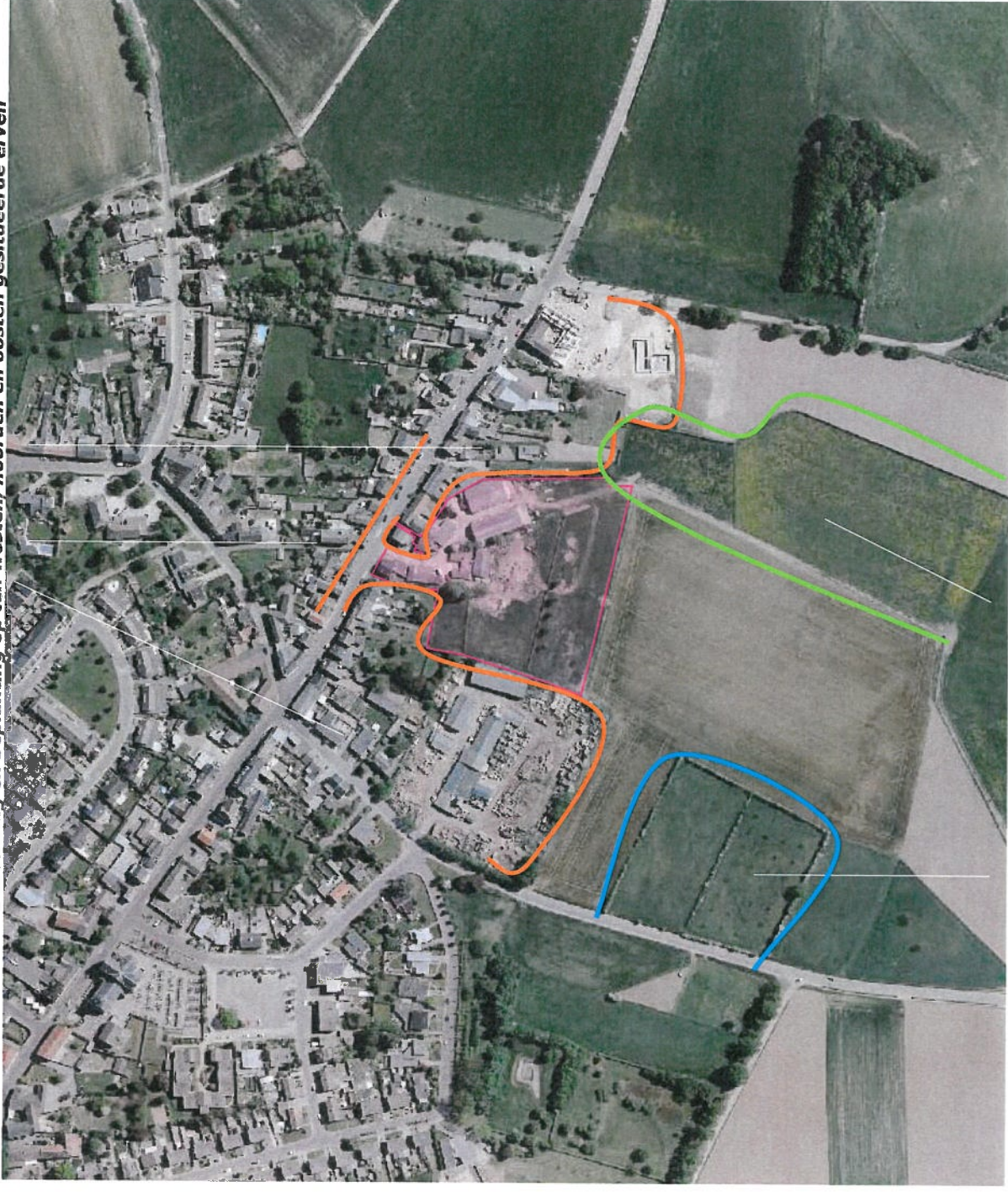


onderdeel van de lintbebouwing langs de Kerkstraat en de kernrandzone

RUIMTELIJK KADER

- Het ruimtelijk kader wordt gevormd door;
- de bebouwing en beplanting van de ten westen, ten noorden en ten oosten gelegen erven,
 - de recenter aangeplante hoogstamboomgaarden ten zuidwesten en zuidoosten van het plangebied.

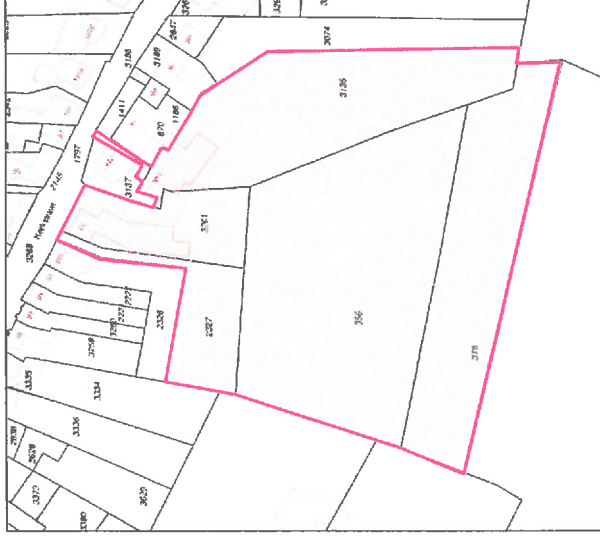
bebouwing en beplanting op ten westen, noorden en oosten gesitueerde erven



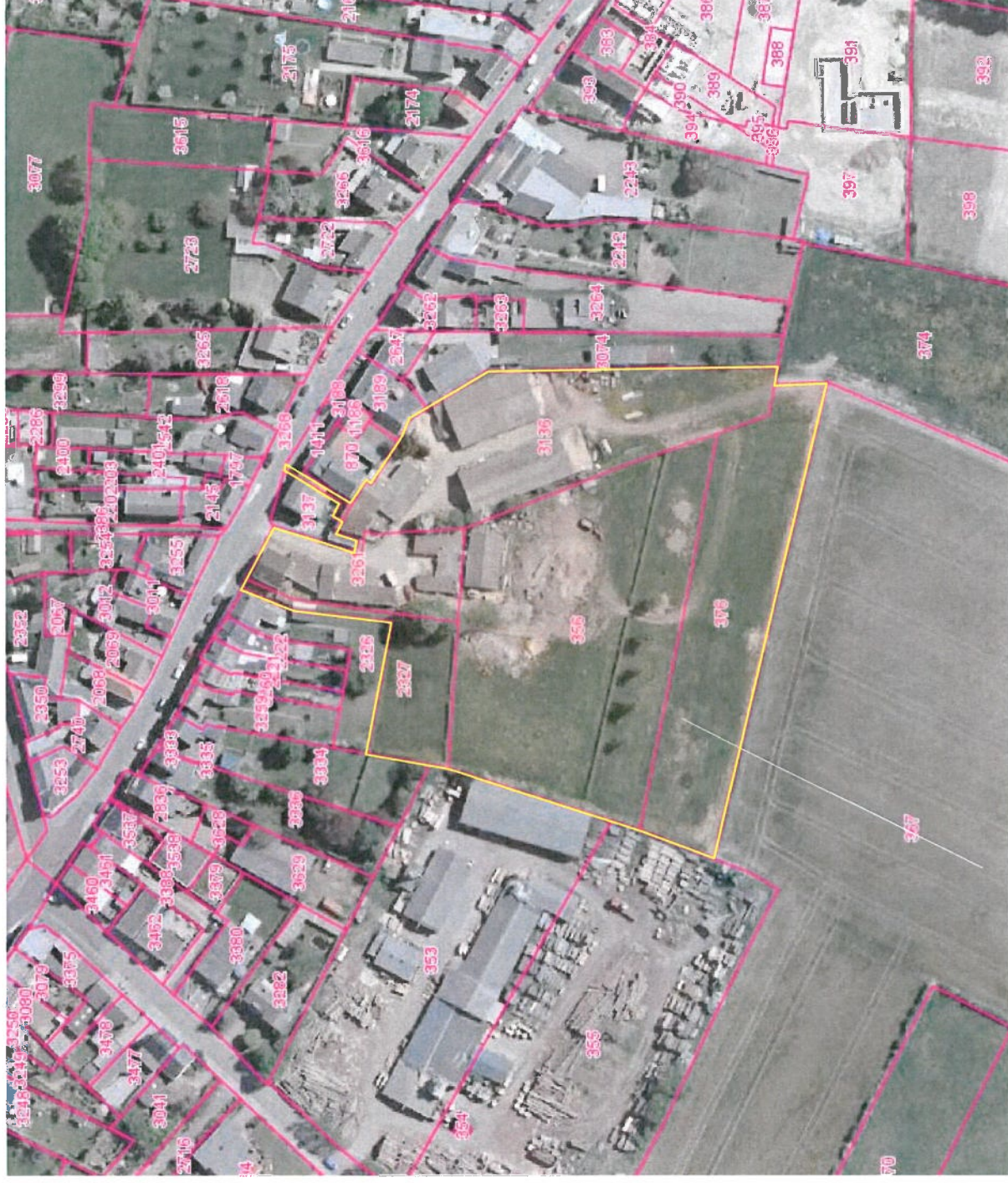
recenter aangeplante boomgaarden

KADASTRALE SITUATIE

Het plangebied omvat de kadastrale percelen 356, 376, 2327, 3136, 3261 en een deel van 1411. Zie de uitsnede van het kadastraal uittreksel hieronder en de luchtfoto rechts.



uitsnede kadastraal uittreksel



kadastrale contouren in het veld

Kwaliteitsbijdrage en landschappelijke inpassing 'Bestemmingswijziging locatie Dautzenberg' Kerkstraat 72, 6367 JG Ubachsberg - PNR 6367JG72-180313

BEBOUWING

- De aanwezige bebouwing is als volgt te rangschikken;
- de woning met aangrenzend gelegen garage,
 - twee woningen en een stal aan de noordoostkant van het plangebied,
 - een in slechte staat verkerende rundveestal en een varkensstal in het centrum van het plangebied,
 - twee opslagloodsen aan de oostkant van het plangebied.

woning en garage

twee woningen en een stal



in slechte staat verkerende rundveestal en varkensstal

twee opslagloodsen

AANWEZIGE BEPLANTING

De beplantingselementen in het plangebied zijn te rangschikken in 'oudere' en 'recenter' aangeplante elementen. De in de luchtfoto nog aange troffen fruitbomen in het centrum van het plangebied verkeerden in slechte conditie en zijn in 2012 gerooid.

Ouder

De reeds langere tijd aanwezige beplanting bestaat uit;

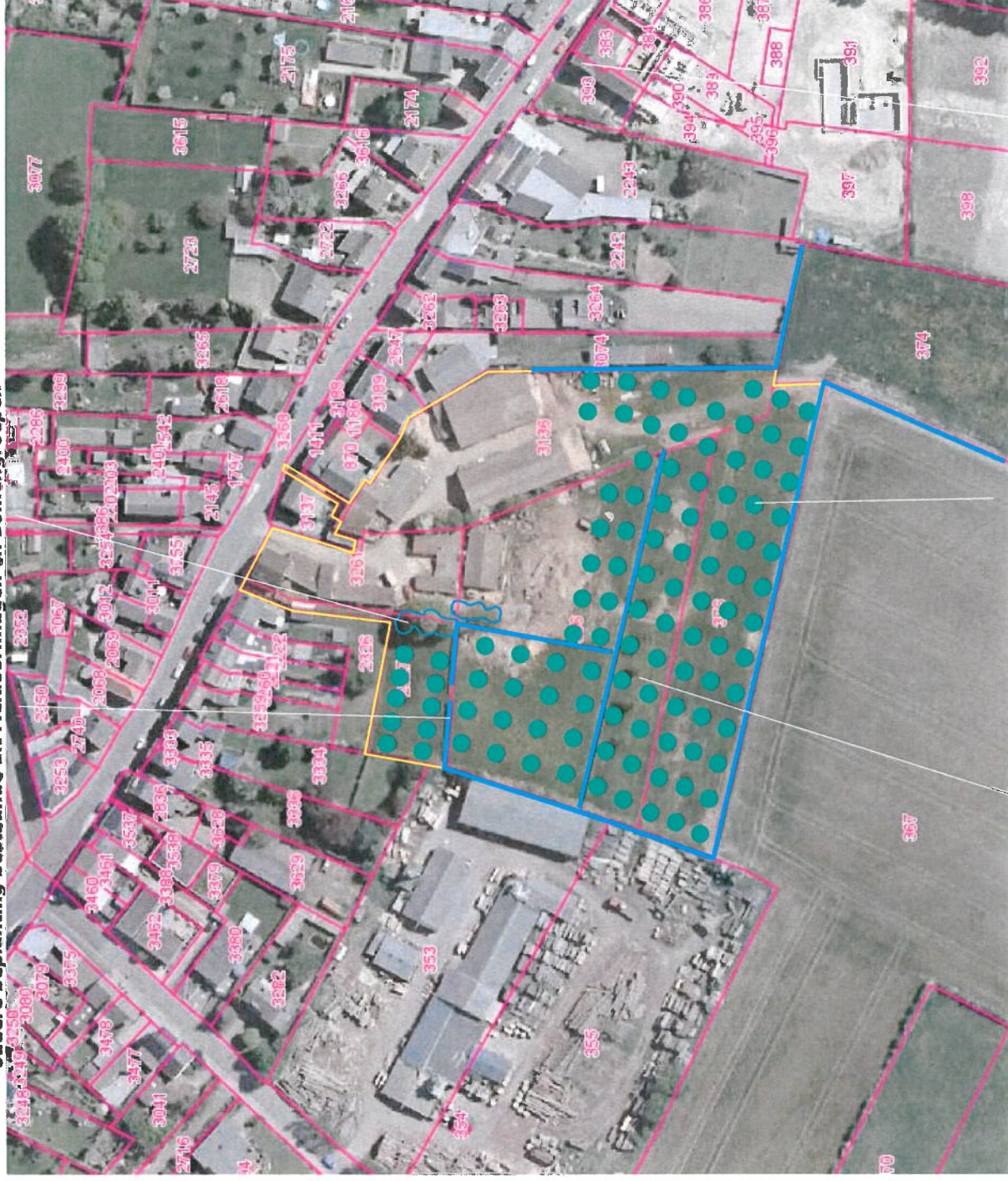
- een Meidoornhaag,
- twee bomengroepen bestaande uit Kersen en Essen aan de noordkant van het plangebied.

De bomen van de groep ten westen van de voormalige varkensstal (een wilde Kers en twee Essen) verkeren in matige conditie en zullen moeten worden gerooid.

Recenter aangeplant

De recenter aangeplante beplanting bestaat uit een fors areaal in 2012 aangeplante fruitbomen; in totaal werden meer dan 100 fruitbomen aangeplant. Zie de markeringen in de luchtfoto rechts.

oudere beplanting bestaande uit Meldoornhagen en bomengroepen



In 2012 gerooide fruitbomen

In 2012 aangeplante hoogstamfruitbomen

FOTO'S

Het plangebied is verscholen gesitueerd. Het kan worden waargenomen vanaf:

- 1) De Veeweg, komend uit het zuidoosten; in de recentier aangeplante hoogstamfruitbomen in het plangebied zelf en de ten zuidoosten van het plangebied gerealiseerde boomgaarden zullen het plangebied in de komende jaren steeds meer aan het zicht onttrekken.
- 2) De weg "Vrouwenheide"; de afstand tot het plangebied is groot, de in 2012 gerealiseerde hoogstamfruitbomen vormen een passende overgang naar het aangrenzend gelegen akkerland.
- 3) De weg naar Mingersborg, komend uit het zuiden; de afstand tot het plangebied is groot, de hoogstamfruitbomen in het plangebied en de ten zuidwesten gerealiseerde boomgaarden schermen het in beperkte mate mogelijke zicht op het plangebied in de komende jaren sterk af.
- 4) De Kerkstraat zelf; het plangebied maakt deel uit van de aanwezige lintbebouwing.

Zie de foto's rechts en de markering in de luchtfoto hieronder.



1) de ten zuidoosten gerealiseerde boomgaard en de fruitbomen in het plangebied beperken straks het zicht



2) de afstand is groot, de gerealiseerde fruitbomen vormen straks een passende overgang naar het akkerland



3) de afstand is groot, boomgaarden en fruitbomen in het plangebied zelf schermen het zicht straks af

4) de lintbebouwing van de Kerkstraat, ter hoogte van het plangebied

BOUWPLAN

Het bouwplan omvat de realisatie van een loods van 10x25=250 m2 loods ter hoogte van de voormalige rundveestal en varkensstal aan de westkant van het plangebied; deze stallen zullen in het kader van het bouwplan worden gesloopt. De nieuwe loods wordt gebruikt voor de opslag ten behoeve van een bouw- en timmerbedrijf (bedrijf aan huis).

Positie

De loods sluit qua positionering aan bij de resterende loodsen welke gelegen zijn ten oosten van de te slopen stallen. Zie de foto van de te slopen stallen hieronder en de projectie van het bouwplan in de luchtfoto rechts. De resterende 2 loodsen worden aan de agrarische bedrijfsvoering onttrokken en worden gebruikt voor inpandige opslag.



te slopen stallen



te slopen voormalige rundveestal en varkensstal



te realiseren loods

resterende loodsen: inpandige opslag

Ir Guido W.F.M. Paumen, Tuin- & landschapsarchitect Bnt,
 Pastoorswal 4, 6041 CP Roermond,

T 0475-430684 F 0475-430685 M 06-51852937 www.guidopaumen.nl info@guidopaumen.nl

MASSA

Aansluitend bij de terreinmorphologie zal de vloer van de te bouwen loods 50 cm lager dan de ten oosten gelegen loodsen worden gerealiseerd. De massa van de te bouwen loods, de nok en goothoogte sluiten aan bij de hoogte van de aanwezige loodsen. De goothoogte wordt maximaal 4,50 meter; zie de massaschets rechts.

Verharding

De loods zal worden ontsloten via poorten aan de noordwestkant en de zuidwestkant. Ten behoeve hiervan en ten behoeve van de bereikbaarheid van de zuidoostelijke gevel is het wenselijk een strook verharding van ongeveer 7 meter aan de zuidwestkant en 5 meter aan de zuidoostkant van de loods te realiseren.

Te rooien

Om schade door takbreuk aan het gebouw of voertuigen te voorkomen is het aan te bevelen dat de sowieso in slechte conditie verkerende bomengroep ten westen van de te bouwen loods wordt gerooid.

te rooien bomengroep te realiseren verharding



massaschets van met de te realiseren loods in relatie tot de bestaande loodsen

INPASSING

De te bouwen loods wordt op een adequaat bij de ligging in de kernrandzone aansluitende wijze, in het landschap ingepast door de aanwezige hagen en de recenter aangeplante hoogstamfruitbomen.

Versterken

Voorgesteld wordt om de inpassing nog te versterken door de zone met verharding in te ramen met een haag en een bomenrij. zie de markering in de luchtfoto rechts.

Infiltratie

Het van het dak van de te bouwen loods en de aan te leggen verharding vrijkomende hemelwater kan worden opgevangen en infiltreren in een ten zuidoosten van de loods te realiseren infiltratiepoel.

Haag en bomenrij



Infiltratiepoel

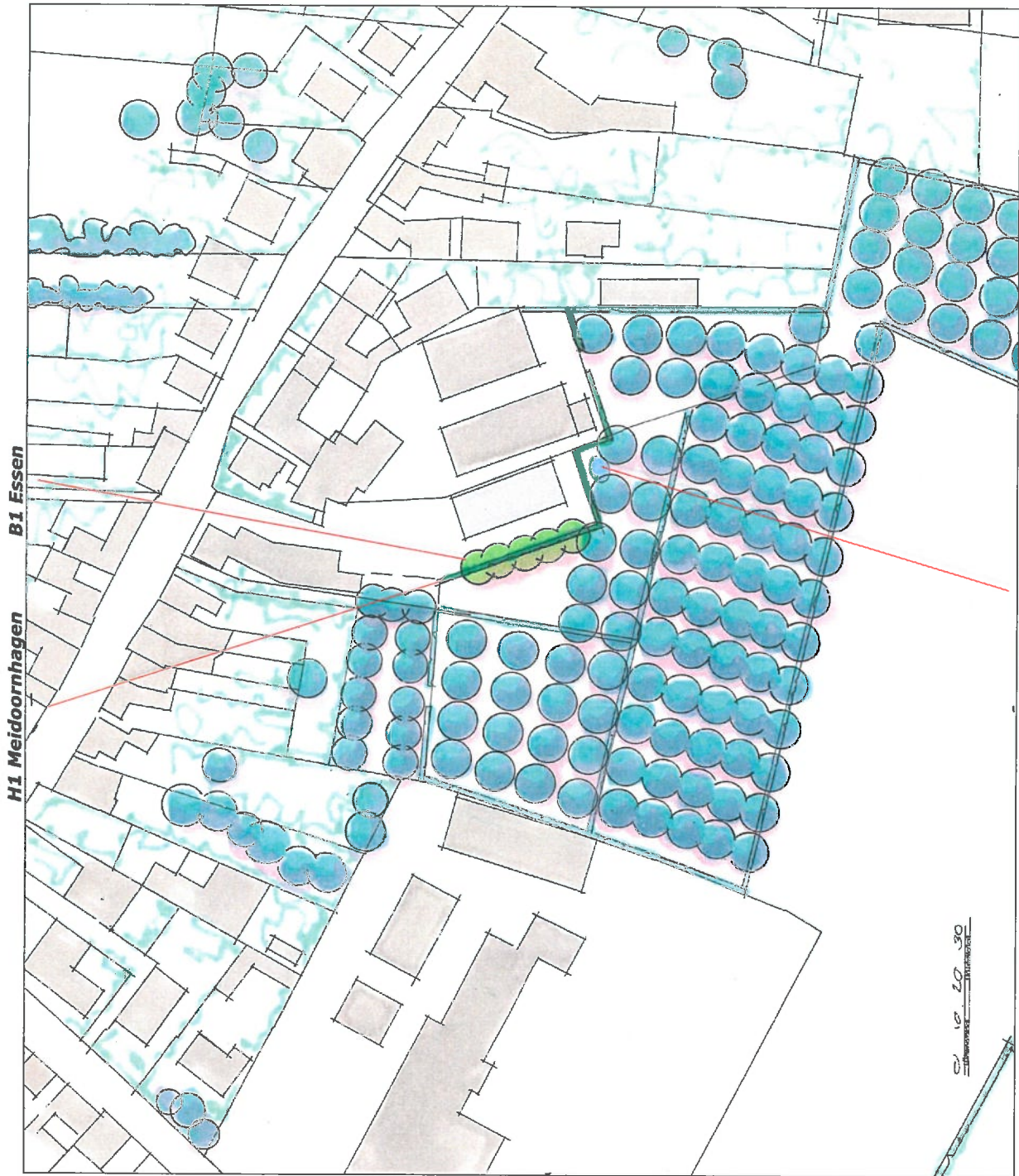
BEPLANTINGSPLAN

Het beplantingsplan omvat op grond van het voorafgaande de aanplant van navolgende elementen;
H1 Meidoornhagen,
B1 een bomenrij bestaande uit Essen.

soortkeuze

De soortkeuze sluit aan bij de aangetroffen soorten in het plangebied en zijn context. Zie de plantlijst hieronder voor de aantallen en de omvang bij aanplant.

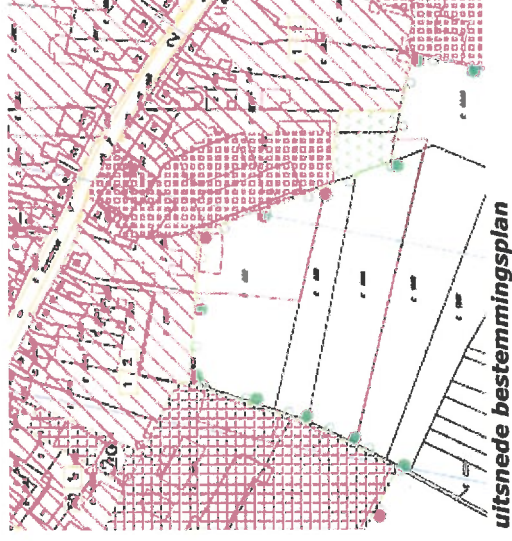
Code	H1	B1
Omvang bij aanplant	60/80	22-24
Plantverband	4 p/m	nvt
Omvang van het element	745 m	18
Grateagus monogyne	meidoorn	400
Fraxinus excelsior	es	5
Totaal	400	5



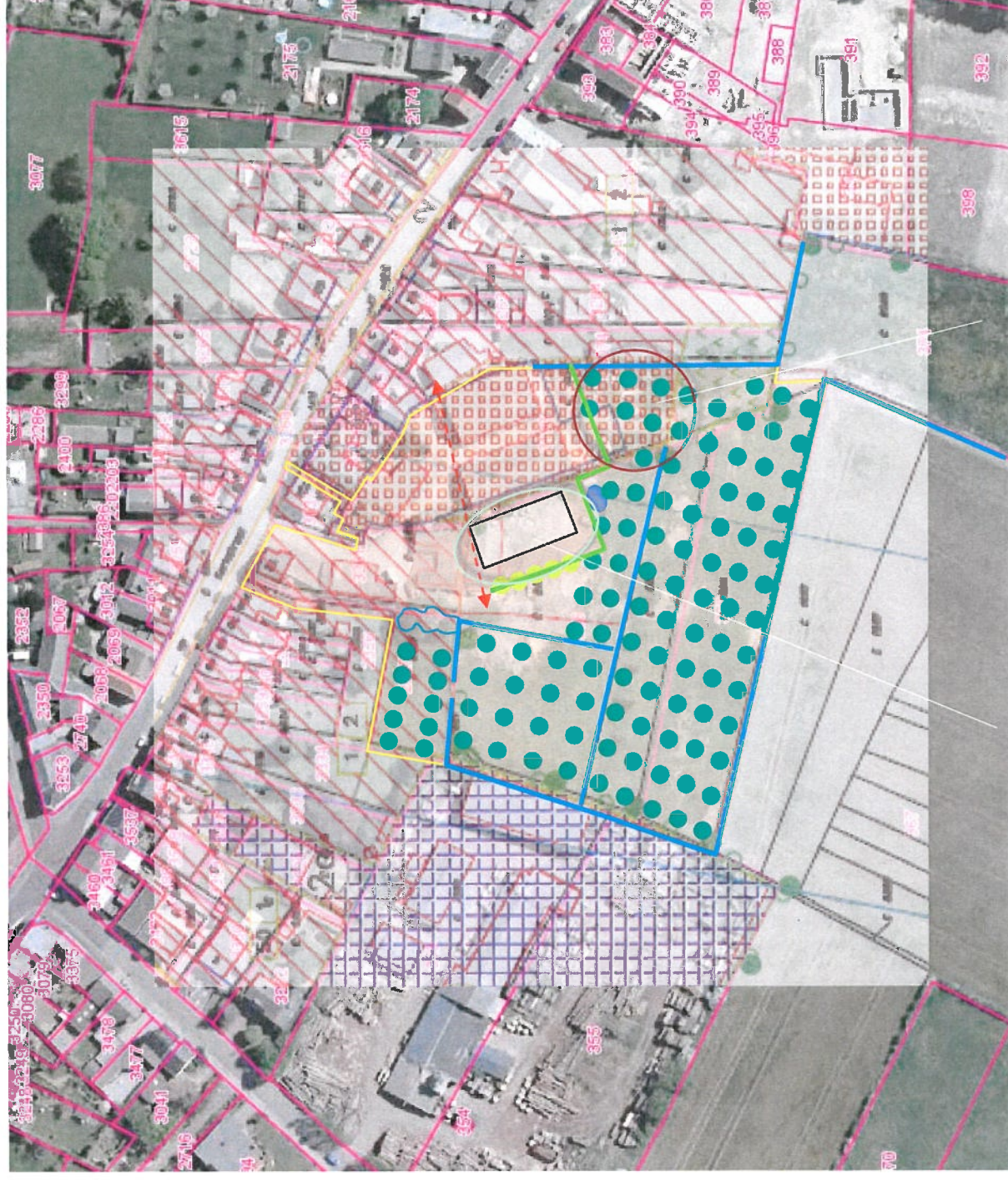
Infiltratiepoel

BESTEMMING

De te slopen varkensstal, de te bouwen loods met de bijbehorende verharding zijn buiten de contouren van de kern en buiten de vigerende bouwkael gesitueerd. Ten zuidoosten van de aanwezige loodsen is daarentegen in ruimte voor uitbreiding van de aanwezige gebouwen voorzien. Zie de uitsnede van het bestemmingsplan hieronder en de projectie hiervan in de luchtfoto rechts.



uitsnede bestemmingsplan



aanwezige stal en bouwplan buiten de contouren, ruimte voor uitbreiding ten zuidoosten van de loodsen

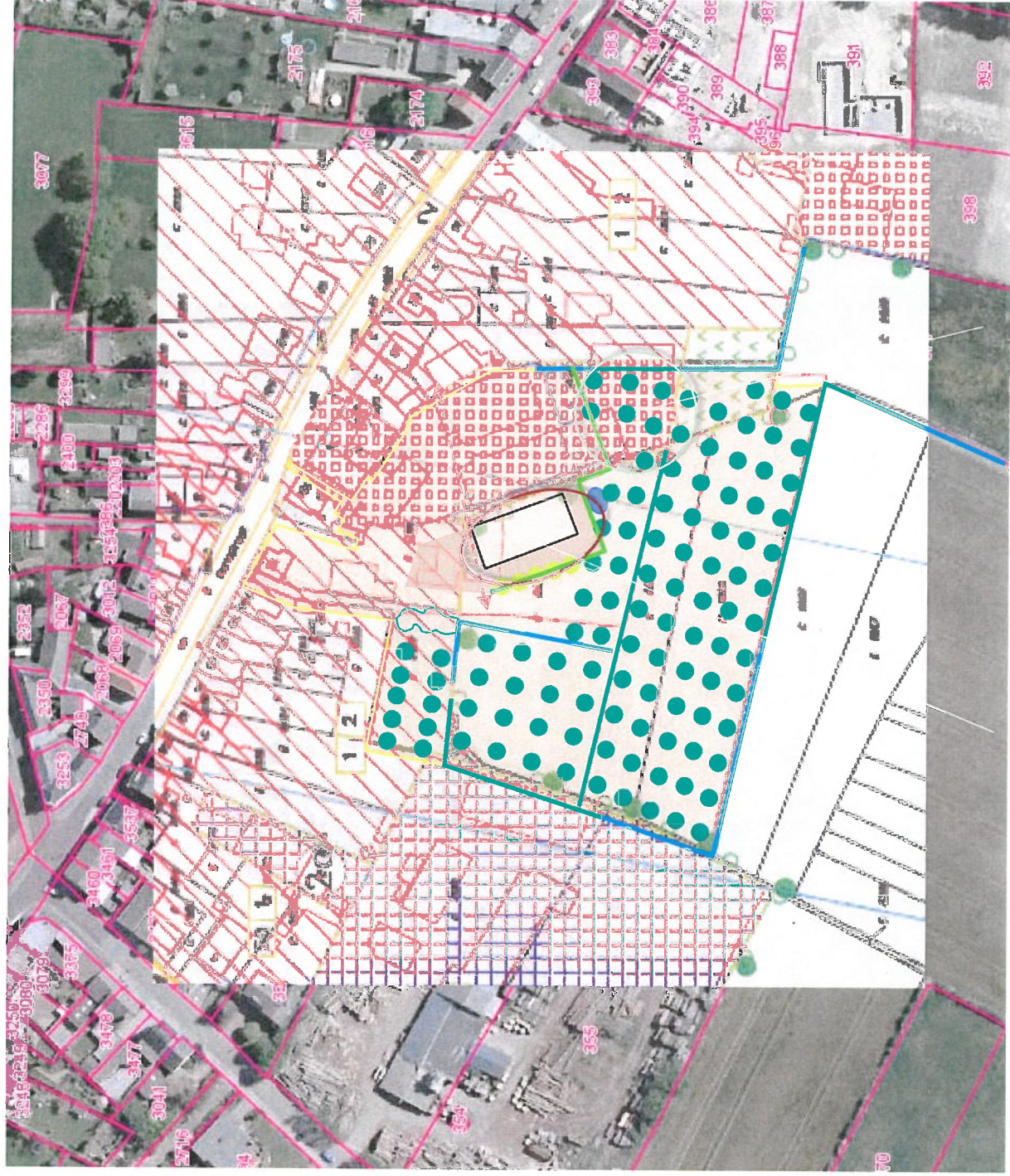
UITRUILEN

De keuze om de aanwezige stallen te slopen en de loods ten zuidwesten van de aanwezige loodsen en niet ten zuidoosten hiervan te realiseren heeft een sterk te waarden positief effect op de ruimtelijke kwaliteit van de kernrandzone. De contouren van de vigerende bouwkaavel zijn in dit verband als volgt te herzien:

- de voor de realisatie van de loods en verharding benodigde ruimte is als bouwkaavel te bestemmen,
- de vrijkomende bouwkaavel ten zuidoosten van de aanwezige loods kan worden herbestemd als 'agrarisch met waarden'.

Wijzigen

Daarnaast is in het kader van de gewijzigde benutting van het plangebied de agrarische bestemming van de resterende loodsen te wijzigen in bedrijfsdoeleinden met inpassing opslag en is de bestemming van de bij het agrarische bedrijf horende woningen aan de noordkant van het plangebied te wijzigen in een woonbestemming: zie het door de gemeente opgestelde overzicht hieronder.



bouwkaavel

agrarisch met waarden

Ir Guido W.F.M. Paumen, Tuin- & landschapsarchitect Bnt,
 Pastoorswal 4, 6041 CP Roermond,

T 0475-430684 F 0475-430685 M 06-51852937 www.guidopaumen.nl info@guidopaumen.nl

KWALITEITSBIJDRAGES

De op de voorgaande pagina's beschreven ontwikkelingen en wijziging van de bestemmingen komt de kwaliteit van de kernrandzone van Ubachsberg sterk ten goede. De kwaliteitsverbeteringen zijn als volgt puntsgewijs te benoemen:

- 1) Het slopen van twee rommelige, weinig kwaliteit uitstralende stallen (voormalige rundvee- en voormalige varkensstal).
 - 2) Het opruimen en beëindigen van verrommeling veroorzakende buitenopslag.
 - 3) Het beëindigen en wegbestemmen van de agrarische bedrijfsactiviteiten op deze in de kern gelegen locatie.
 - 4) De loodsen uitsluitend te benutten voor inpandig opslag (geen bedrijfsactiviteiten).
 - 5) Het als agrarisch met waarden in plaats van agrarisch bedrijf, bestemmen van het vrijkomende deel van de bouwkaavel.
 - 6) Het aanplanten en in stand houden van 100 hoogstamfruitbomen (aanplant 2012).
 - 7) Het in stand houden van 400 meter Meidoornhaag.
 - 8) Het realiseren van een kikkerpoel.
- Zie de markerings van de in stand te houden beplantingssegmenten in de tekening rechts.



In stand te houden hoogstamfruitbomen en hagen



Stichting Kwaliteitscommissie Limburg

Breeweg 3 | 6305 AS Schin op Geul | 043-4591866 | info@kwaliteitscommissielimburg.nl

bylage 4

Schin op Geul, 17 mei 2013

Schrijven gemeente Voerendaal d.d. 10 april 2013, kenmerk 13.004530

Betreft: Adviesaanvraag van de gemeente Voerendaal, wijziging bedrijfsbestemming van het bedrijf van dhr. Dautzenberg aan de Kerkstaat 72-74 te Ubachsberg. (plan K13-13)

De aanvraag is behandeld in de vergadering van de Kwaliteitscommissie Limburg van 7 mei 2013.

Aanwezig zijn dhr. J Laudy namens de gemeente Voerendaal en de initiatiefnemer dhr. H. Dautzenberg.

In het kader van het Limburgs Kwaliteits Menu (LKM), module 6.10 betreffend de sloop van voormalige agrarische bedrijfsbebouwing en nieuwbouw ten behoeve van opslagdoeleinden voor het timmerbedrijf, adviseert de Kwaliteitscommissie Limburg over de aanvraag van de gemeente Voerendaal, betreffende het bedrijf van dhr. Dautzenberg, Kerkstraat 72-74 te Ubachsberg.

Dhr. Laudy licht toe dat het bestaand agrarisch bedrijf wordt beëindigd. Het vervallen van de milieucirkel is een belangrijk winstpunt. De gegroeide situatie van gebouwen en opslagterrein achter het bebouwingslint van de Kerkstraat in Ubachsberg zal worden opgeknapt. Dit betekent een aanzienlijke verbetering gelet op de inzichtelijkheid van het terrein vanuit het landschap ten zuiden van de Kerkstraat. De heer Dautzenberg merkt op, dat hij de nieuwbouw loods zal gebruiken als opslagruimte voor zijn timmerbedrijf en niet als timmerbedrijf. Door vervangende sloop van diverse gebouwdelen en uitbreiding van de hoogstam boomgaard wordt een bijdrage aan de verbetering geleverd. De bestaande woningen op het terrein krijgen een meer directe toegang. De voormalige agrarische bebouwing overschrijdt de rode contour van de kern Ubachsberg.

De commissie merkt op dat het kaartbeeld de situatie niet verduidelijkt. De toelichting over de gegroeide situatie van woningen op het achterterrein en de veranderingen betreffende de saneringen geven voldoende inzicht in de plannen. Het gebied is al langer in eigendom van dhr. Dautzenberg en deze heeft al langer de boomgaard in beheer.

[Redacted]

**Advies Stichting Kwaliteitscommissie Limburg inzake locatie
Kerkstraat 72-74 te Ubachsberg**

De commissie merkt op dat het provinciaal beleid, zoals in het POL is opgenomen, geen mogelijkheid wordt geboden voor de vestiging van nieuwe solitaire bedrijven in het landelijk gebied. Een uitzondering is mogelijk voor bedrijven die zich vestigen in Vrijkomende Agrarische Bedrijven (VAB's) waar de mogelijkheid bestaat - binnen de bestaande gebouwen - passende functies te vestigen. De spelregels hiervoor zijn volgens de provinciale handreiking ruimtelijke ordening: "Vestiging van nieuwe economische dragers in vrijkomende agrarische bebouwing is toegestaan, mits hierbij sprake is van kwaliteitsverbetering, bijvoorbeeld door landschappelijke verbetering en afname van bouwvolume."

De commissie is van oordeel dat de maatregelen een aanzienlijke verbetering voor de kern Ubachsberg vormen. De nieuwe functie kan gezien worden als beter passend op deze locatie. Het vervallen van de milieucirkel kan als zeer positief gezien worden.

Samenvatting toetsing aan de criteria:

- 1 Past de ontwikkeling in het gewenste streefbeeld voor het betreffende buitengebied?
De ontwikkeling past in het streefbeeld mede door het positieve effect dat van de sloop van de bestaande loodsen en de uitbreiding van de aanplant van bomen in de weiden uitgaat.
- 2 Vindt er geen aantasting van het aanwezige basiskapitaal plaats?
Door de ontwikkeling treedt een duidelijke ruimtelijke verbetering op die nog versterkt wordt door uitbreiding van de boomgaard.
- 3 Is de kwaliteitsbijdrage in overeenstemming met de normering?
Door sloop van diverse gebouwdelen en uitbreiding van de hoogstam boomgaard alsmede het vervallen van de milieucirkel en afname van de bebouwing wordt meer bijdrage geleverd dan volgens de normering geldt.
- 4 Worden ter plekke zodanige maatregelen genomen, dat er sprake is van een goede landschappelijke natuurlijke en cultuurhistorische inpassing?
De beschreven ingrepen vormen over het geheel een positieve bijdrage voor het aanzien van het oostelijk deel van de kern Ubachsberg. Met name het opschonen van het gebied aansluitend achter de lintbebouwing van de Kerkstraat en uitbreiding van het boomgaard gebied dat als scherm werkt voor het aanzien van de kern vanuit het landschap.
- 5 Levert de ontwikkeling een bijdrage aan de verdere ontwikkeling van de kwaliteiten van het gebied in groter verband? Bedoelde kwaliteitsverbetering dient zo mogelijk te zijn ingekaderd via een intergemeentelijk/regionale visie.
Ja, de voorgestelde ontwikkeling levert een belangrijk winstpunt door het vervallen van de milieucirkel en vormt een positieve bijdrage aan de gehele kern Ubachsberg en de beleving van het landschapsbeeld vanaf

het gebied Vrouwenheide.

- 6 Voor zover het Zuid-Limburg betreft gaat het niet om grootschalige ontwikkelingen maar richt zich op het oplossen van knelpunten, het bieden van kansen en meer ruimte voor maatschappelijk belangrijke ontwikkelingen.
De ontwikkeling is niet grootschalig en betreft het oplossen van een niet gewenste beeldvorm van de rand van de kern Ubachsberg als gevolg van het herinrichten van het voormalig agrarisch bedrijf.

Advies (plan K13-13):

De commissie adviseert positief over de voorliggende aanvraag.

De Kwaliteitscommissie Limburg,
De Voorzitter van de commissie,
Namens deze,

Mevr. ir. J.M.M. Jongeling - Rooth

M.W.J. Schormans, secretaris.