

\ Raadsvoorstel

Zaak 540988

Onderwerp:	Verklaring van geen bedenkingen nieuwbouwwoning 'Mingersborg 9' Ubachsberg
Openbaarheid:	Openbaar
Portefeuillehouder:	Wethouder Verbraak
Datum Raad:	27 maart 2025

\ Samenvatting

Er is een aanvraag omgevingsvergunning (projectbesluit) ontvangen voor het realiseren van 2 woningen nabij Mingersborg 14, kadastraal bekend als gemeente Voerendaal, sectie H, perceelnummer 663 (hierna te noemen Mingersborg 18) en sectie P, perceelnummer 375 te Ubachsberg (hierna te noemen Mingersborg 9). Deze ontwikkeling is strijdig met het vigerend bestemmingsplan.

Medewerking kan worden verleend middels een projectbesluit onder de Wabo.

De woning Mingersborg 9 is gelegen buiten de geldende contourlijnen van het Provinciaal beleid. In dit kader vragen wij uw gemeenteraad de noodzakelijke verklaring van geen bedenkingen af te geven voor deze woning die deel uitmaakt van de ingediende omgevingsvergunning.

Dit plan zorgt ervoor dat het verrommelde straatbeeld van Mingersborg sterk verbeterd en een passende herinvulling gegeven kan worden aan deze gronden. Een eigentijdse woning wordt toegevoegd die zich voegt naar de korrelgrootte van het dorpslint.

Het college van B&W heeft op 18 januari 2023 principemedewerking verleend aan dit planvoornemen.

\ Conceptbesluit

In te stemmen met:

1. het afgeven van een verklaring van geen bedenkingen (VVGB) als bedoeld in artikel 2.27 juncto artikel 3.11 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) juncto artikel 6.5 Besluit omgevingsrecht (Bor) ten behoeve van het realiseren van een nieuwbouwwoning op de locatie Mingersborg 9 te Ubachsberg;
2. indien gedurende de termijn van terinzagelegging ex artikel 3.12 Wabo van het ontwerpbesluit geen, of naar het oordeel van burgemeester en wethouders voor de VVGB relevante, zienswijzen worden ontvangen, de VVGB dan geacht wordt definitief te zijn verleend.

\ Grondslag

- artikel 2.27 juncto artikel 3.11 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)
- artikel 6.5 Besluit omgevingsrecht (Bor)
- artikel 3.12 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)

\ Aanleiding

Door bureau Aelmans is namens initiatiefnemers een aanvraag omgevingsvergunning (projectbesluit) ingediend ten behoeve van het realiseren van 2 woningen op de locatie Mingersborg 9 en 18 in Ubachsberg.

In dit raadsvoorstel wordt met name ingegaan op de woning aan Mingersborg 9, omdat alleen voor deze woning een VVGB van de gemeenteraad benodigd is.

\ Doel

Verkrijgen omgevingsvergunning ten behoeve van het realiseren van twee nieuwbouw woningen op de locatie Mingersborg 9 en 18.

\ Argumenten en kanttekeningen

Bestemmingsplan

De locatie Mingersborg 9, is gelegen binnen het plangebied van het bestemmingsplan Buitengebied 2013. De locatie heeft de bestemming Agrarisch en dubbelbestemming Waarde – Archeologie, de functieaanduiding 'specifieke vorm van recreatie – boerengolf' en de gebiedsaanduiding milieuzone-bodembeschermingsgebied en milieuzone-grondwaterbeschermingsgebied.

Het realiseren van de gewenste woning is in strijd met beide bestemmingsplannen.

Huidige situatie

Onderhavige locatie is gelegen op agrarische gronden. Voorheen werd hier boerengolf gespeeld. Aan de straatkant is een verloederde opstal aanwezig; de restanten van een voormalige melkstal en een aansluiting op water en elektra.

Het plan

De realisatie van de woning aan Mingersborg 9 maakt deel uit van een groter project.

Initiatiefnemer mevr. Palmen is voornemens om de leegstaande opstal met grond op de locatie Mingersborg 18 aan te kopen met als doel deze opstal te verwijderen en hier een grondgeboden vrijstaande woning te realiseren.

De andere initiatiefnemer, dhr. Ubaghs, is eigenaar van de nabij gelegen veehouderij met zorgboerderij op Mingersborg 14/14a. Hier is sprake van grondgebonden agrarische bedrijfsvoering en niet van intensieve veehouderij en/of afmesten. De veehouderij grenst aan het perceel Mingersborg 18. Het realiseren van een woning op deze locatie wordt belemmerd vanwege de ligging hiervan binnen een afstand van 25 meter (geurcirkel) ten opzichte van de voeropslag van de veehouderij.

Beide initiatiefnemers zijn hierover in overleg getreden, waaruit is gebleken dat dhr. Ubaghs bereid is om deze milieuhygiënische belemmering op te heffen. Dhr. Ubaghs zal zijn voeropslag in pakken laten plaatsvinden. In ruil daarvoor wenst hij een vrijstaande woning te kunnen realiseren aan de overzijde van zijn perceel, ter plaatse van Mingersborg 9.

Voor de realisatie van de woning aan Mingersborg 9 is een VVGB nodig.

Ruimtelijke afweging

- Stedenbouw

Op de locatie Mingersborg 9 is sprake van een verrommeling van het landschap door de aanwezigheid van restanten van een melkstal. Door de nieuwbouw van de woning waarbij de opstallen worden verwijderd, verbetert het straatbeeld. De woning voegt zich naar de korrelgrootte van het dorpslint. Daarnaast vind er een groene inpassing plaats door een doorontwikkeling van de bestaande structuren. Deze wijzigingen in het straatbeeld hebben voor het dorp Mingersborg een meerwaarde.

- Inpasbaarheid in de omgeving

De directe omgeving kenmerkt zich in hoofdzaak door wonen, agrarische gronden en tuinen. Vandaar dat het toevoegen van een woonfunctie in plaats van een agrarische en recreatieve functie in zijn algemeenheid inpasbaar zou moeten zijn. Belangrijk bij de inpasbaarheid is de intensiteit van de invulling (aantal wooneenheden en de benodigde aantal parkeerplaatsen) in relatie tot de aangrenzende percelen. Gelet op de omvang van onderhavig perceel kan een invulling met één woning en 2 parkeerplaatsen op eigen terrein wat betreft omvang/schaalgrootte als een inpasbare invulling worden beschouwd. Het ontwerp van de woning is voorgelegd aan de dorpsbouwmeester. Deze is akkoord gegaan.

- Geluid (weg)

Ten aanzien van alle wegen, behalve 30 km/u wegen en wegen behorende bij een woonerf, geldt een geluidszone, die ook wettelijk is vastgelegd in de Wet geluidhinder.

Voor wegen die buitenstedelijk zijn gelegen en die bestaan uit één of twee rijstroken, geldt een wettelijk vastgestelde geluidzone van 250 meter aan weerszijden van de weg (gemeten vanuit de wegas). Onderhavige locatie is gelegen op de overgang van de maximum snelheid van 60 naar 30 km/u. De locatie ligt daarom binnen de geluidzone. Omdat sprake is van het oprichten van een geluidgevoelige bestemming/object dient conform artikel 76 Wet geluidhinder te worden getoetst aan de normen uit deze Wet. Gezien de ligging binnen het aandachtsgebied van zoneplichtige wegen is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Op grond van het uitgevoerde akoestisch onderzoek is de conclusie getrokken dat de geluidsbelastingen op de gevel binnen de grenswaarden blijven en dat bij het toepassen van de standaard bouwmaterialen een binnenniveau van 33 dB wordt gehaald, waardoor er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Het akoestisch onderzoek is ter beoordeling aan de Omgevingsdienst Zuid-Limburg voorgelegd. Zij zijn akkoord gegaan.

- *Bodem*

Het planvoornemen betreft een locatie waar een planologische functiewijziging plaatsvindt en nieuwe verblijfsruimten ten behoeve van woondoeleinden wordt gerealiseerd. In dat verband is het verrichten van een bodemonderzoek noodzakelijk. Het uitgevoerde bodemonderzoek is akkoord bevonden door de Omgevingsdienst Zuid-Limburg.

- *Milieuzonering*

Ter plekke van het buurtschap Mingersborg is sprake van een tweetal aanwezige bedrijfsactiviteiten. Enerzijds betreft dit de agrarische bedrijfsactiviteiten van de heer Ubaghs (initiatiefnemer), en anderzijds is dat de exploitatie van de Bernardushoeve. Zoals eerder aangehaald vormt de agrarische bedrijfsvoering van de heer Ubaghs een milieuhygiënische belemmering voor de door de mevr. Palmer beoogde woningbouw ter plekke van Mingersborg 18. De heer Ubaghs is bereid deze belemmering op te heffen, in ruil voor een bouwmogelijkheid op het perceel Mingersborg 9. Naast de aanwezigheid van de hiervoor aangehaalde bestaande bedrijfsactiviteiten dient tevens rekening te worden gehouden met het (mogelijke) gebruik van gewasbeschermingsmiddelen op aangrenzende agrarische percelen. Op grond van de geldende bestemmingsplanregels is het toegestaan om de voor agrarisch grondgebruik bestemde gronden te gaan gebruiken voor bometeelt en/of fruitplantage. Bij dergelijk gebruik kan als gevolg van het gebruik van chemische gewasbeschermingsmiddelen en de daarbij te hanteren op- en zijwaartse spuittechnieken drift optreden. Hoewel geen wettelijke afstand van toepassing is, is op grond van jurisprudentie bepaald dat rekening dient te worden gehouden met een spuitzone van 50 meter in het kader van het woon- en leefklimaat. In dit verband kan ofwel een 'spuitbeperking' worden opgelegd ter plekke van de voor agrarisch grondgebruik bestemde percelen binnen een straal van 50 meter rondom een nieuw te realiseren gevoelig object, ofwel in driftreducerende maatregelen in de vorm van beplanting worden voorzien. Initiatiefnemer heeft ervoor gekozen om privaatrechtelijke overeenkomsten te sluiten met de eigenaren van de agrarische percelen die theoretisch gebruik kunnen maken van gewasbescherming. In deze overeenkomsten is opgenomen dat zij verklaren bij toepassing van chemische gewasbeschermings- en bestrijdingsmiddelen ter plekke van de agrarische gronden binnen de genoemde afstand te voldoen aan de hiervoor op het moment van toepassing geldende wet- en regelgeving en daarbij geen middelen toe te passen die – bij langdurige blootstelling – gevolgen kunnen hebben voor de gezondheid van de bewoners van de nieuwe woning. Uit jurisprudentie is gebleken dat de Raad van State een dergelijke overeenkomst als voldoende bescherming acht.

- *Waterhuishouding*

Infiltratie van hemelwater dient plaats te vinden op eigen terrein, waarbij het schoon hemelwater op eigen terrein dient te worden geïnfiltreerd en niet op het openbare riool mag worden aangesloten. Initiatiefnemer heeft een infiltratieberekening van het hemelwater aangeleverd inclusief wijze van infiltratie en een capaciteitsberekening. In het 'Watertakenplan Voerendaal 2020-2024' zijn de gezamenlijke ambities en doelen

van het in regionaal verband opgestelde 'Integraal Waterplan' vertaald naar de lokale situatie.

Met het oog op het beperken van wateroverlast wordt in het gehele grondgebied van de gemeente Voerendaal geen hemelwater van plangebieden met een nieuw en vervangend verhard oppervlak van meer dan 200 m², in een openbaar riool geloosd, tenzij een bergingsvoorziening is aangebracht en in stand gehouden. Dit is vastgelegd in de 'Hemelwaterverordening gemeente Voerendaal 2022'. Bij alle nieuwe ontwikkelingen met een nieuw en vervangend verhard oppervlak groter dan 200 m² geldt dat een infiltratieonderzoek naar de doorlatendheid van de bodem verplicht is en dat in principe voorzien wordt in een infiltratie- of bergingsvoorziening op eigen terrein.

Op het perceel van Mingersborg 9 wordt een wadi aangelegd met een bergingscapaciteit van 23,2 m³.

Als noodoverloop vloeit overtollig hemelwater, via een ontluchtingskolk, vertraagd af op de openbare weg en het gemeentelijk rioolstelsel.

Bovenstaande is voorgelegd aan de beleidsadviseur Riool & Water van de gemeente. Hij gaat akkoord met de voorgestelde infiltratievoorzieningen en de infiltratieberekeningen.

- *Flora en fauna*

De aanwezigheid van beschermde soorten flora en/of fauna is op onderhavige locatie niet zomaar uit te sluiten. Daarom is een quickscan flora en fauna uitgevoerd. Uit de quickscan is naar voren gekomen dat de beoogde nieuwbouw kan worden uitgevoerd en dat in het kader van de Wet natuurbescherming geen vervolgstappen nodig zijn. De quickscan is ter beoordeling aan de Provincie voorgelegd. De Provincie is akkoord gegaan.

- *Stikstof*

Voor de aanleg- en gebruiksfase van onderhavig planvoornemen is een AERIUS-berekening uitgevoerd. Deze is akkoord bevonden. Er heeft geen interne saldering plaatsgevonden

- *Wonen*

De woning op het perceel Mingersborg 9 zal boven het NHG-prijspeil komen te liggen en daarmee niet voldoen aan 'een goed woningbouwplan'. Deze woning wordt gecompenseerd in lijn met de beleidsregel 'Financiële compensatie bij kleine woningbouwinitiatieven Zuid-Limburg'. Deze compensatie is contractueel vastgelegd in een anterieure overeenkomst die gesloten wordt tussen initiatiefnemer en college van B&W nadat zij hebben ingestemd met het verlenen van de omgevingsvergunning.

- *Parkeren – inrichting buitenterrein*

Op basis van parkeerkencijfers van de CROW is uitgaande van kengetallen behorende bij het gemiddelde van de minimum variant (1,5 parkeerplaats per woning/appartement) en de maximum variant (2,2 parkeerplaats per woning/appartement) bedraagt de totale parkeerbehoefte voor dit plan afgerond 2 parkeerplaatsen op eigen terrein per woning. Hier is voldoende ruimte voor op onderhavig perceel.

- *Archeologie*

Ter plaatse van de gewenste woning op het perceel van Mingersborg 9 ligt de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie'. In artikel 28.2.1 van dit vigerend bestemmingsplan is bepaald dat op deze gronden geen bebouwing mag worden opgericht. Het bouwplan voldoet niet aan de uitzonderingen in dit artikel en ook niet aan de uitzonderingen in artikel 28.2.2. Het plan is derhalve in strijd is met de dubbelbestemming.

Dit houdt in dat een archeologisch onderzoek noodzakelijk is voor onderhavig perceel. De conclusie van dit onderzoek luidt dat de archeologische verwachting laag is en geen

archeologisch vervolgonderzoek nodig is.

Provinciaal Beleid

De ontwikkeling is in strijd met het provinciaal beleid op basis van de Omgevingsverordening Limburg 2021. Mingersborg 9 is gelegen binnen de groenblauwe mantel en het Beschermingsgebied Nationaal Landschap Zuid-Limburg. Bij ontwikkelingen gelegen binnen deze aanduidingen dient gemotiveerd te worden hoe om wordt gegaan met de bescherming en versterking van de kernkwaliteiten in de betreffende gebieden.

De gemachtigde heeft een landschappelijk inpassingsplan en motivatie opgesteld waar de Provincie akkoord mee is gegaan.

Conclusie

Met het project waar Mingersborg 9 deel van uit maakt doet zich de mogelijkheid voor om de verrommeling van het straatbeeld op te heffen door de sloop van verloederde opstallen, door milieuhygiënische belemmeringen op te heffen en door een passende herinvulling te geven aan twee percelen in het dorpslint van Mingersborg. Er worden twee eigentijdse woningen toegevoegd die zich voegen naar de korrelgrootte van het dorpslint en in het groen worden ingepast. Dit plan is van grote meerwaarde voor het dorp Mingersborg.

Procedureel

Medewerking kan worden verleend aan dit planvoornemen middels een omgevingsvergunning waarbij gebruikt wordt gemaakt van het Projectbesluit onder de Wabo. Deze valt onder de uitgebreide procedure. Dit houdt in dat eerst een ontwerpbesluit wordt genomen alvorens het definitieve besluit (vaststellingsbesluit) wordt genomen. Alvorens het ontwerpbesluit wordt genomen dient uw gemeenteraad een VVGB af te geven.

\ Kanttekeningen

Na het publiceren van het ontwerpbesluit staat gedurende 6 weken de zienswijzetermijn open. Eenieder kan een zienswijze indienen. Na deze periode kan het al dan niet gewijzigde vaststellingsbesluit worden genomen. Als het vaststellingsbesluit dermate afwijkt van het ontwerpbesluit, dient uw gemeenteraad een nieuwe VVGB af te geven. Na het publiceren van het vaststellingsbesluit staat gedurende 6 weken de beroepstermijn open. Eenieder kan een beroep indienen.

\ Relaties met programmabegroting en/of visiedocument

In de Omgevingsvisie Voerendaal 2016-2030 is opgenomen dat ruimte wordt geboden aan initiatieven die gericht zijn op een kwalitatieve transformatie van bestaande panden om de kwaliteit van de leefomgeving te bevorderen. Ondanks de vervallen staat van de opstallen, is er sprake van bestaande panden.

\ Financiële, juridische en organisatorische consequenties

Na het publiceren van het ontwerpbesluit staat gedurende 6 weken de zienswijzetermijn open. Eenieder kan een zienswijze indienen. Na deze periode kan het al dan niet gewijzigde vaststellingsbesluit worden genomen. Als het vaststellingsbesluit dermate afwijkt van het ontwerpbesluit, dient uw gemeenteraad een nieuwe VVGB af te geven. Na het publiceren van het vaststellingsbesluit staat gedurende 6 weken de beroepstermijn open. Eenieder kan een beroep indienen.

Met initiatiefnemer wordt een anterieure overeenkomst (incl. nadeelcompensatie en transformatiecompensatie) afgesloten waarin is afgesproken dat initiatiefnemer het plan op eigen kosten en risico uitvoert.

\ Bekendmaking, uitvoering en communicatie

Op basis van de door de gemeenteraad af te geven verklaring van geen bedenkingen kan de ontwerp-vergunning worden verleend. Deze ontwerp-vergunning wordt gepubliceerd en verzonden naar initiatiefnemer.

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN VOERENDAAL

namens dezen,
de secretaris,

C.J.H.M. Janssen

Dit document is elektronisch aangemaakt en elektronisch ondertekend.