

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 Ing. H. Steins
Kerkstraat 4
6367 JE VOERENDAAL

Uw brief van
20-februari-2020

Uw kenmerk

Ons kenmerk
67341

Voerendaal
17-maart-2020

Onderwerp
principeverzoek

Behandeld door
Martijn Mevis

Bijlagen

VERZONDEN 17 MAART 2020

Geachte heer Steins,

Aanvraag:

Wij hebben van u namens mevrouw R.A.M. Gerards (Bondieu) een principe-aanvraag ontvangen m.b.t. de splitsing van het pand Ransdalerstraat 139 te Ransdaal. Het pand is een volledig omsloten karakteristieke hoeve. Ter plaatse geldt de bestemming 'Bedrijf'. Het splitsen van het pand leidt tot het toevoegen van een zelfstandige woning.

Bestemmingsplan:

Het bestemmingsplan Klimmen, Ransdaal, Ubachsberg e.o. (KRU) laat het splitsen c.q. toevoegen 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 van 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 op basis van de beleidsregel 'klein woningbouwinitiatief' ook plaatsvinden door financieel bij te dragen aan het regionale herstructureringsfonds.

Beoordeling:

Het pand Ransdalerstraat 139 is een volledige omsloten karakteristieke hoeve, deels voorzien van stuc- en metselwerk en deels opgetrokken uit Kunradersteen. Van 2007 tot april 2017 was daar het bedrijf Parkstad Inspecties gevestigd. Het pand, met bedrijfsbestemming, is daarna overgenomen door mevrouw R.A.M. Gerards, die ter plaatse haar bedrijf Bondieu heeft gevestigd, gericht op persoonlijke verzorging. Aanvraagster heeft sindsdien een goedlopend bedrijf weten op te bouwen en heeft inmiddels een vaste medewerker in dienst. De salon is hoogwaardig verbouwd en

ingericht en de klantenkring bestaat voornamelijk uit inwoners uit Ransdaal maar bezoekers komen ook uit de omliggende dorpen.

Om persoonlijke redenen staat aanvrager een financieel probleem. In beginsel is zij door deze omstandigheden genoodzaakt het pand te verkopen en op zoek te gaan naar een andere woning met minimaal een zelfde bedrijfsmogelijkheid elders, liefst in Ransdaal. Daartoe zijn echter nauwelijks tot geen haalbare mogelijkheden. In het uiterste geval zal zij het bedrijf op korte termijn al dienen te beëindigen. Deze persoonsgebonden (subjectieve) redenen spelen overigens geen rol in het wel of niet toe staan van de woningsplitsing. Dit wordt objectief beoordeeld aan de hand van stedenbouwkundige en beleidsmatige argumenten.

U heeft het volgende voorstel bespreekbaar gemaakt. De hoeve wordt gesplitst om een burgerwoning toe te voegen. Deze is bestemd voor de broer van aanvrager. Mevrouw Gerards behoudt haar eigen (bedrijfs)woning en de schuur, waarin het bedrijf is gevestigd. Van de af te splitsen woning wordt de bestemming Bedrijf gewijzigd in de bestemming Wonen en, voor het diepste deel van het perceel, de bestemming Tuin. Wij stellen verder voor de bestemming van het overblijvende deel, dat eigendom blijft van aanvrager, eveneens te wijzigen naar Wonen met functie-aanduiding 'bedrijf'. Dit betekent dat potentiële milieuhinder aanzienlijk wordt beperkt en de ruimtelijke kwaliteit verbetert.

Gezien het karakter pand, het (totaal)volume ervan, de situering van de bouwmassa's ten opzichte van elkaar en de ligging ten opzichte van de overige bebouwing in het historisch lint van Ransdaal, zijn wij van oordeel dat splitsing in twee afzonderlijke eenheden niet op voorhand op stedenbouwkundige bezwaren stuit. De ruime parkeerplaats op eigen terrein voor bezoekers van de salon van aanvrager blijft voor deze doeleinden in gebruik. Voor de nieuwe woning is de wens gebruik te maken van een aan te leggen inrit en parkeerplek op de achterzijde van het perceel, bereikbaar via Termoores. Een parkeerplek aldaar is niet bezwaarlijk. De keuze voor de bestemming Tuin voor een deel van het achterterrein kan worden gerechtvaardigd vanuit de visie om op dit deel van het perceel geen bebouwing toe te staan. Behoud van een landelijke inrichting en openheid is daar om ruimtelijke redenen gewenst.

De af te splitsen woning heeft twee verdiepingen en heeft een begane vloeroppervlakte van ca. 100m². Wij stellen de voorwaarde dat de woning levensloopbestendig wordt ingedeeld. De woning zal wat typologie zijn aan te merken als half-vrijstaande eengezinswoning. Voor de realisatie van de nieuwe (burger)woning is een omgevingsvergunning nodig.

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. Voorts treedt een ruimtelijke én, vanwege bestemmingsplanwijziging van Bedrijf naar Wonen, nadrukkelijk ook een milieukundige verbetering van de situatie op. Tot slot kan een goedlopend lokaal bedrijf worden behouden.

Over compensatie SvWZL wordt met aanvrager een overeenkomst 'klein woningbouw initiatief' gesloten. De vereiste compensatie bedraagt op grond van de beleidsregel 'financiële compensatie bij kleine woningbouwinitiatieven' €11.305,-. Aanvrager is tot het betalen van deze bijdrage bereid. Wij leggen de aanvraag voor aan de Bestuurscommissie Wonen & Herstructurering Stadsregio Parkstad voor het verkrijgen van formele instemming.

Principebesluit:

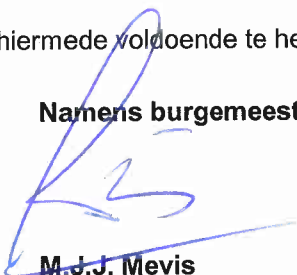
Wij hebben al met al na afweging van alle belangen in onze vergadering van 17 maart 2020 dan ook besloten in principe met de gevraagde ontwikkeling in te stemmen en u de gelegenheid te geven een concept-bestemmingsplan als voren bedoeld op te stellen (van Bedrijf naar Wonen met aanduiding 'bedrijf' en Tuin) alsmede een aanvraag omgevingsvergunning in te dienen. Een duidelijke tekening op schaal zal van een aanvraag onderdeel uitmaken en deze zal inzicht moeten geven in de bouwkundige aspecten van de splitsing, de terreinindeling, het gebruik van de gronden en bebouwing en de noodzakelijke levensloopbestendige inrichting van de woning.

M.b.t. het verkrijgen van instemming van Bestuurscommissie Wonen & Herstructurering Regio Parkstad geldt derhalve een voorbehoud. 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. Het aanleveren van een concept-(ontwerp)bestemmingsplan en op aanwijzing van de gemeente aanpassing daarvan is een voorwaarde voor het in behandeling nemen van de aanvraag omgevingsvergunning.

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

