RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

Project:

Woningsplitsing Kasteellaan 1 Heusden gemeente Asten



Rapportnummer:	20200801-2
Datum:	3 december 2020
Opdrachtgever/initiatiefnemer:	dhr. R. Loomans
Behandelaar Apeladvies:	H.J.W. Engelen

Advies- en Projectbureau Engelen Limburg (Apeladvies), Gasthuisstraat 69, 5961GA Horst, tel. 077-4003922-0642617410, info@apeladvies.nl

Inhoudsopgave

1. INLEIDING 3
1.1 Aanleiding en doel van het project 3
1.2 Leeswijzer 6
2. GEBIEDS- en PROJECTPROFIEL 6
2.1 Gebiedsprofiel 6
2.2 Projectprofiel 7
2.2 Stedenbouwkundige en ruimtelijke effecten 8
2.3 Vigerend bestemmingsplan 8
3. BELEID 10
3.1 Inleiding 10
3.2 Europees beleid 10
3.3 Rijksbeleid en Ladder van duurzame verstedelijking 12
3.4 Belvedere 13
3.5 Flora- en Faunawet 17
3.6 Provinciaal beleid 17
3.7 Gemeentelijk beleid 18
4. SECTORALE ASPECTEN 19
4.1 Inleiding 19
4.2 Milieuaspecten 19
4.2.1 Bodem- en grondwaterkwaliteit 19
4.2.2 Geluid 19
4.2.3 Luchtkwaliteit 19
4.2.4 Milieuzonering 20
4.2.6 Externe veiligheid 20
4.2.7 Waterhuishouding 20
4.3 Verkeer en parkeren 21
5. BELANGENAFWEGING 21

P.S. Voorzover de foto's en afbeeldingen afkomstig zijn van pdok en/of materiaal aan Apeladvies ter beschikking gesteld door betrokken partijen is de bron niet bij de afbeeldingen vermeld.

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel van het project

De voorliggende ruimtelijke onderbouwing heeft betrekking op de percelen kadastraal bekend gemeente Asten, sectie P nummers 875 en 876, plaatselijk bekend als Kasteellaan 1 en 10 te Heusden. De initiatiefnemer is voornemens het pand Kasteellaan 1 te splitsen in twee zelfstandige wooneenheden binnen de huidige bebouwing. Dit is echter in strijd met de regels in het vigerende bestemmingsplan.



Afbeelding 1: perceel bestaande situatie (pand rood gemarkeerd).

Historische gegevens.
Het pand Kasteellaan 1 werd reeds in 1984 zonder vergunning en inpandig gesplitst in twee wooneenheden en sedertdien is de tweede woning (Kasteellaan 10) verhuurd aan derden. Hierdoor is in het voorliggende plan sprake van een legalisatie van een bestaande situatie.
In het verleden is hierover meermalen met de gemeente gecommuniceerd.
In 1989 werd, naar aanleiding van een controle in 1988 door de gemeente, een aanvraag voor de bestaande extra woning ingediend maar geweigerd wegens strijd met het bestemmingsplan. Op een in 2004 ingediend verzoek tot legalisatie besloot het college van burgemeester en wethouders om deze woning te gedogen en te legaliseren bij de eerstvolgende algehele herziening van het bestemmingsplan buitengebied. Het gebruik van het pand viel onder het overgangsrecht waardoor de feitelijke situatie in principe positief kon worden be-

stemd. Op verzoek van de toenmalige eigenaar werd dit besluit in 2005 herroepen. Het strijdige gebruik werd echter tot heden voortgezet.

De initiatiefnemer de heer Loomans kocht het pand onlangs en verzocht de gemeente alsnog mee te werken aan een legalisatie van de bestaande situatie.
De gemeente wil in principe (besluit college burgemeester en wethouders van 30 juni 2020) aan de gewenste ontwikkeling meewerken onder de voorwaarde dat:
- wordt aangetoond dat beide woningen na splitsing kunnen voldoen aan de eisen uit het Bouwbesluit en
- beide woningen een inhoud krijgen van minimaal 300 m3.

Bij het eerstvolgende verzamelplan kan het plan door de gemeente worden meegenomen mits via een formeel verzoek en een ruimtelijke onderbouwing wordt aangetoond dat het initiatief niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

Tevens zal de gemeente het plan vanwege de beschermde status voorleggen aan de gemeentelijke monumentencommissie en de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed.
In het kader van de bestemmingsplanherziening wijst de gemeente tevens op de noodzaak van het voeren van een omgevingsdialoog en het toevoegen van een verslag aan deze ruimtelijke onderbouwing.

Reactie:
- Beide woningen kunnen voldoen aan de eisen vanuit het Bouwbesluit. Door de architect van ‘heer & meester’ is hiernaar onderzoek gedaan en hij heeft zijn bevindingen in een rapportage verwerkt. Deze rapportage van 4 september 2020 is als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing gevoegd.
- Uit bovengenoemde rapportage blijkt eveneens dat beide woningen een inhoud hebben van minimaal 300 m3.
- De initiatiefnemer heeft een dialoog gevoerd met de omgeving en het verslag is toegevoegd aan de voorliggende ruimtelijke onderbouwing.

Beoordeling en advies Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant (ODZOB):
De ruimtelijke onderbouwing met de rapportage van Heer & Meester en het verslag omgevingsdialoog werden op 1 oktober 2020 voor toetsing voorgelegd aan de ODZOB.
De conclusie is als volgt:
“Aan de hand van de ingediende gegevens is alleen een erg globale beoordeling aan Bouwbesluit 2012 mogelijk. Het project is niet artikelsgewijs getoetst aan het Bouwbesluit zoals dat voor een aanvraag activiteit bouwen gebruikelijk is. Door de globale en weinig gedetailleerde opzet van de documenten is een reguliere toets aan bouwvoorschriften in deze fase niet mogelijk. Ondanks het summiere karakter van de aangeleverde documenten, is het aannemelijk dat er vanuit bouwbesluit-technisch oogpunt geen belemmeringen zijn om de woning te splitsen in twee woningen. Dit omdat voor veel onderdelen uit het Bouwbesluit teruggevallen moet worden op de eisen voor bestaande bouw. Deze eisen zijn zo laag, dat daar al

snel aan voldaan kan worden. Omdat het zo'n laag niveau is (anno 1902) stellen wij daarom voor dat, waar in Bouwbesluit 2012 naar het 'rechtens verkregen niveau' verwezen wordt, de eisen voor nieuwbouw uit Bouwbesluit 1992 aan te houden. Dit om een om voor de bewoners een veilig, bruikbaar, gezond en energiezuinig (voor zover mogelijk) woning te garanderen. De monumentale status van het pand kan wel een belemmerende factor zijn. Omdat niet duidelijk is aangegeven welke bouwdelen beschermd moeten worden, kunnen wij dit nu niet in de beoordeling meenemen. Er wordt geadviseerd om dit met de gemeentelijke Monumentencommissie te bespreken.
Het project betreft een verbouwing van een Rijksmonument. De formele aanvraag dient zowel ter beoordeling aan de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed als aan de gemeentelijke Monumentencommissie (zie gemeentelijke Erfgoedverordening) voorgelegd te worden.
Aandachtspunten t.b.v. verdere uitwerking:
De uitgangspunten van de rapportage van Heer & Meester en de ruimtelijke onderbouwing dienen op elkaar afgestemd te worden. De rapportage van Heer & Meester dient aangepast te worden aan bovengenoemde opmerkingen. Er dient duidelijkheid te komen over het niveau van eisen dat aangehouden kan worden voor de toets Bouwbesluit. De eisen t.a.v. verbouw zijn van toepassing. Dit betekent dat het 'rechtens verkregen niveau' van de oorspronkelijke woning leidend is. Wij stellen voor om voor het rechtens verkregen niveau, de bouwregels voor nieuwbouw van Bouwbesluit 1992 aan te houden, onder voorbehoud dat dit niet in strijd is met de monumentale status van de woning(en). Ons inziens is dit een haalbaar bouwtechnisch niveau.
Het mag duidelijk zijn dat de ingediende documenten niet voldoen aan de indieningsvereisten (Mor) voor een aanvraag omgevingsvergunning bouwen. Daar zijn uitgewerkte bouwkundige tekeningen incl. detaillering en een Bouwbesluitrapportage voor nodig. Pas als er sprake is van een volledige aanvraag kunnen wij een volledige toets aan het Bouwbesluit uitvoeren".

Voor wat betreft de opmerkingen aangaande de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed en de gemeentelijke Monumentencommissie wordt hier kortheidshalve verwezen naar paragraaf 3.4 'Belvedere' in deze ruimtelijke onderbouwing. Hier zijn de adviezen van zowel de Rijksdienst als de monumentencommissie opgenomen.
Voor wat betreft de opmerkingen aangaande het advies van de ODZOB om de woningen te laten voldoen aan de eisen voor nieuwbouw uit het Bouwbesluit 1992, zal ten tijde van de aanvraag om een omgevingsvergunning overleg en afstemming plaatsvinden omdat eventuele verdergaande aanpassingen ten koste kunnen gaan van de monumentale waarden van het pand.
Met het rapport van Heer & Meester is voldoende aangetoond dat het Bouwbesluit geen belemmeringen oplevert om Kasteellaan 1 te splitsen in twee wooneenheden. Met deze ruimtelijke onderbouwing zal een formeel verzoek om een herziening van het bestemmingsplan worden ingediend bij het college van burgemeester en wethouders van Asten. Daarmee kan het plan dat voorziet in een legalisatie van de bestaande situatie juridisch - planologisch worden verankerd.

1.2 Leeswijzer

In deze ruimtelijke onderbouwing “Woningsplitsing Kasteellaan 1 Heusden" wordt ingegaan op het initiatief in relatie tot een goede ruimtelijke ordening en de strijdigheid met het vigerende bestemmingsplan.

2. GEBIEDS- en PROJECTPROFIEL

2.1 Gebiedsprofiel

Het plan ligt aan de Kasteellaan 1 te Heusden. Het betreft een woning die deel uitmaakt van het kasteelcomplex op het landgoed kasteel Asten, gelegen buiten de bebouwde kom van Heusden, gemeente Asten.
Het complex ligt in een groen kader met omliggende agrarische gronden en een vijver.
Op grotere afstand liggen ten westen enkele glastuinbouw kassen. Vanuit het kasteelcomplex loopt de toegangsweg, de Kasteellaan, naar de Voorste Heusden, zijnde de verbindingsweg tussen Asten en Heusden. Aan de oostzijde liggen aan de overzijde van de Voorste Heusden eveneens bos en open akker- en weidegronden.
De dichtstbij gelegen woning ligt ten zuidoosten van het plan op een afstand van circa 350 meter aan de Voorste Heusden.



Afbeelding 2:
Projectlocatie landgoed Kasteel Asten in zijn omgeving (gemarkeerd met rood teken) op luchtfoto’s.

2.2 Projectprofiel



Afbeelding 3: De achterzijde van het pand Kasteellaan 1 (boven) en de oostzijde (onder-rechts). Voor de voorzijde zie het titelblad (foto uit verkoopbrochure en google).

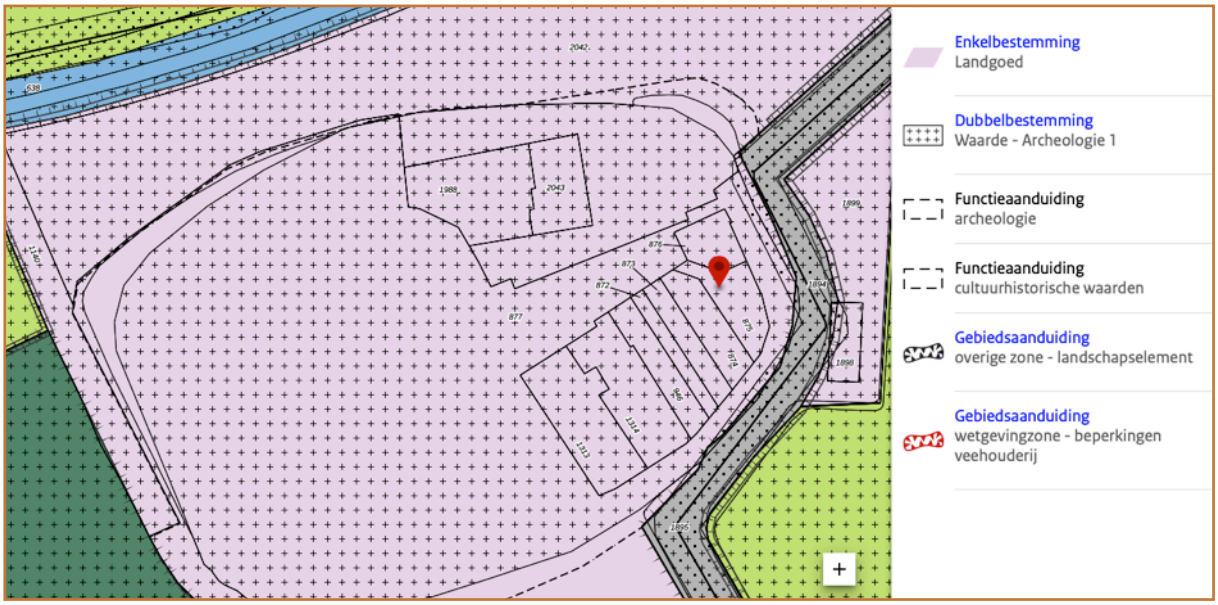
De woning Kasteellaan 1 betreft een monumentaal pand op een landgoed. De woning maakt deel uit van een complex bestaande uit monumentale kasteelbebouwing en ruïne met het bijbehorende terrein, tevens zijnde een beschermd rijksmonument. Ter plaatse van de bestaande kasteelbebouwing zijn volgens het bestemmingsplan 9 woningen toegestaan. Door splitsing van een woning ontstaat een 10e woning, een situatie die feitelijk reeds circa 35 jaar bestaat. Door splitsing van de woning Kasteellaan 1 ontstaat er fysiek gezien geen verschil, omdat de splitsing uitsluitend inpandig gevolgen heeft vanwege het aanbrengen van een inpandige scheidingsmuur.

2.2 Stedenbouwkundige en ruimtelijke effecten

Het plan heeft betrekking op een bestaand pand waarbinnen 2 woningen zijn gesitueerd. De bestaande woning werd fysiek uitsluitend inpandig gesplitst in twee woningen. De voorliggende ruimtelijke onderbouwing heeft uitsluitend betrekking op deze splitsing, die in 1985 werd doorgevoerd maar waarvoor geen vergunning werd verleend. Stedenbouwkundig en ruimtelijk zijn er geen significante effecten omdat de bestaande situatie ten aanzien van het voornemen wordt gehandhaafd en uitsluitend inpandig een verandering plaats vindt door het splitsen van de woning in 2 zelfstandige wooneenheden. Door de uitsluitend inpandige verandering heeft het voornemen stedenbouwkundig en ruimtelijk geen significante gevolgen.

2.3 Vigerend bestemmingsplan

De onderhavige locatie ligt binnen het bestemmingsplan “Buitengebied Asten 2016” en heeft daarbinnen de bestemming ‘Landgoed’. De gronden zijn bestemd voor het behoud en/of herstel van bestaande monumentale kasteelbebouwing en ruïne, behoud van archeologische waarden en woondoeleinden ter plaatse van de bestaande kasteelbebouwing.
Tevens zijn op de gronden de dubbelbestemming ‘Waarde - Archeologie 1’ van toepassing. Op grond daarvan is het verboden te bouwen op deze gronden. Uitgezonderd zijn de vervanging van bestaande bouwwerken of bouwwerken zonder bodemverstoring of op een oppervlakte kleiner dan 100 m2 of minder dan 0,40 meter diep.
Voorts gelden de functieaanduidingen ‘archeologie’ en ‘cultuurhistorische waarden’ en de gebiedsaanduidingen ‘overige zone - landschapselement’ en ‘wetgevingzone - beperkingen veehouderij’.



Afbeelding 4: Verbeelding (uitsnede) vigerend bestemmingsplan

Ingevolge artikel 12.2.2 zijn ter plaatse van de kasteelbebouwing maximaal 9 woningen toegestaan, met ieder een minimale inhoud van 500 m3. Een 10e woning die door woningsplitsing ontstaat is niet toegestaan.
De toevoeging van een 10e woning kan alsnog worden toegestaan en planologisch worden verankerd via een herziening van het bestemmingsplan.

3. BELEID

3.1 Inleiding

Het ruimtelijk beleid zoals dat in de toelichting van het vigerend bestemmingsplan is opgenomen is onverkort en ongewijzigd op de voorliggende situatie van toepassing. Hierna zal daarom volstaan worden met een beschrijving van het meest relevante beleid in het kader van voorliggend plan.

3.2 Europees beleid

- Natura2000

Veel natuurgebieden hebben een beschermde status onder de Natuurbeschermingswet gekregen. De voor die gebieden gestelde instandhoudingsdoelen mogen niet in gevaar worden gebracht. De Wet kent een vergunningplicht voor bepaalde handelingen en een algemene zorgplicht voor mogelijk nadelige activiteiten.

Het voorliggend project ligt niet in de nabijheid van een Natura2000-gebied. De dichtstbij gelegen gebieden liggen op een afstand van 4,5 (Groote Peel) en 5 (Strabrechtse Heide & Beuven) kilometer afstand. Het plan betreft uitsluitend een inpandige wijziging, zodat er vanwege de afstanden en mogelijke handelingen en activiteiten geen significante effecten op de gebieden zijn te verwachten.



Afbeelding 5: Uitsnede kaart met afstand tot natura2000 gebied.

- Stikstof

Met de inwerkingtreding van de Crisis- en herstelwet is in de Natuurbeschermingswet 1998 een verplichting voor de Provincie opgenomen om passende maatregelen te treffen ten aanzien van alle activiteiten die stikstofdepositie veroorzaken en mogelijk negatieve effecten sorteren op de instandhoudingsdoelstellingen van de Natura2000 -gebieden.

Op dit moment is de stikstofdepositie in Noord-Brabant hoog. Dit staat het behalen van de instandhoudingsdoelstellingen van de Natura2000 - gebieden in de weg. Het nemen van passende maatregelen is derhalve onvermijdelijk. Bij de huidige stikstofdepositie op Natura2000 - gebieden kan niet worden gegarandeerd dat op lange termijn de instandhoudingsdoelstellingen niet verslechteren in omvang of kwaliteit. De depositie afname die nodig is om achteruitgang van de instandhoudingsdoelstellingen te voorkomen kan vanwege de omvang niet via individuele projecten worden bereikt, maar zal bereikt moeten worden door een generieke emissiedaling.

Niet ieder Natura 2000-gebied is van belang voor de beoordeling van de stikstofdepositie.

De toetsing is alleen noodzakelijk op Natura 2000-gebieden waarin voor stikstof gevoelige habitattypen of leefgebieden van soorten voorkomen (Raad van State 11032020, ECLI:NL:RVS:2020:731) als er sprake is van een overbelasting of een nadere overbelasting van de stikstofdepositie vanaf 70 mol per hectare, per jaar onder de kritische depositiewaarde. De kritische depositiewaarde (KDW) geeft aan bij welke mate van stikstofdepositie wordt aangenomen dat niet langer op voorhand kan worden uitgesloten dat er een risico is dat de kwaliteit van het habitattype wordt aangetast als gevolg van de verzurende en/of vermestende invloed van de stikstofdepositie.

De toename van de stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden moet daarom gezien de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden worden voorkomen. Nieuwe activiteiten die stikstofdepositie veroorzaken moeten daarom ook worden beoordeeld op de kritische depositiewaarde. Als die wordt overschreden bestaat de mogelijkheid van een aantasting van het Natura2000 gebied. Omdat significante gevolgen van een nieuwe activiteit (die stikstofdepositie veroorzaakt) dan niet kan worden uitgesloten is er voor die nieuwe activiteit een natuurvergunning vereist.

Ten behoeve van die natuurvergunning moet een passende beoordeling worden opgesteld. Daaruit kan worden afgeleid of de natuurlijke kenmerken van het gebied door de nieuwe activiteit wordt aangetast. Een toename van stikstofdepositie op een aantal habitattypen terwijl de KDW al wordt overschreden betekent niet zonder meer dat de natuurlijke kenmerken van het betreffende Natura 2000-gebied worden aangetast (Raad van State 11032020, ECLI:NL:RVS:2020:741). Dus een overschrijding van de kritische depositiewaarde wil niet zeggen dat er geen toename van de stikstofdepositie kan worden vergund. Van belang is of die toename de natuurlijke kenmerken van het betrokken Natura 2000-gebied al dan niet aantast.

Bestemmingsplannen moeten worden getoetst aan de Wet natuurbescherming. Met de AERIUS Calculator kan berekent worden of het plan zorgt voor extra stikstofneerslag. Als er geen extra neerslag is hoeft er ook geen vergunning Wet natuurbescherming aangevraagd

te worden bij de provincie. Bij bestemmingsplannen moet onderzoek gedaan worden naar eventueel optredende significant negatieve effecten. Indien daar mogelijk sprake van is dient tevens een passende beoordeling worden uitgevoerd, hetgeen altijd gepaard gaat met een m.e.r. -procedure.
Uit de handreiking van de Rijksoverheid voor de stikstofdepositie bij woningbouw blijkt dat bij maximaal 50 laagbouwwoningen, gebouwd op zandgrond op minimaal 7 kilometer afstand van een Natura2000-gebied, de stikstofdepositie 0,00 mol/ha/jaar is. In dat geval hoeft er geen vergunning in het kader van de Wet natuurbescherming te worden aangevraagd.
De dichtstbij gelegen gebieden liggen op een afstand van 4,5 (Groote Peel) en 5 (Strabrechtse Heide & Beuven) kilometer afstand. Gelet op de kleinschaligheid van het project, een uitsluitend inpandige splitsing van een woning in twee woningen, is hier niet te verwachten dat er een te hoog stikstofdepositie optreedt. Bovendien liggen tussen het plangebied en de beschermde gebieden een relatief groot aantal wegen met verkeer, bedrijven en woningen, waardoor een eventueel belangrijk effect op die afstand niet te verwachten is.
Externe effecten als gevolg van de voorgenomen plannen zijn vanwege de aard van het plan en de afstand tot het Natura 2000-gebied niet te verwachten. Vervolgonderzoek in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 wordt niet noodzakelijk geacht.

- Verdrag van Malta
Archeologisch erfgoed geniet bescherming door het Verdrag van Malta en moet in de ruimtelijke ordening worden betrokken via onderzoek. Op de planlocatie is de bestemming ‘Waarde-Archeologie 1’ van toepassing. Echter is op de planlocatie sprake van een bestaande situatie waarbij de grond niet wordt geroerd. Hierdoor is er geen verder onderzoek noodzakelijk. Verder wordt hier verwezen naar de Nota Belvedere in paragraaf 3.4.

3.3 Rijksbeleid en Ladder van duurzame verstedelijking

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. In de SVIR worden drie hoofddoelen genoemd om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028). Deze hoofddoelen zijn:
• het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
• het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zeker stellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
• het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.
Voor de drie rijksdoelen zijn onderwerpen van nationaal belang genoemd, waarmee het Rijk aangeeft waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken.
Relevant voor het voorliggend plan is het een leefbare omgeving met behoud van natuurlijke en cultuurhistorische waarden.

Met de beoogde ontwikkeling worden de stedenbouwkundige waarden niet aangetast. Voor zover van belang voor dit kleinschalig plan worden de specifieke onderwerpen in deze toelichting aan de orde gesteld. Omdat er slechts sprake is van de toevoeging van een 10e woning door splitsing van een bestaande woning is er geen sprake van een stedelijke ontwikkeling en is een toetsing aan de Ladder voor duurzame stedelijke ontwikkeling niet nodig. Er zijn geen strijdigheden met nationale belangen aan de orde.
In de AMvB Ruimte zijn de nationale belangen opgenomen die juridische borging vereisen en daarom doorwerken in bestemmingsplannen. Gezien de kleinschaligheid van het plan heeft deze AMvB geen gevolgen voor voorliggend plan. Ook de regels in het ‘Barro’ en ‘Rarro’ betreft nationale belangen, waarmee voorliggend plan niet in strijd is.

3.4 Belvedere

De Nota Belvedere uit 1999 is een beleidsnotitie die de relatie aangeeft tussen cultuurhistorie en de ruimtelijke inrichting. De doelstelling is om de cultuurhistorische identiteit te (h)erkennen en te behouden of te versterken. Het gaat ook om het zoeken naar evenwicht tussen behoud en ontwikkeling. Er moeten nieuwe gebruiksmogelijkheden voor oude landschappen en bouwwerken worden gezocht, want zonder vitale functies gaat het cultuurhistorisch erfgoed verloren. De nota heeft niet de status van een wet, maar moet worden gezien als een bron van inspiratie voor provinciaal en lokaal beleid, voor concrete ontwerpopgaven en ruimtelijke plannen.

Het onderhavig pand betreft een woning in één bouwlaag met kapverdieping, opgedeeld in twee wooneenheden. Het geheel maakt deel uit van de U-vormige bebouwing op de voorburcht.
De beschrijving volgens de historische geografie is als volgt: “Kasteel Asten is een klein landgoed met eikenlanen, loofbossen en landbouwgronden, gelegen aan de Voordeldonksche Broekloop. Het kasteelterrein wordt omgeven door een dubbele kasteelgracht. Kern van het gebied is een middeleeuws kasteelcomplex, dat voor het eerst wordt genoemd in 1399. Het kasteel was zetel van de heerlijkheid Asten. Het complex bestaat uit hoofdburcht (thans ruïne) alsmede een ten westen daarvan gelegen voorburcht. Deze voorburcht bezit een eenlaags bebouwing met in het midden een torenvormig poortgebouw De geschiedenis gaat terug tot in de veertiende eeuw, maar het oudste deel van het huidige kasteel dateert uit de vroege vijftiende eeuw. Het hoofdgebouw werd vele malen uitgebreid, maar raakte in de loop van de negentiende eeuw in verval. In 1938-'41 heeft men het gebouw gerestaureerd, maar door oorlogshandelingen werd het in 1944 vrijwel geheel verwoest. Sinds die tijd is het complex weer een ruïne. Alleen de voorpoort met kasteelhoeve bleef gespaard. Aan de zuidzijde ligt een rechthoekig omgracht perceel, dat in 1720 de Engelse Hof of Bogaerd werd genoemd.De begroeiing bestaat uit lanen en bos, plaatselijk met (restanten van) hakhout. De oudste bomen dateren overwegend uit de periode 1880-1940.

Rijksmonument

Het kasteelcomplex (complexnummer rijksmonument 526700) heeft 3 onderdelen met monumentnummers (526699, 526702, 526704).

Het complex is als volgt omschreven: “De aan de zuidzijde net buiten de bebouwde kom van Asten gelegen historische buitenplaats Asten, die in structuur en detail deels bewaard is gebleven, omvat de volgende onderdelen: Kasteelruïne, Historische aanleg en Bebouwing op de voorburcht. De buitenplaats vindt zijn oorsprong in uitgestrekte landerijen, die in de middeleeuwen kerkelijk bezit waren, maar waarvan de heerlijke rechten in de loop van de 14e eeuw in wereldlijke handen waren overgegaan. De plaats in het dal van de Aa was vermoedelijk van belang als halteplaats voor de doorvoer over land van goederen naar Maastricht, bestemd voor het kapittel van Maastricht in tijden dat de Maas niet bevaarbaar was. De heerlijkheid omvatte een gebied dat ongeveer samenviel met de grenzen van de huidige gemeente Asten.

De eerst vermelding van ’t Huys tot Asten’, dateert uit 1399, toen het als verdedigbaar centum in gebruik genomen werd door Gerard van Berkel, die daarvóór, omstreeks 1395, een uitgebouwde hoeve had gekozen als bestuurscentrum voor het beheer van de omliggende landerijen.

Het tot de jaren 1930 eerst tot ruïne vervallen, toen gedeeltelijk herstelde, maar in de tweede wereldoorlog verwoeste, ruïneuze, huis is gelegen op een dubbel omgracht kasteelterrein. Een bakstenen brug verbindt het huiseiland met de tussen de grachten gelegen voorburcht, waarop zich een U-vormige bebouwing bevindt. Een door bomen omzoomde oprijlaan verbindt de weg van Asten naar Heusden met een in het midden van de bebouwing van de voorburcht opgenomen poorttoren die toegang geeft tot de binnenplaats van de voorburcht. Aan de noordzijde wordt de buitenplaats begrensd door de Loop van de Voordeldonkse Broekloop, die zich ter plaatse om het terrein heen slingert. Aan de zuid- en westzijde bevinden zich rechthoekig aangelegde bospercelen, die aansluiten bij de aanleg van het kasteelterrein.

De historische wegenstructuur op de buitenplaats is nog goed herkenbaar; de aanwezigheid van bomenrijen draagt daar in belangrijke mate aan bij.

De “Historische buitenplaats Asten”, is van algemeen belang vanwege de ouderdom, de goed bewaard gebleven karakteristiek van een versterkt huis met omliggende hoofdstructuur en de landschappelijk-visuele silhouetwerking”.

De ‘Kasteelruïne’ besloeg in oorsprong een rechthoekige oppervlakte van 25x26 m, waarvan drie zijden waren bebouwd. In de huidige ruïne is het oorspronkelijke 14e grondplan nog goed herkenbaar aanwezig, evenals resten uit de bouwtijd, die zich deels onder het maaiveld bevinden (verkorte omschrijving).

De “Kasteelruïne” is van algemeen belang vanwege de ouderdom en als karakteristiek versterkt centrum van een heerlijkheid.

De “Historische aanleg” gaat over het kasteelterrein dat wordt omsloten door een ellipsvormige buitengracht uit het begin van de 17e eeuw. Daarbinnen het kasteeleiland met centraal

daarop het kasteel en omgeven door een cirkelvormige gracht. Tussen de beide grachten is aan de oostzijde het terrein van de voorburcht, waarop een U-vormige bebouwing. De binnenoevers van de buitengracht zijn goeddeels als tuin in gebruik (verkorte omschrijving).
De “Historische aanleg” is van algemeen belang vanwege de nog goed herkenbare historische structuur van een op een agrarische functie gebaseerde heerlijkheid, de ouderdom en de functioneel-ruimtelijke samenhang met de andere onderdelen van de buitenplaats.



Afbeelding 6: U-vormige bebouwing met verhoogd poortgebouw

De ‘Bebouwing op de voorburcht’ betreft een goed bewaard gebleven, een bouwlaag hoge, in baksteen opgetrokken U-vormige bebouwing die dateert, evenals de buitengracht, uit het eerste kwart van de 17e eeuw en werd vroeger als hofstede aangeduid. Het voormalig agrarisch gebruik wordt bevestigd door het voorkomen van de bebouwing en de historische benaming van de verschillende onderdelen. De langgerekte aaneengesloten bebouwing is, rondgaand van zuid naar noord: samengesteld uit de volgende naar oude functies benoemde onderdelen: In het zuidelijk deel een schop, een varkenskooi en een secreet, een brouwhuis en een schuur, een bedrijfsgedeelte, een voorstal en een keuken.
Van de zuidelijke vleugel is het bovenste gedeelte van de kap met riet gedekt, daaronder met oud-Hollandse pannen: het uiteinde is afgewolfd. Aan de zijde van de binnenplaats bevinden zich elf ramen, sommige met twintigrits verdeling, vijf rechte en vier betoogde deuren. Het middelste gedeelte, dat asymmetrisch door de hoger opgetrokken poorttoren in twee delen wordt verdeeld, is goeddeels met pannen gedekt en bevat aan de binnenzijde te rechter zijde twee twintigrits vensters, een klein raampje, een dubbele betoogde deur en een vierpits spaakvenster. Te linker zijde van de poort een groot twintigruits venster.
Het met een ingesnoerde piramidespits bekroonde poortgebouw is hoger opgetrokken dan de overige bebouwing en bevat aan de bovenzijde een gemetselde tandlijst. Aan de binnenzijde boven de getoonde poortdoorgang een rechthoekige opening. Aan de buitenzijde een gemetselde boogfries met vijf bogen, een ruitvormige opening boven de poort en duivengaten. De noordelijke vleugel is met pannen gedekt en bezit aan de binnenzijde vier ramen, drie rechte en twee getoogde deuren, alsmede een dakkapel in het midden.
De schaapskooi en de shop aan het uiteinde zijn vervangend door weinig aangepaste nieuwbouw. De gebouwen zijn thans voor het merendeel als woningen ingericht.

De “Bebouwing op de voorburcht” is van belang als voorbeeld van goed bewaard gebleven bijgebouwen met een van oorsprong agrarische functie behorend bij een versterkt huis, een functioneel - ruimtelijke samenhang met de andere onderdelen van de buitenplaats en vanwege de zeldzaamheidswaarde van de U-vormige grondslag van de bebouwing.

In voorliggend plangebied is sprake van cultuurhistorische waarden.
Het plan voorziet in een inpandige splitsing van een bestaande woning in twee woningen. Aan de buitenzijde treden geen veranderingen op en inpandig is alleen sprake van een scheidingsmuur tussen de 2 woningen. Het betreft de legalisatie van een reeds 35 jaar bestaande situatie. Gelet hierop is er geen sprake van een aantasting van de bedoelde waarden omdat er uitsluitend sprake is van een inpandige wijziging zonder significante externe effecten.
De instandhouding van deze monumentale bebouwing is van belang. Zie hetgeen daarover hierboven is geschreven op basis van de aanwijzing als rijksmonument.
De onderhoudskosten van panden met deze status liggen beduidend hoger dan gemiddeld. Momenteel is sprake van een achterstand in onderhoud. Door de woningsplitsing worden blijvend inkomsten gegenereerd ter dekking van de hoge kosten. Het draagt daardoor belangrijk bij aan de instandhouding en goede staat van de van belang zijnde historische bebouwing.

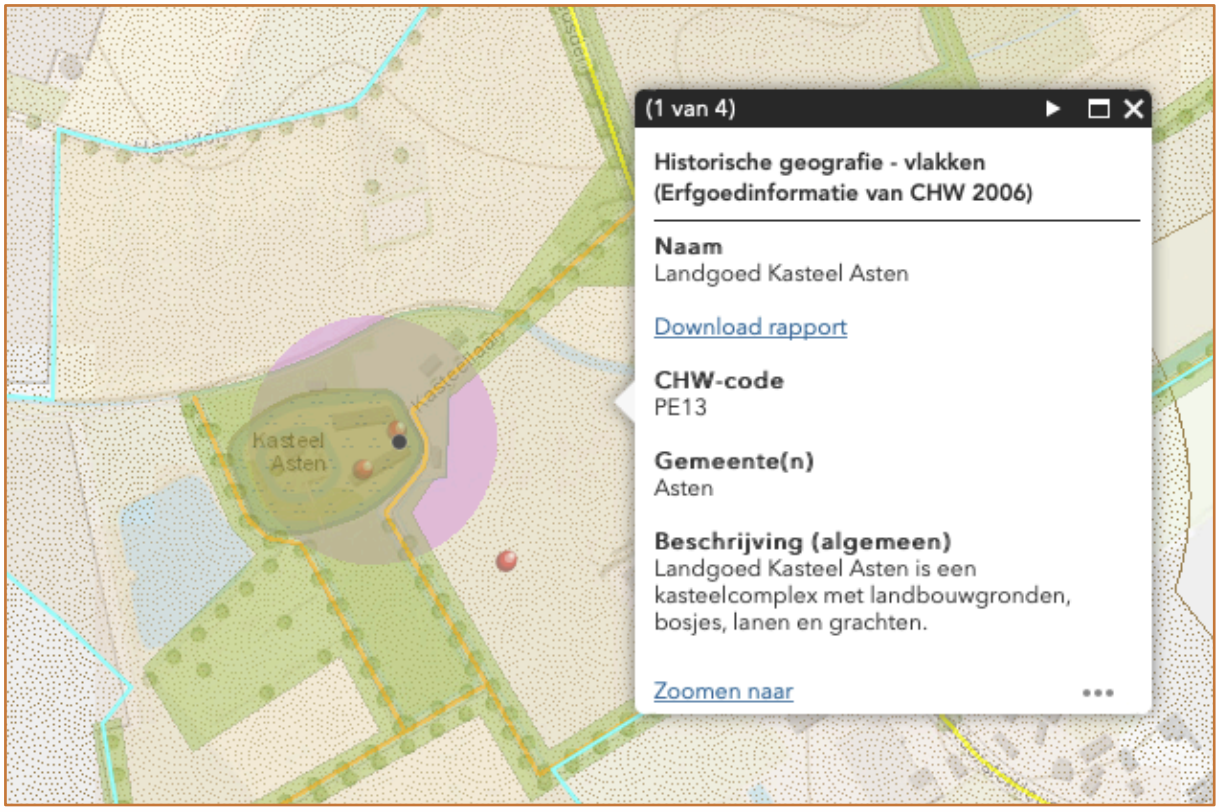
Voorliggend plan is voorgelegd aan zowel de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed als de gemeentelijke monumentencommissie.
De Rijksdienst vond het lastig om zich in het beginstadium van de planologische procedure een goed beeld te vormen van de impact van de woningsplitsing. Omdat deze procedure zal worden gevolgd door een aanvraag om een omgevingsvergunning voor de bouwactiviteit en die aanvraag ook ter instemming aan de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed zal worden voorgelegd, stemt de Rijksdienst in met de onderbouwing. Een volgende opmerking betrof de correctie van twee in de onderbouwing genoemde jaartallen die vervolgens ook werd aangebracht.
De monumentencommissie heeft zich mede op basis van foto’s verdiept in de betekenis van de splitsing voor het interieur van het pand. Nadat de commissie zich een goed beeld had gevormd bracht zij het volgende advies uit:
“De foto’s op de Funda-website geven veel informatie over het interieur. Voldoende in elk geval om te kunnen concluderen dat een bouwfysische aanpassing in de vorm van het toevoegen van een brandwerende voorzetwand tegen de huidige woningscheiding goed mogelijk is en, wanneer goed uitgevoerd, ook geen aantasting van de monumentenwaarden betekent. Wij kunnen dus positief adviseren, in de wetenschap dat de technische uitwerking nog een keer in de commissie wordt besproken.”
Mede vanwege de beide adviezen zal de uiteindelijke aanvraag om omgevingsvergunning voor het plan nogmaals worden voorgelegd aan zowel de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed als de gemeentelijke monumentencommissie.

3.5 Flora- en Faunawet

De Europese natuurwetgeving is in Nederland, op het gebied van de soortbescherming, uitgewerkt in de Flora- en faunawet. Deze wet heeft tot doel alle in Nederland in het wild voorkomende planten- en diersoorten te beschermen en in stand te houden. Voor de Flora- en faunawet geldt dat vaste rust- en verblijfplaatsen van bepaalde soorten zijn beschermd.
In het plan is sprake van het gebruiken van een bestaande woning als twee zelfstandige wooneenheden. Er is uitsluitend sprake van een inpandige verandering. De fysiek bestaande situatie wordt gehandhaafd en daardoor treden er geen wijzigingen op die invloed kunnen hebben op flora en fauna.
De conclusie is dat er geen overtredingen plaats vinden in het kader van de Wet natuurbescherming en er dus geen belemmering is voor voorliggend plan.

3.6 Provinciaal beleid

Provinciale Staten hebben op 7 februari 2014 de partiële herziening 2014 van de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2010 vastgesteld. Sinds de vaststelling in 2010 hebben Provinciale Staten diverse besluiten genomen die een verandering brengen in de provinciale rol en sturing, of van provinciaal beleid. Deze besluiten zijn vertaald in de ‘Structuurvisie RO 2010 – partiële herziening 2014’ en de ‘Omgevingsvisie Noord-Brabant 2018’. Sinds 5 november 2019 is de Interim omgevingsverordening van de provincie Noord-Brabant (IOV) van kracht. Op grond van de Interim omgevingsverordening is het toevoegen van nieuwe woningen in het buitengebied in beginsel uitgesloten (zie artikel 3.68). Uitgangspunt van beleid is dat woningen in beginsel thuishoren binnen stedelijk gebied waar ook de voorzieningen aanwezig zijn.
De vestiging of splitsing van een of meer woonfuncties in cultuurhistorisch waardevolle bebouwing (waaronder karakteristieke boerderijen) is uitgezonderd vanuit het belang van het behoud of herstel van deze waardevolle bebouwing. Het plan verschaft inzicht in de cultuurhistorische waarde van de bebouwing, bijvoorbeeld aan de hand van een gemeentelijke erfgoedkaart of de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Noord-Brabant. Verwezen wordt hier naar paragraaf 3.4 ‘Nota Belvedere’ van deze ruimtelijke onderbouwing.



Afbeelding 7: uitsnede cultuurhistorische waardenkaart provincie Noord-Brabant. In roze gebied ligt het kasteelcomplex met cultuurhistorisch waardevolle bebouwing. Op het zwarte puntje de betreffende woning.

3.7 Gemeentelijk beleid

Bestemmingsplan Buitengebied Asten 2016.
Voor de toelichting op het gemeentelijk vigerend bestemmingsplan wordt hier kortheidshalve verwezen naar hoofdstuk 2.3 van deze ruimtelijke onderbouwing.

4. SECTORALE ASPECTEN

4.1 Inleiding

Hierna wordt ingegaan op een aantal (milieu)aspecten voor zover relevant voor het project.

4.2 Milieuaspecten

4.2.1 Bodem- en grondwaterkwaliteit

Uitgangspunt van een goede ruimtelijke ordening is dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde bestemming en de daarin toegestane gebruiksvormen. Daarmee is het aspect bodemkwaliteit ook van invloed op de uitvoerbaarheid van het plan. Dit betekent dat het aspect bodemkwaliteit voor vrijwel alle nieuwe ontwikkelingen die met ruimtelijke plannen mogelijk worden gemaakt relevant is en daarom onderzocht, beoordeeld en beschreven moet worden. De mate waarin beoordeling van de bodemkwaliteit aan de orde is, is met name afhankelijk van aard en omvang van de functiewijziging.
De ontwikkeling betreft het inpandig splitsen van een woning in twee woningen. Omdat de functie niet significant wijzigt is ruimtelijk gezien geen onderzoek noodzakelijk.

4.2.2 Geluid

Per 1 januari 2007 is de Wijzigingswet Wet geluidhinder (modernisering instrumentarium geluidbeleid, eerste fase) in werking getreden. In deze wet wordt aangegeven hoe voor een gebied waar een ruimtelijke ontwikkeling plaatsvindt, dient te worden omgegaan met geluidhinder als gevolg van wegverkeer en railverkeer, maar ook als gevolg van industrielawaai.
Het project betreft een inpandige woningsplitsing in twee zelfstandige wooneenheden binnen de vigerende bestemming. Doordat er sprake is van een inpandige wijziging in een bestaande woning en de woonfunctie wordt gehandhaafd is er geen sprake van een onaanvaardbaar verblijfsklimaat ter plaatse. Het geluidsaspect vormt daarom geen belemmering voor het plan.

4.2.3 Luchtkwaliteit

Als een project ‘niet in betekenende mate’ (NIBM – ministeriële regeling) bijdraagt aan de luchtverontreiniging vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitvoeren van een project. Een project van niet meer dan 1500 woningen met 1 ontsluitingsweg is aangemerkt als zijnde ‘niet in betekenende mate’. Het voorliggend project voorziet in de realisering van een tweede woning in een bestaande woning. Het is daarmede dusdanig

kleinschalig van aard dat de genoemde regeling op het project van toepassing is. De luchtkwaliteitseisen vormen geen belemmering voor het project.

4.2.4 Milieuzonering

Voorkomen moet worden dat nieuwe ontwikkelingen voor gevaar of hinder zorgen. Daarom moeten de afstanden voldoende zijn tussen milieubelastende activiteiten en gevoelige functies. De gevoelige functie zoals een woning mag geen hinder ondervinden van de milieubelastende activiteit van bijvoorbeeld een bedrijf. De afstanden die in beginsel in acht moeten worden genomen om gevaar en hinder te voorkomen zijn gepubliceerd in de VNG brochure 'Bedrijven en milieuzonering' uit 2009.
Zoals eerder is beschreven zijn in de directe nabijheid van de woning vooral burgerwoningen gelegen. Het dichtstbij gelegen bedrijf, ligt op een afstand van circa 350 meter. De bedrijven liggen e ver weg om van enige relevantie te kunnen zijn.

4.2.6 Externe veiligheid

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie als op het transport van gevaarlijke stoffen.
Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen vloeit de verplichting voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het plangebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen. De risico's dienen te worden beoordeeld op twee maatstaven, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Kwetsbaar of beperkt kwetsbaar object in het kader van Bevi zijn onder meer sport-, kampeer- en recreatieterreinen voor het verblijf van meer dan 50 personen gedurende meerdere aaneengesloten dagen. Daar is in voorliggend project geen sprake van.
De provinciale risicokaart laat zien dat er voor wat betreft het aspect externe veiligheid geen risico's in de directe omgeving zijn, die een belemmering zouden kunnen vormen voor de gewenste ontwikkeling.

4.2.7 Waterhuishouding

Sinds 1 november 2013 bestaat de verplichting een watertoets uit te voeren bij ruimtelijke ontwikkelingen.
Goede waterkwaliteit, afkoppelen van hemelwater van de riolering en het bevorderen van infiltratie van water in de bodem zijn belangrijke uitgangspunten, ook op grond van gemeentelijk beleid. Ten zuiden van het plangebied is een oppervlaktewater aanwezig, namelijk loopt

daar de Voordeldonkse Broekloop. Het plan ligt in het werkgebied van Waterschap Aa en Maas. De Voordeldonkse Broekloop is een A-watergang, waarbij aan beide van de watergang een zone van 5 meter ligt ten behoeve van beheer en onderhoud van de watergang. Binnen deze zone is de Keur van toepassing op grond waarvan er regels van toepassing zijn waaronder het verbod om obstakels aan te brengen die het beheer en onderhoud belemmeren.
De voorgestane ontwikkeling betreft enkel een inpandige ontwikkeling zonder functiewijziging, zodat daardoor geen wijziging optreedt in de waterhuishouding. Het pand is aangesloten op de gemeentelijke riolering.

4.3 Verkeer en parkeren

De voorgenomen activiteit betreft de realisering van een 10e woning op het kasteelcomplex door het inpandig splitsen van een bestaande woning. Deze woning bestaat reeds 35 jaar waardoor er sprake is van een legalisering. Er is geen sprake van een significante toename van het verkeer op de bestaande wegen door de toevoeging van een woning/huishouding. Parkeren geschiedt op de grote parkeerplaats naast de garageboxen vooraan bij de poorttoren. De garagebox blijft behoren tot de woning met het huisnummer 1.

5. BELANGENAFWEGING

Het plan is strijdig met het vigerende bestemmingsplan. Door het doorlopen van een bestemmingsplanprocedure kan medewerking worden verleend aan de gewenste ontwikkeling mits aan enkele voorwaarden wordt voldaan. Het project is niet in strijd met het beleid, noch is er sprake van belemmerende milieuhygiënische en andere aspecten die van belang zijn bij het toestaan van de verandering. Er bestaan geen bezwaren tegen het project op grond van een goede ruimtelijke ordening.

PLAN "SPLITSING PAND KASTEELLAAN 1 TE HEUSDEN"

VERSLAG OMGEVINGSDIALOOG

INLEIDING

De gemeente Asten heeft op basis van de Verordening ruimte 2014 een nadere invulling gegeven aan het begrip 'zorgvuldige dialoog'.
Onderhavig plan ligt in het bestemmingsplan 'Buitengebied Asten 2016'. In paragraaf 3.4.8 van de toelichting is de invulling van het begrip nader uitgewerkt.

> Een dialoog is een bezinnend gesprek, waarin mensen open en op basis van gelijkwaardigheid met elkaar spreken en samen nadenken over voor alle betrokkenen relevante vraagstukken.

In verband met de aan het dialoog gestelde eisen dient de buurt kennis te nemen van het plan. Daartoe nodigt de initiatiefnemer de omgeving uit om met hem in gesprek te gaan en opmerkingen aan hem kenbaar te maken. Deze opmerkingen en eventuele reacties en/of andere gegevens dienen in een verslag te worden opgenomen.
Het verslag wordt door de initiatiefnemer toegevoegd aan de aanvragen of andere documenten die bij de gemeente worden ingediend terzake het plan.

Het plan behelst de splitsing van de woning Kasteellaan 1 te Heusden, zodat na splitsing 2 zelfstandige woningen ontstaan.
In de praktijk is reeds vanaf 1984 sprake van 2 woningen. Woning nummer 10, het van nummer 1 afgesplitst deel, werd vanaf die tijd verhuurd aan derden op basis van afgesloten huurovereenkomsten. Ook werden voor deze woning afzonderlijk door de gemeente alle belastingen geheven van de huurder c.q. eigenaar.
Het gaat hier daarom om het legaliseren van een feitelijk reeds lange tijd bestaande situatie. Echter werd de situatie nimmer juridisch-planologisch geregeld, ondanks het feit dat de gemeente reeds in 2004 toegezegde aan het plan medewerking te verlenen bij de eerstvolgende herziening van het bestemmingsplan. De eigenaar heeft het plan ook nooit formeel doorgezet.
Per 1 september zal het te splitsen pand juridisch overgedragen worden aan de nieuwe eigenaar, te weten de initiatiefnemer dhr. R. Loomans, wonende Kasteellaan 8 te Heusden.
Dhr. Loomans heeft de gemeente verzocht om het voornemen nu door te zetten. Het college van burgemeester en wethouders van Asten heeft op 30 juni 2020 besloten in principe medewerking te verlenen aan het verzoek.
Een van de daaraan gestelde voorwaarden betreft de omgevingsdialoog.
Voorliggend document bevat na deze inleiding de uitvoering en het verslag van het dialoog.

OMGEVING/BUURT

Het plan betreft een van de woningen van het landgoed kasteelcomplex te Heusden.
Pand nummer 1 is gesplitst en aan de toegevoegde woning is nummer 10 toegekend.
Het kasteelcomplex ligt solitair in het landschap. Omdat er in de directe omgeving geen andere woningen zijn, richt een omgevingsdialoog zich op de bewoners van het kasteelcomplex.
Woning nummer 10 is momenteel niet verhuurd en de initiatiefnemer woont zelf op nummer 8 en is eigenaar van nummer 1.
Voor het dialoog zijn derhalve de bewoners van de woningen met de nummers 2, 3, 4, 4a, 5, 6 en 7 relevant.

Op 12 augustus 2020 werd een overleg gevoerd met de voorzitter en secretaris van de Stichting SBKA (Stichting behoud Kasteelerfgoed Asten). De stichting heeft zich ten doel gesteld het consolideren van het kasteel, de ruïne en het omliggende landgoed. De bewoners van huisnummers 2, 3, 4, 4a en 5 zijn lid van de Stichting. Via het bestuur zijn deze bewoners geïnformeerd over de legalisatie van de feitelijke situatie van de nummers 1 en 10.

[redacted]
Happy actueel 14 augustus 2020 om 21:24
Details
FT

Splitsing
Aan: Richard Loomans, Hans Engelen (Via Kpn), Kopie: [redacted]ail.com

Hoi Richard en Hans,

Leden van de stichting SBKA zijn niet tegen splitsing van huisnr 1 - 10.

Voor nu voldoende neem ik aan?

Erg fijn als we op de hoogte worden gehouden van verdere ontwikkelingen

Grt. [redacted]
Namens SBKA

Omwille van de privacy zijn de namen van 2 bewoners doorgehaald. Uit het bericht blijkt dat de leden werden geïnformeerd en niet tegen het plan zijn.
Resteren de bewoners van de nummers 6, 7 en 8. De nummers 6 en 8 zijn de gezinnen van 2 kinderen van de initiatiefnemer. Alle drie de bewoners hebben op 20 augustus 2020 desgevraagd aangegeven geen bezwaar tegen het plan te hebben.

CONCLUSIE

Met de buurt werd een dialoog gevoerd vanwege de legalisatie van de bestaande situatie van Kasteellaan 1 en 10. Daaruit is naar voren gekomen dat er geen bezwaren bestaan tegen de formalisering van de woningsplitsing.
Hiermee wordt voldaan aan de eis van een omgevingsdialoog zoals het college van burgemeester en wethouders heeft gesteld aan de medewerking.

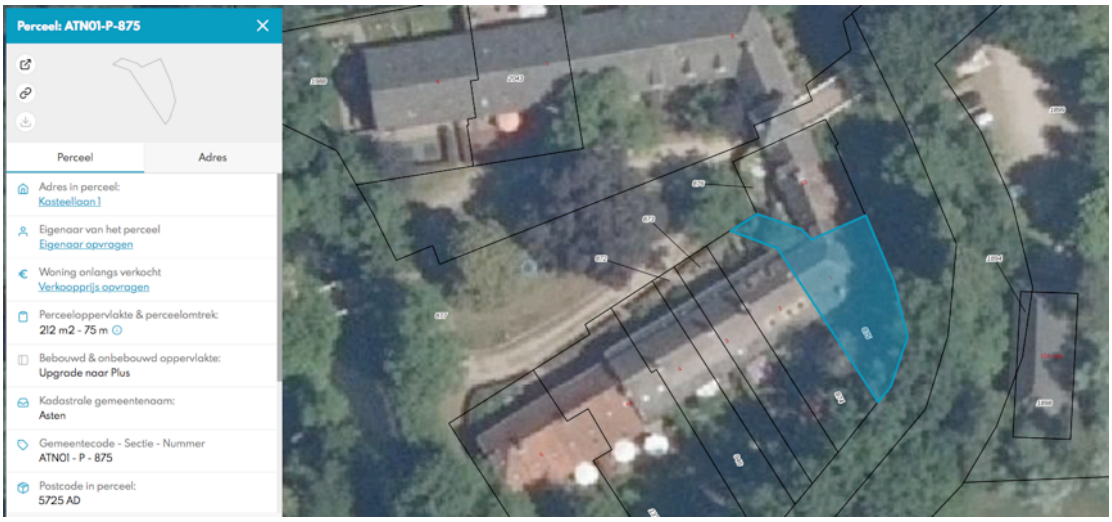
Horst, 24 augustus 2020.

H. Engelen - Apeladvies

heer & meester

SPLITSING KASTEELLAAN 1 IN NR 1 EN 10, HEUSDEN.

Het betreft de splitsing van woning nr 1 in twee zelfstandige woningen van 300m3 plus.
Kadastraal zijn deze bekend:



en



Holstraat 45
6082 BB Buggenum

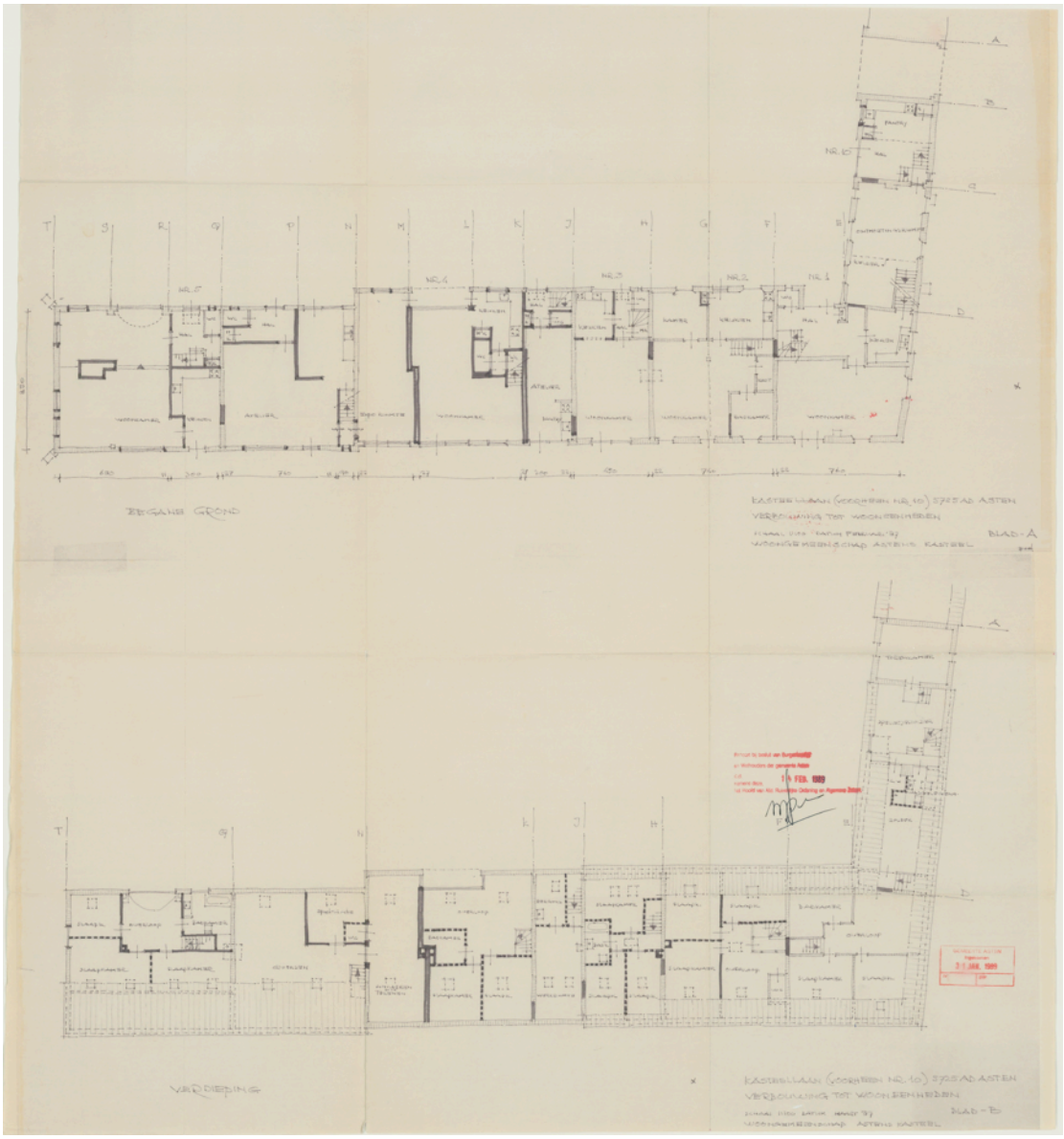
T. 0475 820 990
M. 06 205 34 834

info@heer-meester.nl
www.heer-meester.nl

Op alle overeenkomsten tussen heer & meester en diens opdrachtgevers zijn van toepassing de algemene voorwaarden, gedeponeerd bij de Kamer van Koophandel te Roermond onder nummer 14114235, met de inhoud waarvan opdrachtgever verklaart bekend te zijn ten tijde van het sluiten van de overeenkomst. Btw NL001375727B95 • NL46RABO0300919999

heer & meester

Voor het realiseren van de woning is in februari 1989 een vergunning afgegeven. De indeling van de woning is conform de tekening. Indertijd is bouw getoetst aan het Bouwbesluit en is een woonfunctie toegekend.



Op alle overeenkomsten tussen heer & meester en diens opdrachtgevers zijn van toepassing de algemene voorwaarden, gedeponeerd bij de Kamer van Koophandel te Roermond onder nummer 14114235, met de inhoud waarvan opdrachtgever verklaart bekend te zijn ten tijde van het sluiten van de overeenkomst. Btw NL001375727B95 • NL46RABO0300919999

Holstraat 45
6082 BB Buggenum

T. 0475 820 990
M. 06 205 34 834

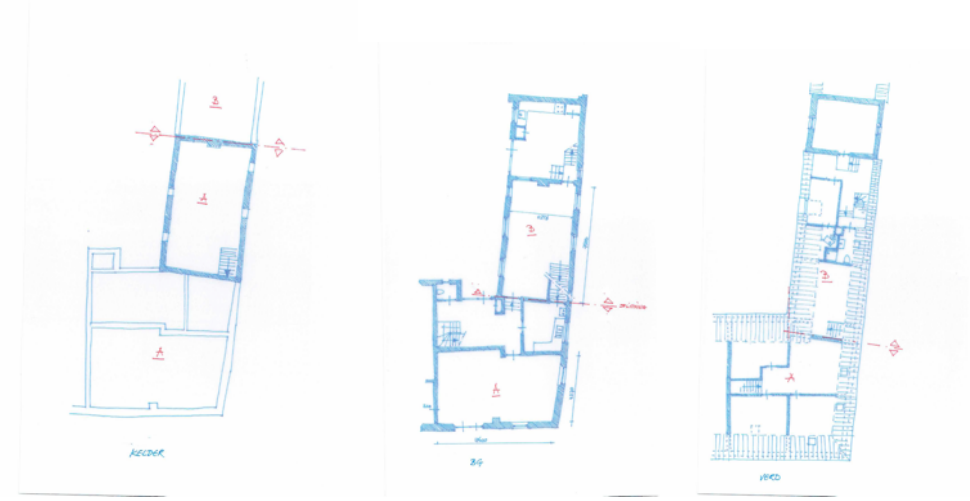
info@heer-meester.nl
www.heer-meester.nl

heer & meester

Er is de wens de woning te splitsen in 2 zelfstandige woningen die voldoen aan de eisen van het Bouwbesluit “bestaande bouw”.

Bij splitsing zijn de bestaande voorzieningen aanwezig:
- aansluiting en meterkast/groepenkast elektra gescheiden per woning
- separate watermeter en gasmeter
- centrale verwarming en warmwater gescheiden, eigen cv en /of warmwater toestel.
- eigen toegang woning
- eigen sanitair voorzieningen en kookgelegenheid.

De splitsing zal als volgt zijn (woning A en B aangeduid)



Bij een splitsing dient er een scheidingswand te worden gerealiseerd die brandoverslag beperkt en voldoende weerstand heeft.
De eenvoudigste scheiding is bij de toegang vanuit de entreehal (A) naar de grote ruimte in B. De deuropening zou uit monumentale overwegingen gehandhaafd kunnen blijven aan de zijde van B. De opening aan zijde A dicht te zetten met voldoende brandwerend materiaal. (voorzetwand of frame met steenwol en dubbele gipsplaat, 25 mm).
De kelder behoort bij woning A, de toegang is gecombineerd met de opgang in woning B naar de verdieping, de onderzijde van de trap te voorzien van een extra brandwerende bekleding, 60 minuten.
Omdat de scheidingsmuur van 220 mm dik doorloopt tot onder de dakpannen wordt voldoende scheiding bereikt tussen de 2 panden.
Het kelder dek en daarmee de scheiding tussen A en B is van steen en aan de bovenzijde voorzien van een houten vloer, de vloer zal een weerstand van 60 minuten halen.

Holstraat 45
6082 BB Buggenum

T. 0475 820 990
M. 06 205 34 834

info@heer-meester.nl
www.heer-meester.nl

Op alle overeenkomsten tussen heer & meester en diens opdrachtgevers zijn van toepassing de algemene voorwaarden, gedeponeerd bij de Kamer van Koophandel te Roermond onder nummer 14114235, met de inhoud waarvan opdrachtgever verklaart bekend te zijn ten tijde van het sluiten van de overeenkomst. Btw NL001375727B95 • NL46RABO0300919999

heer & meester



Om een comfortabele woonomgeving te realiseren zijn er minimale eisen opgenomen in het Bouwbesluit t.a.v. de functies en o.a. het verblijfsgebied. Omdat de vergunning is afgegeven in 1989 zouden we kunne toetsen aan het vigerende bouwbesluit in die tijd.
Om een comfort en gezondheid niveau te halen in de woning zijn de eisen voor ventilatie en luchtverversing, daglichttoetreding getoetst uitgaande van 10% glasoppervlak/m2 verblijfsgebied en een luchtverversing van 7 dm3/s per M2 VG en toilet 7 dm3/s en badkamer 14 dm3/s.
Op de verdiepingen is het glas oppervlak onvoldoende in verhouding tot het verblijfsgebied. Het is mogelijk het verblijfsgebied te verkleinen in de ruimte en de overige m2 als overige onbenoemde ruimte te benoemen. Daarmee voldoen de ruimtes aan het bouwbesluit. Het advies is om in overleg met de Monumentencommissie middels een vergunning grotere dakramen te plaatsen voor meer licht en ventilatie. Er zijn dakramen verkrijgbaar met ene historische uitstraling.

Er is voldoende ventilatie mogelijk met de aanwezige ramen, de spuicapaciteit is ook voldoende, vele ramen kunnen tegenover elkaar open. De natuurlijke ventilatie heeft voldoende capaciteit.
In de natte ruimtes zijn ventilatie voorziening middels “open” kanaal door dak of muur. In de keukens zijn afzuigkappen aanwezig.
Voor een optimalisatie van de luchtverversing is het aan te bevelen mechanische ventilatie aan te brengen op de kanalen van de badkamers en de toiletten. Hiermee komt er een goede luchtstroom is de woningen tot stand zodat de lucht voldoende wordt ververst.

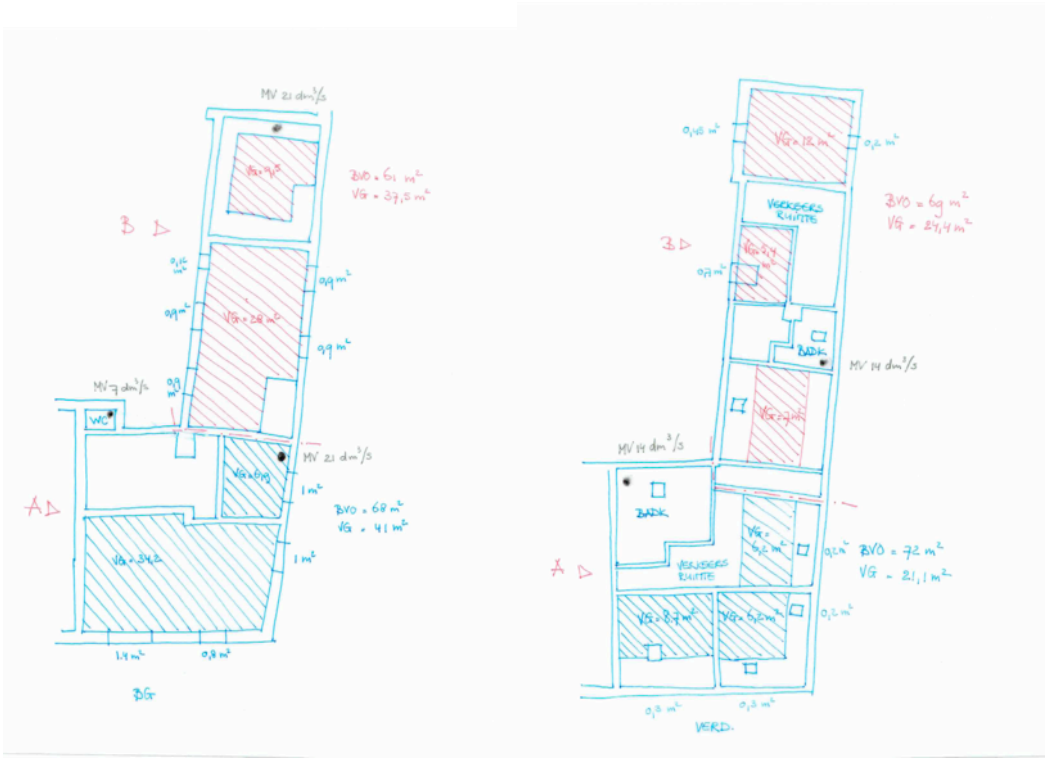
Op alle overeenkomsten tussen heer & meester en diens opdrachtgevers zijn van toepassing de algemene voorwaarden, gedeponeerd bij de Kamer van Koophandel te Roermond onder nummer 14114235, met de inhoud waarvan opdrachtgever verklaart bekend te zijn ten tijde van het sluiten van de overeenkomst. Btw NL001375727B95 • NL46RABO0300919999

Holstraat 45
6082 BB Buggenum

T. 0475 820 990
M. 06 205 34 834

info@heer-meester.nl
www.heer-meester.nl

heer & meester



Door de splitsing ontstaan er 2 woningen die een BVO hebben van resp. 140 en 130 m2 het is daarmee aannemelijk dat de woningen meer dan 300m3 inhoud krijgen maar minder dan de maximale inhoud in het bestemmingsplan van 500m3.

Beide woningen voldoen of zijn eenvoudig aan te passen binnen de regels van het vigerende bouwbesluit, daarbij is het ook nog ene Rijksmonument waarvoor uitzonderingsregels bestaan.

In de verwachting u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd,

Met vriendelijke groet,

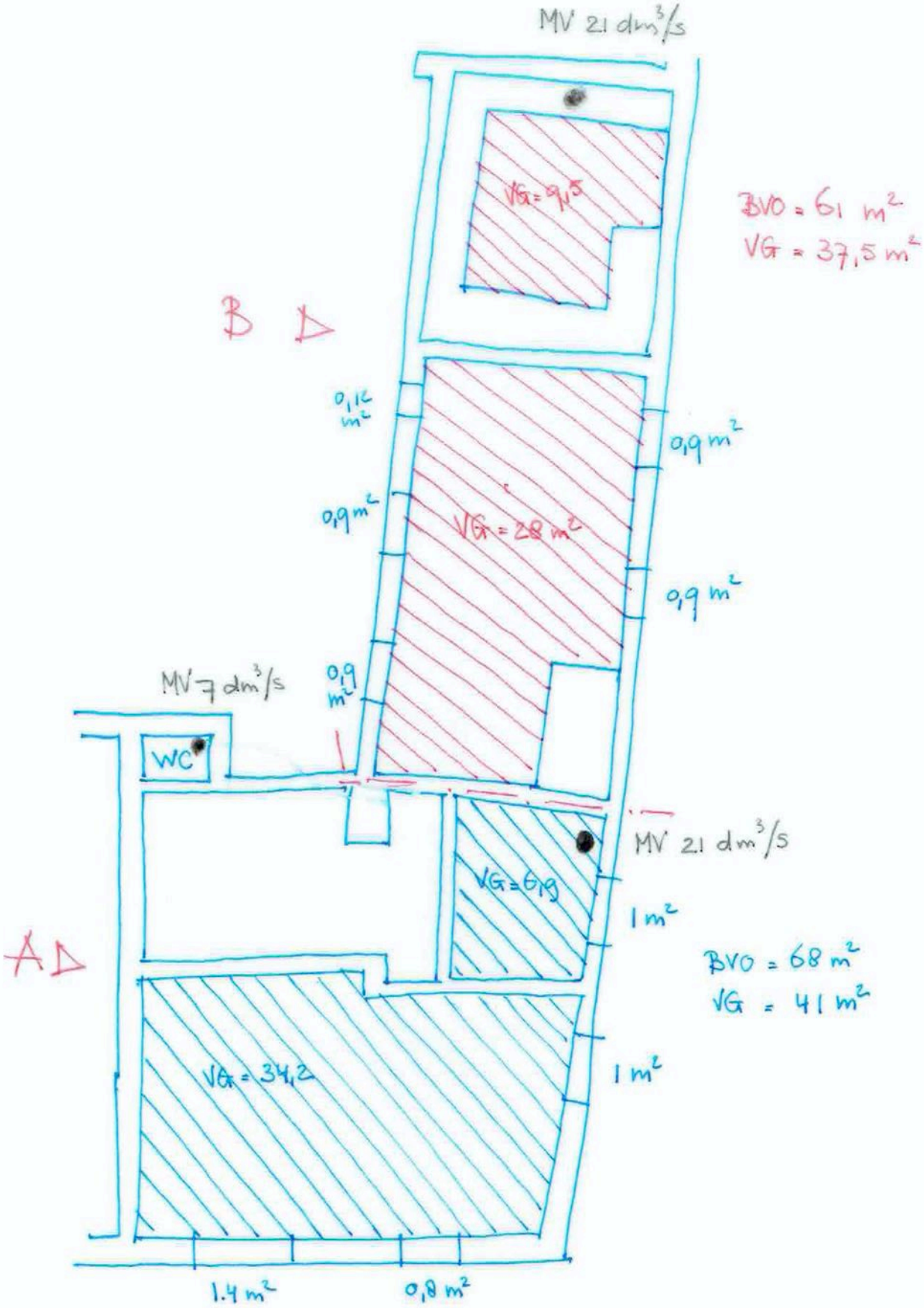
Martin Koldenhof

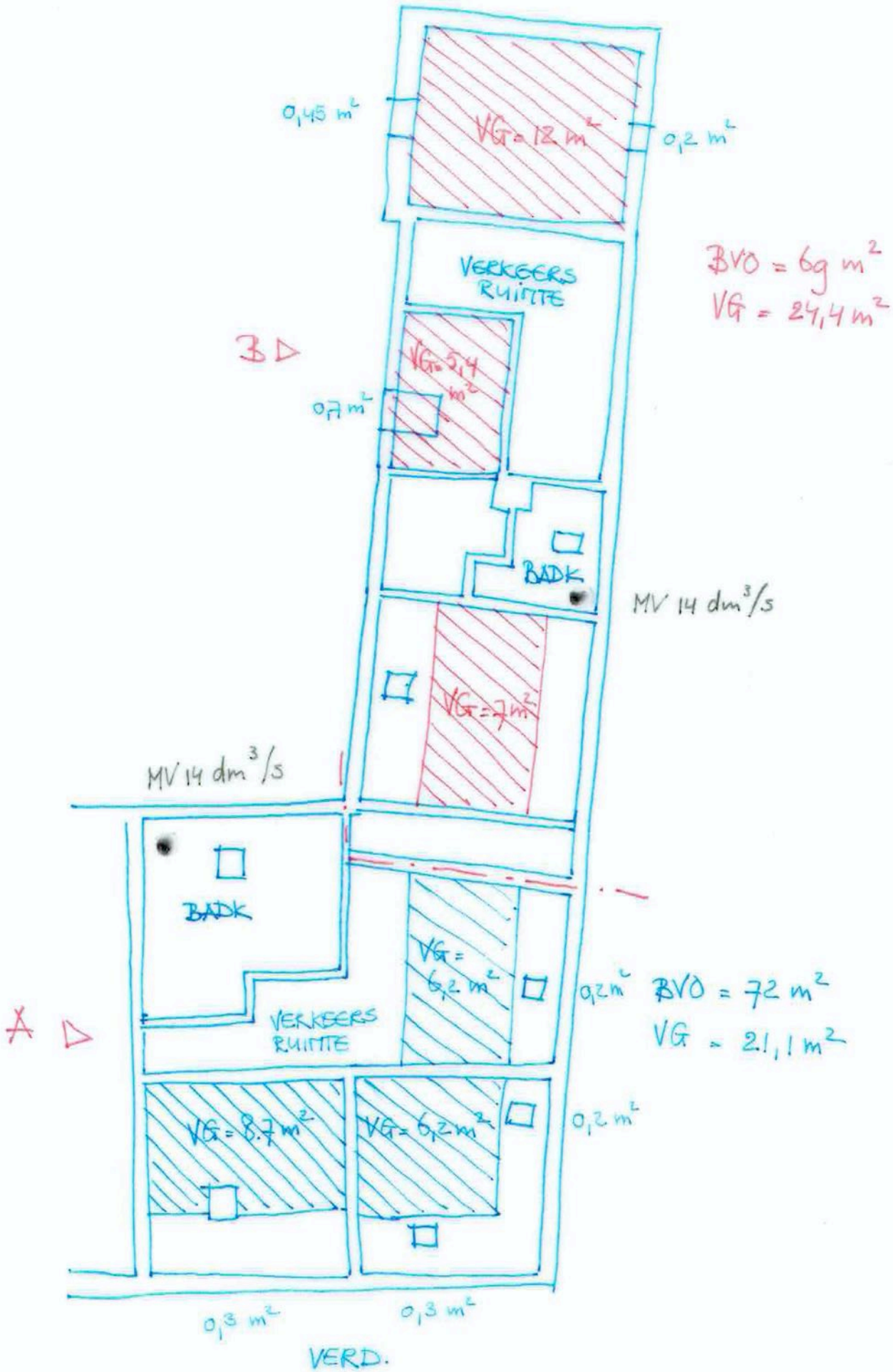
Holstraat 45
6082 BB Buggenum

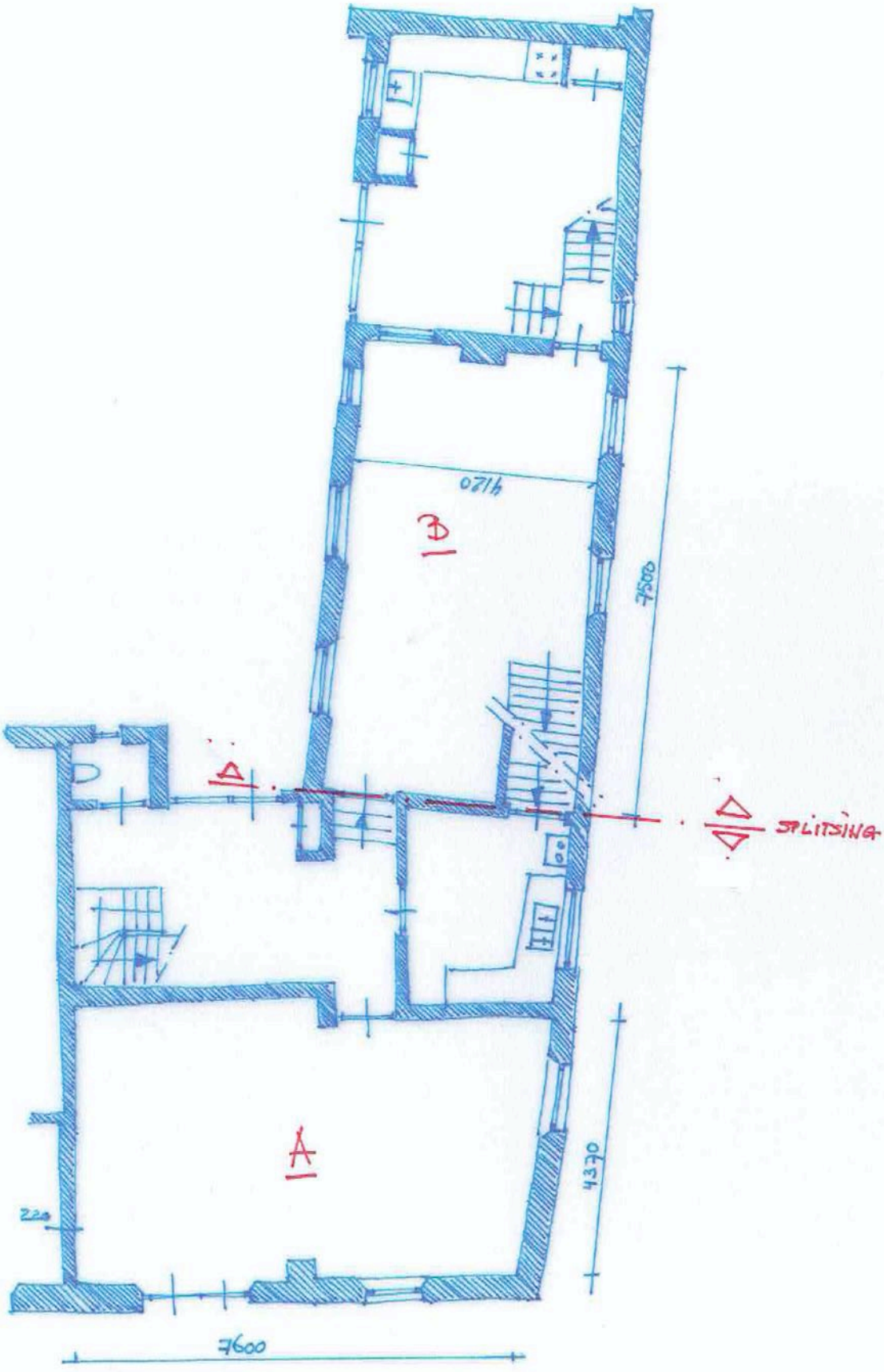
T. 0475 820 990
M. 06 205 34 834

info@heer-meester.nl
www.heer-meester.nl

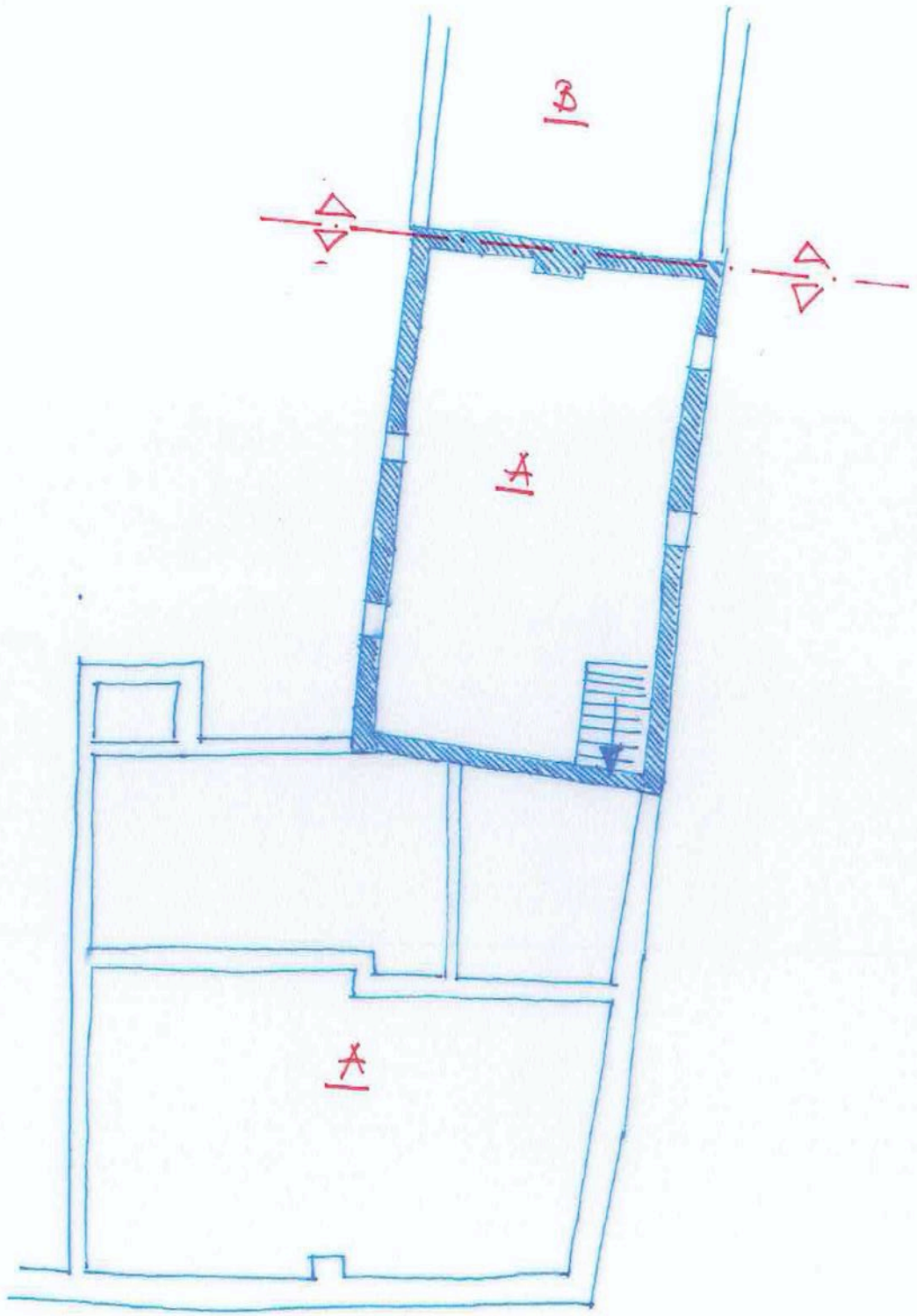
Op alle overeenkomsten tussen heer & meester en diens opdrachtgevers zijn van toepassing de algemene voorwaarden, gedeponeerd bij de Kamer van Koophandel te Roermond onder nummer 14114235, met de inhoud waarvan opdrachtgever verklaart bekend te zijn ten tijde van het sluiten van de overeenkomst. Btw NL001375727B95 • NL46RABO0300919999


MV 21 dm³/s
VG = 9,5
BVO = 61 m²
VG = 37,5 m²
B D
0,12 m²
0,9 m²
0,9 m²
VG = 28 m²
0,9 m²
0,9 m²
MV 7 dm³/s
WC
MV 21 dm³/s
VG = 6,8
1 m²
A D
BVO = 68 m²
VG = 41 m²
VG = 34,2
1 m²
1,4 m²
0,8 m²
BG

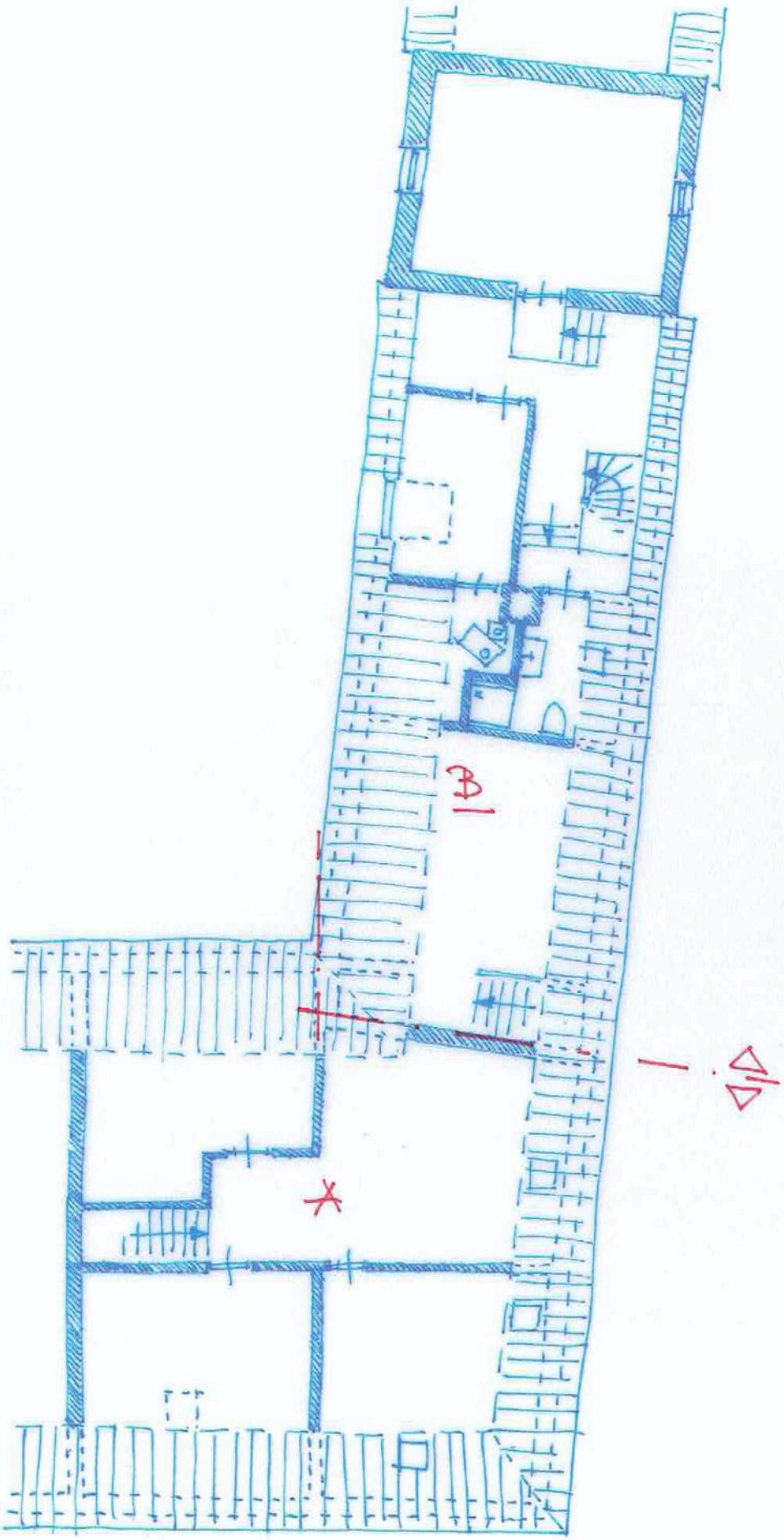

0,45 m²
VG = 12 m²
0,2 m²
VERKEERS RUIMTE
VG = 5,4 m²
0,7 m²
BADK
MV 14 dm³/s
VG = 7 m²
MV 14 dm³/s
BADK
VG = 6,2 m²
0,2 m²
VERKEERS RUIMTE
VG = 8,7 m²
VG = 6,2 m²
0,2 m²
0,3 m²
0,3 m²
VERD.
BVO = 69 m²
VG = 24,4 m²
BVO = 72 m²
VG = 21,1 m²

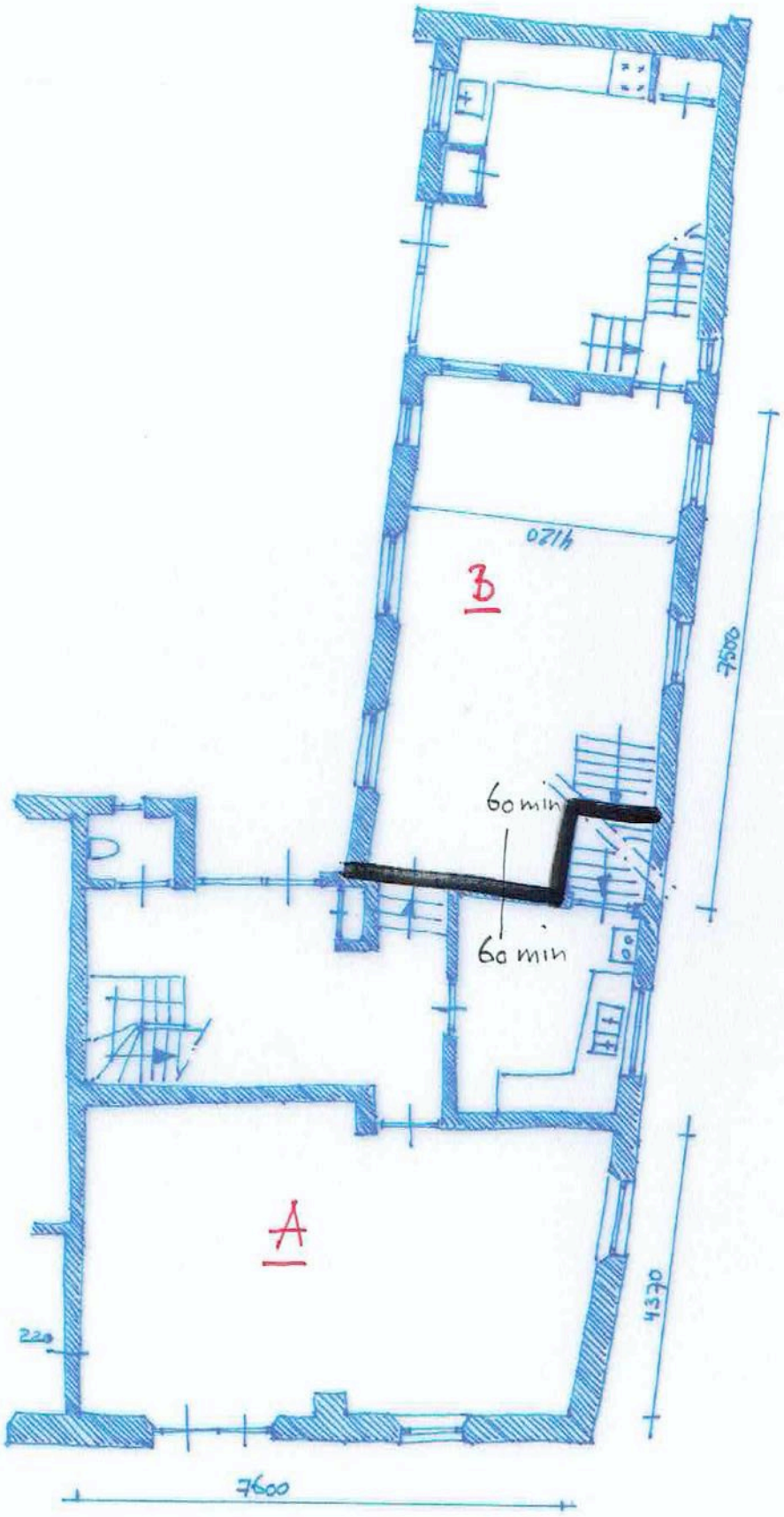


BG

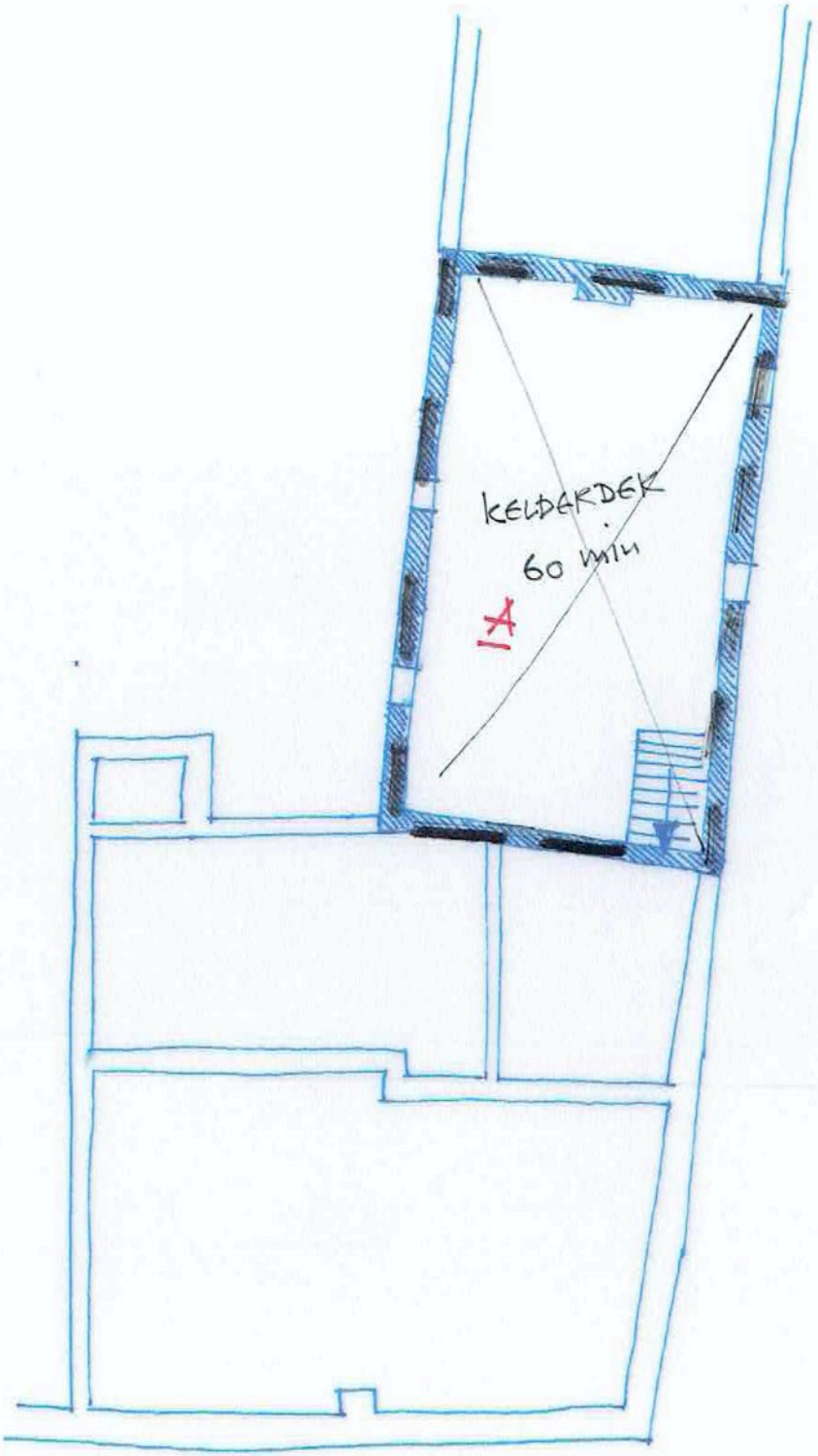


KELDER

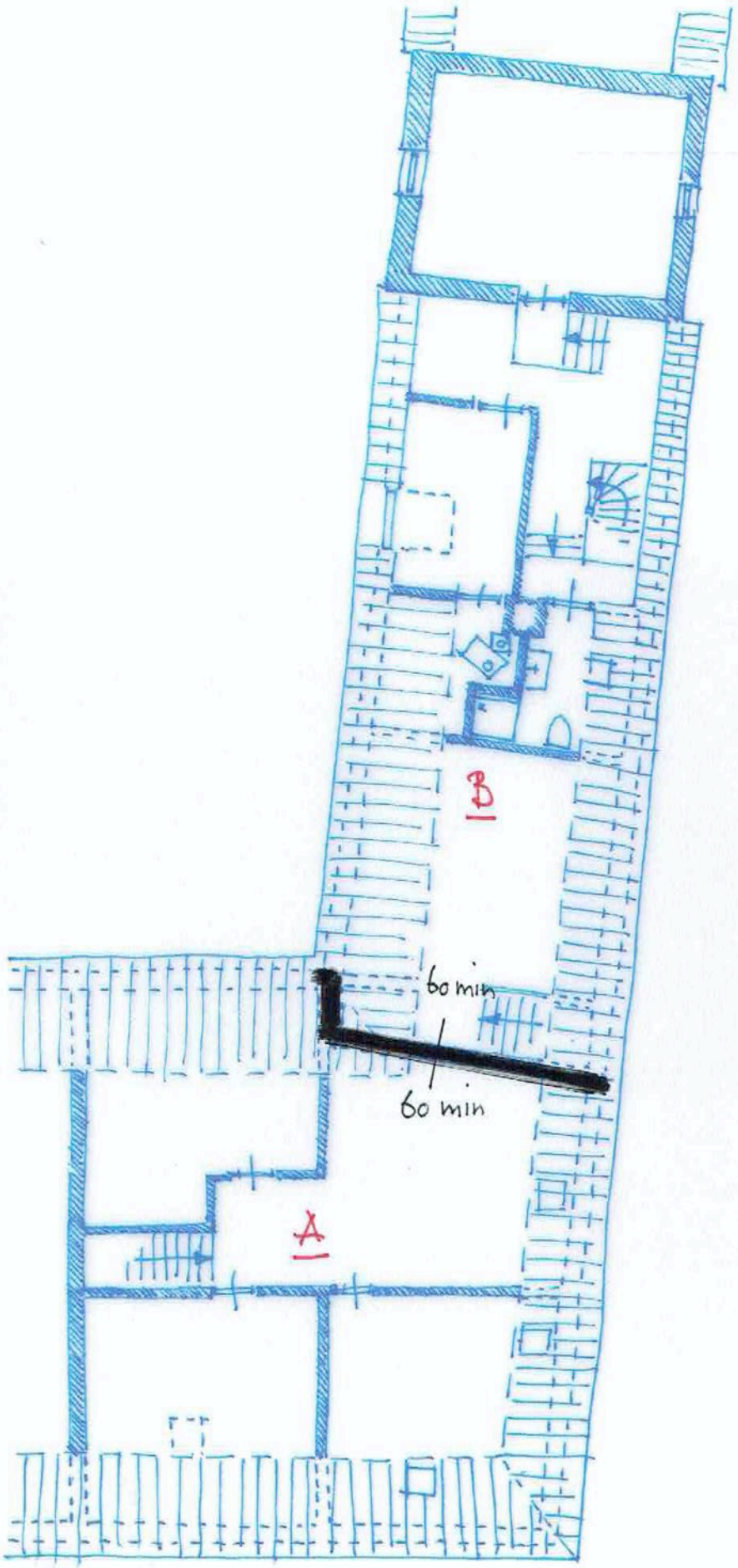

B1
A
VERD



BG



KELDER



VERD