

\ Raadsvoorstel

Zaak 57134

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan 'Vleckstraat 10 te Klimmen'

Openbaarheid: Openbaar

Portefeuillehouder: Wethouder Thomas

Datum Raad: 12-12-2019

Nummer:

\ Samenvatting

Het bestemmingsplan 'Vleckstraat 10 te Klimmen' voorziet in de wijziging van de bestemming van het perceel kadastraal bekend Voerendaal, sectie L nr. 28, gelegen achter de woning Vleckstraat 10 te Klimmen van 'Agrarisch met waarden' naar 'Wonen'. De eigenaar-bewoner van de woning Vleckstraat 10 is onlangs eigenaar geworden van deze grond en zou hier graag zijn woonperceel uitbreiden ten behoeve van de inrichting van een landschapstuin en de inpassing aldaar van een tuinhuisje met veranda.

Aanvrager heeft voor eigen rekening een ontwerp-bestemmingsplan opgesteld, dat gedurende zes weken ter inzage heeft gelegen. Wij zijn van oordeel dat de gewenste ontwikkeling niet op onoverkomelijke ruimtelijke bezwaren stuit en stellen dan ook voor het ontwerp-bestemmingsplan 'Vleckstraat 10 te Klimmen' vast te stellen. Er zijn geen zienswijzen ontvangen.

\ Conceptbesluit

Ongewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan 'Vleckstraat 10 te Klimmen' met planidentificatienummer NL.IMRO.0986.BPVleckstraat10-VG01.

\ Grondslag

Bestemmingsplan 'Klimmen, Ransdaal, Ubachsberg e.o.' en de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

\ Aanleiding

Aanvrager, woonachtig Vleckstraat 10 te Weustenrade/Klimmen, heeft een weide van ca. 900m² achter zijn woning aangekocht. Deze weide, kadastraal bekend Voerendaal, sectie L nr. 28, ligt grotendeels achter de eigen woning Vleckstraat 10.

Aanvrager zou hier graag zijn woonperceel uitbreiden om een tuinhuisje met veranda te plaatsen. Op het huidige woonperceel direct achter zijn woning komt in het voor- en najaar na de middag minder zon en een verlengde tuin met een tuinhuisje en veranda geeft een goede mogelijkheid om het woongenot te vergroten.

\ Doel

Het vaststellen van het bestemmingsplan 'Vleckstraat 10 te Klimmen'.

\ Argumenten

Het Provinciaal beleid (POL 2014) merkt de gronden aan als 'bebouwd gebied'. De huidige inrichting als weide geeft een landschappelijke aanblik. Wij hebben de voorwaarde gesteld dat deze 'buitengebied-beleving' met zijn kenmerkende inrichting (een aantal robuuste fruitbomen en hagen) behouden dient te blijven middels het opnemen van een dubbelbestemming 'Waarde-landschap'. Tevens wordt rekening gehouden met de beschermde beekloop van de Luiperbeek. Binnen deze beschermingszone, die in een strook van ca. 1.5 meter breed op het terrein van aanvrager ligt, mag geen bebouwing worden opgericht.

Het toekennen van een woonbestemming kan worden verantwoord in het kader van de algemene beleidslijn die bij de totstandkoming van de bestemmingsplannen voor de woonkernen is gehanteerd om woonpercelen (vanaf de voorgevel berekend) een maximale diepte te geven van 50 meter, overeenkomstig de bouwrechten uit de oude bestemmingsplannen. Omdat de weg ten opzichte van de achterkant van het perceel schuin wegloopt, varieert deze afstand in dit geval van ca. 48 meter tot 57 meter. De iets ruimere afstand is te rechtvaardigen, omdat het onlogisch en daarom niet handhaafbaar is om de woonbestemming in dezelfde schuine lijn als de weg door de weide te leggen. We hebben daarom de voorkeur voor het volgen van natuurlijke en fysiek logische grenzen. Het algemene uitgangspunt van een maximale diepte van woonpercelen is gehanteerd om verrommeling van de randzones tussen woonkern en buitengebied te voorkomen. De begrenzing van de bestemming sluit aan bij de begrenzingen van de naastgelegen woonpercelen, die ook reeds de door aanvrager gewenste diepte hebben.

Het perceel betreft een voormalige hoogstamboomgaard. Op de locatie zijn nog enkele hoogstam fruitbomen aanwezig. Aan de westzijde van het perceel waren sinds decennia enkele schuurtjes van de vorige eigenaar aanwezig. Deze zijn recentelijk vervangen door een nieuwe houten berging (voor stalling van de zitmaaier e.d.) met overkapping ten behoeve van de opslag van hout. Deze berging met overkapping heeft een oppervlakte van ca. 25 m².

Aanvrager beoogt als gezegd een tuinhuis met veranda te bouwen. Het betreft een object van ca. 30 m². Initiatiefnemer heeft daarvoor het volgende plan. Hij is actief betrokken bij een project om een modulair en energieneutraal 'resourcewoonhuis' te ontwerpen, vervaardigd van gerecycled en recyclebaar materiaal. Omdat nog een locatie moet worden gevonden waar de eerste woning kan worden gebouwd, lijkt het initiatiefnemer een goed idee om het tuinhuisje te gebruiken al test op praktische toepassing, uitstraling en duurzaamheid van het materiaalgebruik om deze later in de resource-woning toe te passen.

Aan de noordzijde grenst het perceel aan de loop van de Luiperbeek. Het perceel kent een zacht glooiend verloop waarbij het maaiveld in zuidoostelijke richting oploopt. Het tuinhuisje is gesitueerd aan de noordzijde van het perceel, buiten de beschermingszone van de beekloop en zodanig gepositioneerd, op het laagste punt van het terrein, dat deze niet storend is in het landschap. Tevens is bij de situering rekening gehouden met de buurpercelen, zodat ook deze hun uitzicht behouden.

Het perceel behoudt het huidige landelijke karakter met een aantal robuuste fruitbomen en hagen. Langs de oostelijke erfscheiding richting 'groene dal' is reeds een nieuwe landschapsbeplanting aangebracht in de vorm van een zelfde gemengde haag, zoals die ook staan in het achterliggende gebied. De landschapstuin beoogt met de inrichting van grasstroken en bloemenmengsel ook bij te dragen aan biodiversiteit. De totale (en maximale) bebouwde oppervlakte van het perceel bedraagt op grond van het bestemmingsplan 55m².

\ Kanttekeningen

n.v.t.

\ Relaties met programmabegroting en/of visiedocument

n.v.t.

\ Financiële, juridische en organisatorische consequenties

Met aanvrager is een overeenkomst gesloten inzake afwikkeling van het risico op planschade.

\ Uitvoering

Het besluit van de gemeenteraad tot vaststelling van het bestemmingsplan wordt openbaar bekend gemaakt. Het vastgestelde bestemmingsplan ligt gedurende zes weken ter inzage. Na afloop van deze beroepstermijn treedt het bestemmingsplan in werking.

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN VOERENDAAL
De secretaris De burgemeester

H.H.M. Timmermans

W. Houben

\ Bijlage

Digitaal beschikbaar en ter inzage:

- Bestemmingsplan 'Vleckstraat 10 te Klimmen' (regels, toelichting en verbeelding)