

\ Raadsvoorstel

Zaak 74440

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan 'Ransdalerstraat 35 te Ransdaal'

Openbaarheid: Openbaar

Portefeuillehouder: P. Thomas

Datum Raad: 4 juni 2020

Nummer: 2020/3/6

\ Samenvatting

Het bestemmingsplan 'Ransdalerstraat 35 te Ransdaal' voorziet in een wijziging van de planregels van het perceel kadastraal bekend Klimmen sectie D nrs. 329 en 421, plaatselijk bekend Ransdalerstraat 35 te Ransdaal. De eigenaren-bewoners van deze karakteristieke hoeve willen een woonruimte realiseren in de voormalige schuur - onderdeel van een gesloten carré- ten behoeve van tijdelijke bewoning door de (schoon)moeder. Op deze wijze kan worden voorzien in directe (mantel)zorg.

Zodra bewoning door de (schoon)moeder eindigt, zal de familie zelf deze nieuwe levensloopbestendige woonruimte betrekken en zal de huidige woning worden omgevormd tot vakantiewoning. De omvorming tot vakantiewoning van de bestaande woning wordt vastgelegd in voorliggend bestemmingsplan. Tevens wordt vastgelegd dat in de eindsituatie slechts één reguliere woning op het perceel aanwezig is.

Aanvrager heeft voor eigen rekening een ontwerp-bestemmingsplan opgesteld, dat gedurende zes weken ter inzage heeft gelegen. Er is één zienswijze ontvangen. Deze leidt echter niet tot het voorstel om het bestemmingsplan aan te passen of te weigeren.

Wij zijn van oordeel dat de gewenste ontwikkeling niet op ruimtelijke bezwaren stuit en stellen dan ook voor het ontwerp-bestemmingsplan 'Ransdalerstraat 35 te Ransdaal' ongewijzigd vast te stellen.

\ Conceptbesluit

Ongewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan 'Ransdalerstraat 35 te Ransdaal' met planidentificatienummer NL.IMRO.0986.BPransdalerstr35-VG01.

\ Grondslag

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

\ Aanleiding

Wij hebben een aanvraag tot bestemmingsplanwijziging ontvangen van de eigenaren-bewoners van het pand Ransdalerstraat 35 te Ransdaal. Het pand is een volledig omsloten karakteristieke carréboerderij. Aanvrager wil de (schoon)moeder, van wie de partner recent is overleden, de gelegenheid geven te komen wonen in de onmiddellijke nabijheid van de familie. Op deze wijze kan worden voorzien in directe (mantel)zorg. Het volumineuze pand met leegstaande schuur leent zich daar ideaal voor.

Het idee is daarom ontstaan om een zelfstandige woonruimte te realiseren binnen het volume van de carré. Daarvoor is een kwalitatief bouwplan ontwikkeld. De woning is ontworpen als een geheel levensloopbestendige woning, waarbij het bedoeling is dat zodra (schoon)moeder intensieve zorg nodig heeft, het gezin bij (schoon)moeder gaat inwonen. Na overlijden of verhuizing van de (schoon)moeder transformeert de (mantelzorg)woning tot reguliere woning en zal de huidige woning permanent als vakantiewoning worden verhuurd. Tijdelijk zijn derhalve twee woningen aanwezig.

\ Doel

Het vaststellen van het bestemmingsplan 'Ransdalerstraat 35 te Ransdaal'.

\ Argumenten

Wij zijn van oordeel dat de aanvraag past binnen de beleidsdoelen van de gemeente. In het kader van participatie neemt het gezin maatregelen om de zorg voor de (schoon)moeder voor haar rekening te nemen. De aanvraag voorziet daarmee in een (groeierende) maatschappelijke behoefte.

Wij hechten belang aan de instandhouding van de in de gemeente aanwezige karakteristieke panden, zoals de oude boerenhoeves in de lintbebouwing van Ransdaal. Er is in dit geval door aanvrager vroegtijdig nagedacht over een passende en toekomstbestendige invulling van het pand. Een dergelijke invulling is van belang voor duurzame instandhouding. Voorts wordt niet definitief een tweede woning toegevoegd maar functioneert de tweede woning slechts tijdelijk voor huisvesting van een urgente doelgroep. Voor nadere zekerheidstelling hebben wij met initiatiefnemer een privaatrechtelijke overeenkomst gesloten.

Op voorgaande gronden voldoet het planvoornemen aan de omgevingsvisie Voerendaal 2016-2030.

In het kader van toepassing van de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg heeft de bestuurscommissie Wonen & Herstructurering Regio Parkstad met de ontwikkeling ingestemd.

Tegen de functiewijziging van de bestaande woning tot vakantiewoning, welke functiewijziging de facto ook betekent dat zelfstandige woning definitief wordt verplaatst naar de schuur, bestaan geen planologische bezwaren.

De ontvangen zienswijze is beoordeeld maar deze dient naar ons oordeel niet te leiden tot aanpassing en/of weigering van het bestemmingsplan.

\ 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 de beroepstermijn treedt het bestemmingsplan in werking.

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN VOERENDAAL
De secretaris De burgemeester

C.J.H.M. Janssen

W. Houben

\ Ter inzage

- Bestemmingsplan 'Ransdalerstraat 35 te Ransdaal'
- Nota van Zienswijzen