

\ Raadsvoorstel

Zaak 126710

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan 'Ransdalerstraat 139/139A te Ransdaal'

Openbaarheid: J

Portefeuillehouder: Mr. P.J.B.C. Thomas

Datum Raad: 10 december 2020

Nummer: 2020/8/9

\ Samenvatting

Het bestemmingsplan heeft betrekking op de locatie Ransdalerstraat 139/139A te Ransdaal. Het bestemmingsplan heft de aldaar aanwezige bestemming 'Bedrijf' op ten gunste van de bestemming 'Woongebied', met een functieaanduiding voor het ter plaatse aanwezige bedrijf aan huis, en (voor het achterste deel) de bestemming Tuin. Het pand wordt daarbij gesplitst in twee wooneenheden voor reguliere bewoning.

Wij zijn van oordeel dat de gewenste ontwikkeling niet op onoverkomelijke bezwaren stuit en stellen voor om dit vast te leggen in een bestemmingsplan.

Het bestemmingsplan heeft met ingang van 13 augustus 2020 in ontwerp ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ontvangen. Wij stellen daarom voor het bestemmingsplan 'Ransdalerstraat 139/139A te Ransdaal' ongewijzigd vast te stellen.

\ Conceptbesluit

1. Ongewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan "Ransdalerstraat 139/139A te Ransdaal" met planidentificatienummer NL.IMRO.0986.BPransdalerst139-VG01, waarbij gebruik is gemaakt van de ondergrond die is ontleend aan de BGT en BRK d.d. 6 mei 2020;
2. Geen exploitatieplan vaststellen (als bedoeld in artikel 6.12 lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening).

\ Grondslag

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

\ Aanleiding

Eigenaresse van de hoeve Ransdalerstraat 139 te Ransdaal heeft verzocht om woningsplitsing. Nu geldt ter plaatse de bestemming 'Bedrijf' met een bedrijfswoning.

Het pand is een volledig omsloten karakteristieke hoeve. Het splitsen van deze hoeve leidt tot het toevoegen van een zelfstandige woning.

Omdat woningsplitsing niet zonder meer vanzelfsprekend is, is aan aanvrager voorgesteld om, behalve de vereiste financiële bijdrage in het kader van de compensatie op grond van Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg, ook afstand te doen van de algemene bestemming 'Bedrijf' en daarvoor de bestemming 'Woongebied', met een aanduiding 'bedrijf', en 'Tuin' in de plaats te stellen. Een functie-aanduiding binnen de woonbestemming stelt aanvrager in de gelegenheid haar bedrijf in de categorie 'persoonlijke verzorging' voort te zetten, maar nieuwe voor de omgeving nadelige algemene bedrijvigheid wordt daarmee naar de toekomst toe uitgesloten. Een nieuw bedrijf aldaar zal na bestemmingsplanwijziging altijd ondergeschikt moeten zijn aan de woonfunctie.

\ Doel

Het vaststellen van het bestemmingsplan 'Ransdalerstraat 139/139A te Ransdaal'.

\ Argumenten

Wij achten het om redenen van een goede ruimtelijke ordening gewenst om de huidige bedrijfsbestemming van het perceel te wijzigen in een woonbestemming (en tuin), omdat hiermee een ruimtelijke, maar nadrukkelijk ook een milieukundige verbetering van de situatie optreedt. Met toepassing van de compensatieverplichting uit de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg wordt een kwalitatieve woning aan de voorraad toegevoegd. Daarnaast blijft, mede door een functie-aanduiding op te nemen in het bestemmingsplan, een goedlopend lokaal bedrijf behouden.

In onze vergadering van 17 maart 2020 hebben wij overwogen dat de splitsing gezien het karakter van het 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, niet op stedenbouwkundige bezwaren stuit. Van 2007 tot april 2017 was hier het bedrijf Parkstad Inspecties gevestigd. Het pand, met algemene bedrijfsbestemming, is daarna overgenomen door aanvrager, die ter plaatse haar bedrijf heeft gevestigd, gericht op persoonlijke verzorging. Aanvrager 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 ook uit de omliggende dorpen.

De ruime parkeerplaats op eigen terrein voor bezoekers van de salon van aanvrager blijft voor deze doeleinden in gebruik. 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 toestemming voor de splitsing is alvast via omgevingsvergunning d.d. 22 juni 2020 geëffectueerd. Door het vaststellen van het bestemmingsplan worden de percelen Klimmen, sectie E nrs. 87 - 91 van 'Bedrijf' gewijzigd in 'Woongebied' en gedeeltelijk 'Tuin'.

\ Kanttekeningen

n.v.t.

\ Relaties met programmabegroting en/of visiedocument

Op grond van de Omgevingsvisie 2016-2030 wordt een goed woon- en leefklimaat in de kleine woonkernen nagestreefd. Onderhavig planvoornemen past binnen deze uitgangspunten door potentieel hinderlijke bedrijfsvestiging uit te sluiten.

\ Financiële, juridische en organisatorische consequenties

Op grond van afdeling 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening moet onderzocht worden of gelijktijdig met het vaststellen van het bestemmingsplan een exploitatieplan moet worden vastgesteld. De raad moet hierover een besluit nemen. In dit geval zijn de plankosten voor het realiseren van dit plan anderszins verzekerd, omdat met aanvraagster een overeenkomst is gesloten over afwenteling van het risico op planschade. Een exploitatieplan is derhalve niet aan de orde.

\ Uitvoering

Het besluit van de gemeenteraad tot vaststelling van het bestemmingsplan wordt openbaar bekend gemaakt. Het vastgestelde bestemmingsplan ligt gedurende zes weken ter inzage. Gedurende deze termijn kunnen belanghebbenden beroep indienen. 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 139/139A te Ransdaal' (verbeelding, regels en toelichting, brief principemedewerking)