

Nota zienswijzen omgevingsvergunning Raadhuisstraat 47 te Elsloo

Het ontwerpbesluit van de omgevingsvergunning voor het wijzigen van het gebruik van het pand en bijbehorende percelen plaatselijk gelegen aan de Raadhuisstraat 47, 6181 HA te Elsloo heeft van donderdag 8 maart 2012 tot en met woensdag 18 april 2012 ter inzage gelegen.

Gedurende deze periode is 1 zienswijze binnengekomen van:

1. Eigenaren Raadhuisstraat 49

Hieronder wordt de zienswijze weergegeven en onze reactie ten aanzien van de zienswijze voor zover deze betrekking heeft op ruimtelijk relevante zaken.

Het voornemen bestaat om het voormalig gemeentehuis (nu bibliotheek) inclusief bijbehorende percelen als volgt te gebruiken: Als woning en bijbehorende tuin, met dien verstande dat een gedeelte van de woning gebruikt zal worden als kantoor aan huis. Ter plaatse van het huidige parkeerterrein zullen de benodigde parkeerplaatsen (circa 10 stuks) worden gerealiseerd ten behoeve van deze kantoorfunctie. Deze functiewijziging is in strijd met de huidige bestemmingen "maatschappelijke doeleinden" en "verkeersdoeleinden 2" uit het vigerende bestemmingsplan Kern Elsloo en daarom is een uitgebreide procedure voor het verkrijgen van een omgevingsvergunning van toepassing.

Onderdeel van deze uitgebreide procedure is een ruimtelijke onderbouwing die voorziet in een beargumentering van de afwijkingen van het bestemmingsplan. In het hierna volgend stuk wordt dan ook met name gereageerd op die aspecten van de ingekomen zienswijzen die betrekking hebben op de voornoemde afwijkingen van het bestemmingsplan.

Door reclamant 1 wordt het volgende naar voren gebracht:

Het in 2011 door reclamant aangekochte woonhuis, plaatselijk bekend Raadhuisstraat 49, voorziet in een ontsluitingsmogelijkheid van het betreffende perceel via het parkeerterrein van de toenmalige bibliotheek richting de Julianastraat. Belangrijk voordeel van deze ontsluiting is dat hierbij geen hoogteverschillen overbrugd hoeven te worden. Hierdoor is de woning beter toegankelijk, ook bij verminderde mobiliteit/validiteit van (1 van de) bewoners.

Het aanwezige poortje is even oud als het in 1989 gebouwde woonhuis van Raadhuisstraat 49. De eigenaar van Julianastraat 56 is wel afgelopen jaar door de gemeente Stein benaderd om een doorgang te regelen m.b.t. zijn garage-toegang die eveneens rond die tijd is aangelegd. Daarom meent reclamant ook recht te hebben op een doorgang. Volgens de voormalige eigenaar en bouwer van het woonhuis, Raadhuisstraat 49, zijn er ook afspraken gemaakt met de gemeente over een doorgang.

Vooropgesteld wordt dat de zienswijze meer betrekking heeft op het privaatrechtelijke aspect dan het publiekrechtelijke aspect (omgevingsvergunning). Toch wordt in het navolgende gedeelte ingegaan op de zienswijze waarbij met name de belangenafweging wordt toegelicht die heeft plaatsgevonden.

Bij de verkoop van het voormalige gemeentehuis wordt t.b.v. twee (andere) uitgangen een recht van overpad gevestigd. Het betreft dan:

1. huisgarage Julianastraat 56. Er kan niet zonder meer voorbij worden gegaan aan het belang van betrokkene. Zonder de uitgang c.q. het recht van overpad kan de garage niet meer als zodanig worden gebruikt met een grote waardedaling van de garage als gevolg.
2. achteringang Julianastraat 62. Het belang van betrokkene (woningstichting) is hier misschien minder groot maar de bestaande achteringang kan zonder inbreuk op het belang van de toekomstige eigenaar van de bibliotheek aanwezig blijven. Over het betreffende

perceelsgedeelte moet toch al uitgang worden verleend m.b.t. het onder punt 1 hierboven bedoelde recht van overpad.

M.b.t. de bestaande achteringang bij perceel Raadhuisstraat 49 wordt het volgende opgemerkt: Voornoemde achteringang ligt ver van de Julianastraat af (ongeveer 74 meter). Daarom zou deze uitgang c.q. dit recht van overpad over een groot deel van het perceel behorende bij Raadhuisstraat 47 (gaan) lopen. De gebruiksmogelijkheden van voornoemd perceel, althans het deel in de buurt van het perceel Raadhuisstraat 49 dat door een toekomstige nieuwe eigenaar wellicht als private achtertuin wordt ingericht (wat aannemelijk is), zouden hierdoor in een onacceptabele mate worden beperkt. Conclusie is dat de belangen van de toekomstige eigenaar van de bibliotheek (en de belangen van de gemeente Stein als verkoper) teveel worden geschaad door vestiging van een recht van overpad t.b.v. het perceel Raadhuisstraat 49.

Verder wordt erop gewezen dat het gebruik van de achteringang Raadhuisstraat 49 wellicht beperkt is tot het incidenteel laden en lossen vanaf het huidige parkeerterrein. Dit in tegenstelling tot bijvoorbeeld het gebruik van de huisgarage ad punt 1, waarvan het aannemelijk is dat dit vaker (wellicht dagelijks) plaats vindt. Bovendien zal de parkeerplaats c.q. de mogelijkheid om met een auto te parkeren verdwijnen dan wel verder van de woning Raadhuisstraat 49 komen te liggen waardoor ook het incidentele gebruik in de praktijk niet meer plaats zal vinden c.q. niet meer efficiënt zal zijn.

Ten aanzien van het perceel Raadhuisstraat 49 wordt voorts opgemerkt dat:

- het perceel op zich zèlf goed ontsloten is vanaf de Raadhuisstraat, waarbij er echter wel een hoogteverschil (ongeveer 1 bouwlaag) is tussen het peil van de straat en de belangrijkste woonlaag (voordeur).
- eventueel over het eigen huisperceel kan vanaf de Raadhuisstraat een (loop)toegang naar de achterzijde van het huisperceel worden aangelegd, waarbij het hoogteverschil geleidelijk aan wordt overbrugd (Desnoods zou bijvoorbeeld inpandig gewerkt kunnen worden met een trap- of plateaulift, alhoewel dit uiteraard beduidend kostbaardere ingrepen zijn).

Gelet op de genoemde omstandigheden heeft afweging van alle belangen er toe geleidt dat aan het verzoek tot behoud van een achteringang van het perceel Raadhuisstraat 49 vanaf de Julianastraat geen medewerking kan worden verleend.

Het vorenstaande neemt echter niet weg dat reclamant op eigen initiatief met de toekomstige eigenaar van nr. 47 kan overeenkomen de achteringang op een of andere wijze in stand te houden.

Voorgaande zienswijze van reclamant 1 leidt niet tot aanpassing van het besluit.