

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.

Frans Thijssen

Splitting

Aan: Richard Loomans, Hans Engelen (Via Kpn), Kopie: Vernieuwingsimpuls@gmail.com

Happy actueel 14 augustus 2020 om 21:24

[Details](#)

FT

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. 
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.

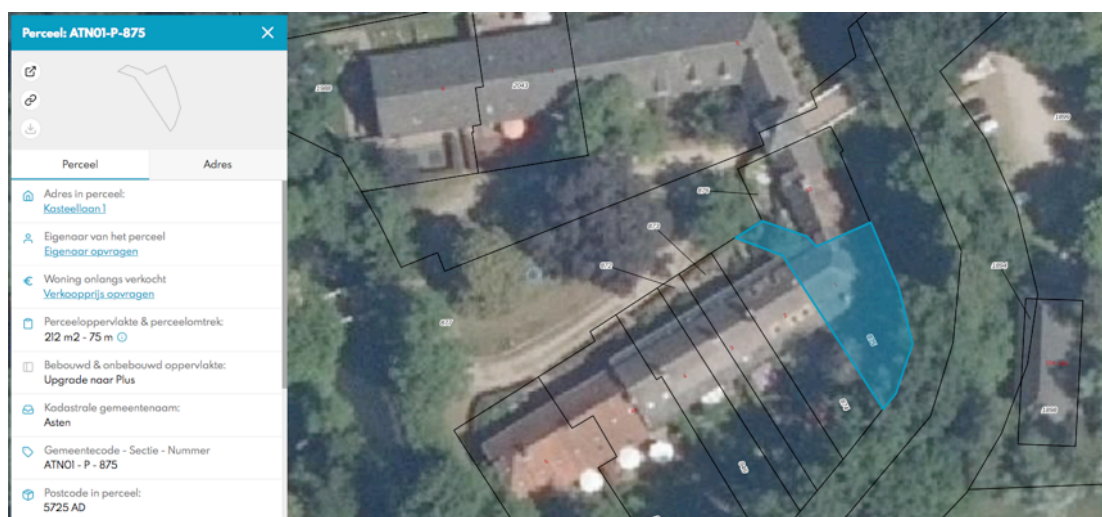
Horst, 24 augustus 2020.

H. Engelen - Apeladvies

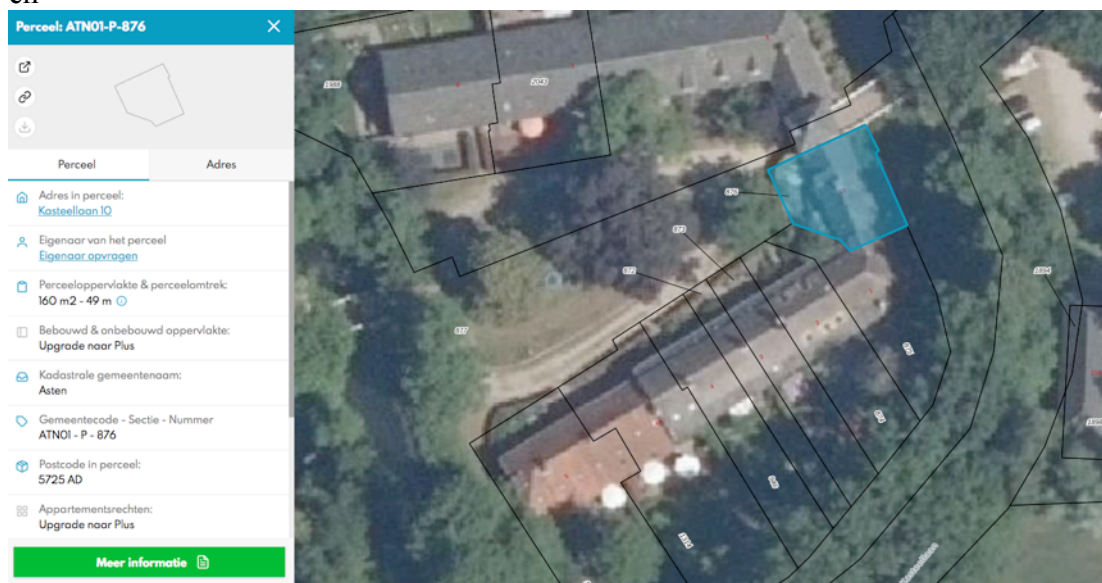
SPLITSING KASTEELLAAN 1 IN NR 1 EN 10, HEUSDEN.

Het betreft de splitsing van woning nr 1 in twee zelfstandige woningen van 300m³ plus.

Kadastraal zijn deze bekend:



en



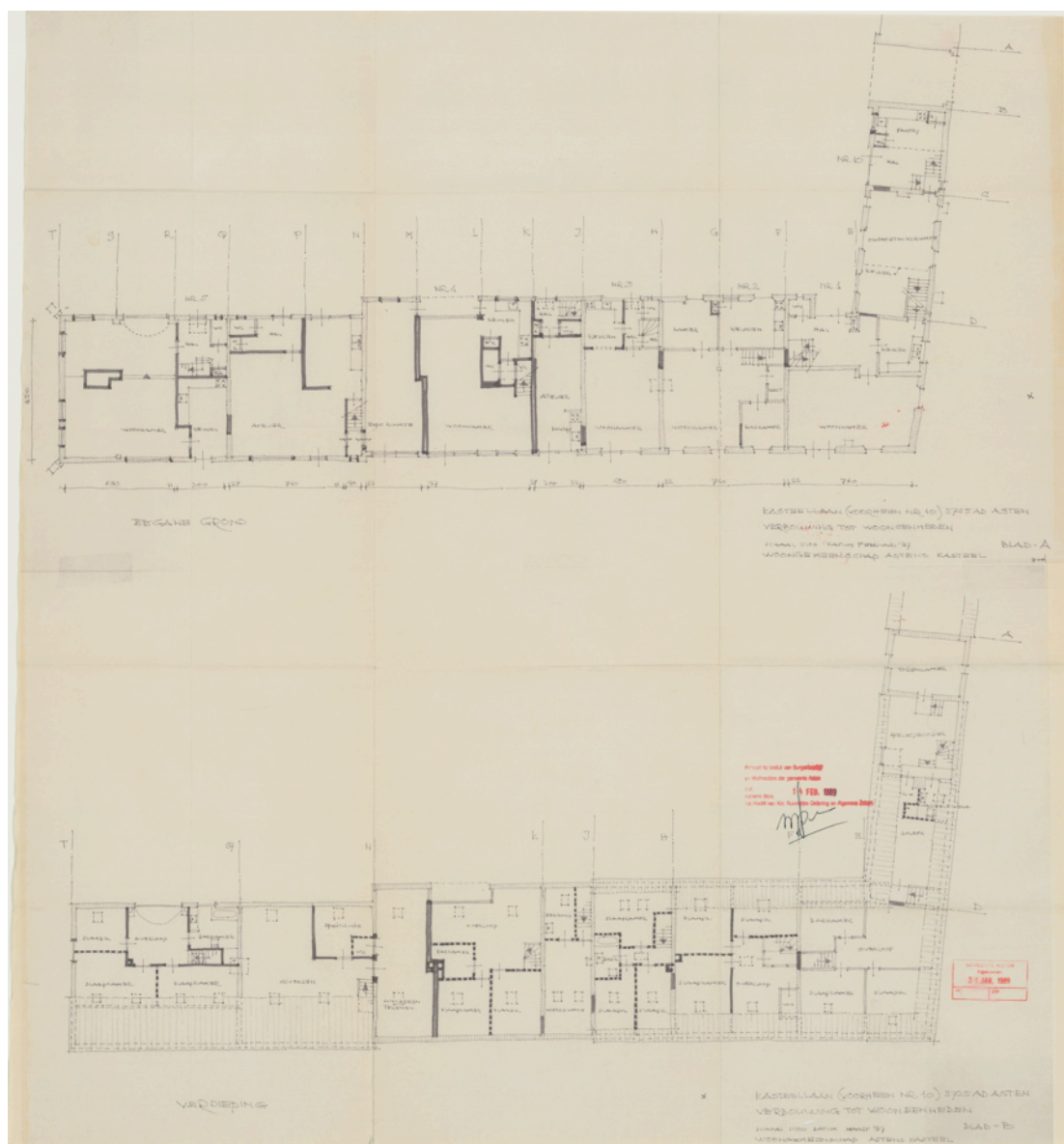
Op alle overeenkomsten tussen heer & meester en diens opdrachtgevers zijn van toepassing de algemene voorwaarden, gedeponeerd bij de Kamer van Koophandel te Roermond onder nummer 14114235, met de inhoud waarvan opdrachtgever verklaart bekend te zijn ten tijde van het sluiten van de overeenkomst. Btw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

 Holstraat 45
6082 BB Buggenum

 T. 0475 820 990
M. 06 205 34 834

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

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.



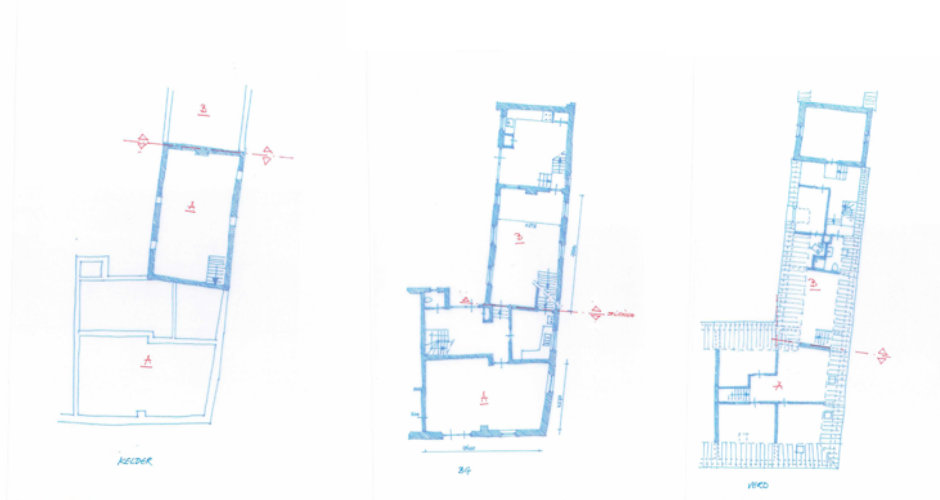
Op alle overeenkomsten tussen heer & meester en diens opdrachtgevers zijn van toepassing de algemene voorwaarden, gedeponeerd bij de Kamer van Koophandel te Roermond onder nummer 14114235, met de inhoud waarvan opdrachtgever verklaart bekend te zijn ten tijde van het sluiten van de overeenkomst. Btw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

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.



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.

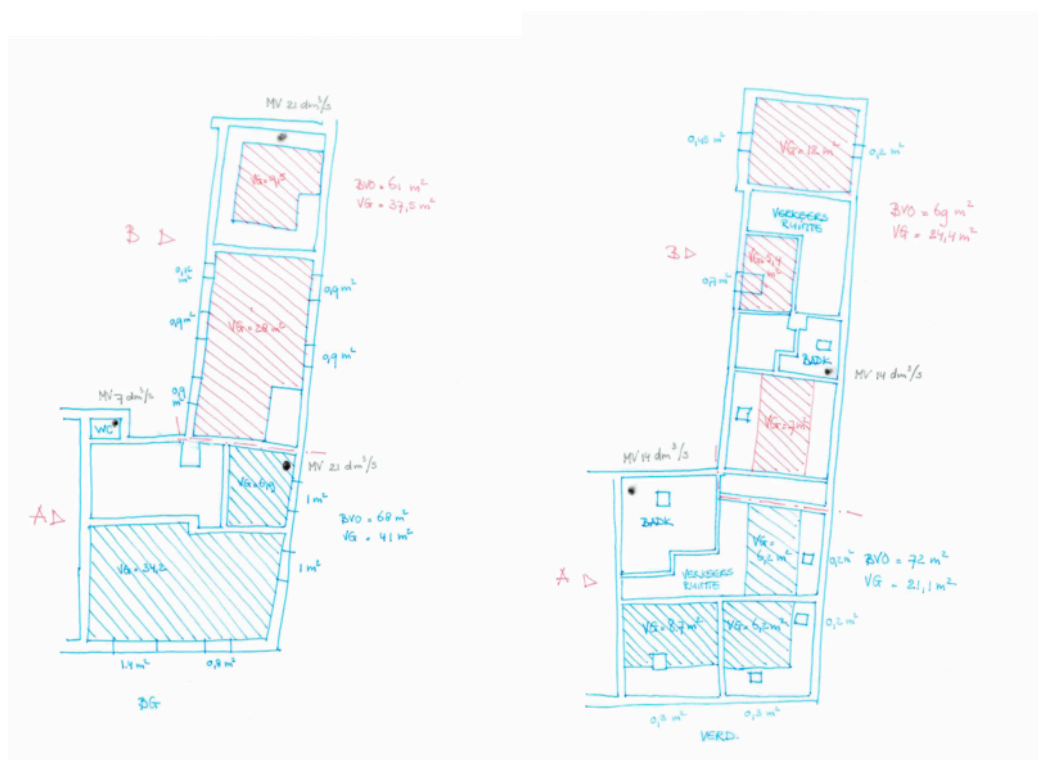
Om een comfort en gezondheid niveau te halen in de woning zijn de eisen voor ventilatie en luchtverversing, daglichttoetreding getoetst uitgaande van 10% glasoppervlak/m² verblijfsgebied en een luchtverversing van 7 dm³/s per M² VG en toilet 7 dm³/s en badkamer 14 dm³/s.

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 in de woningen tot stand zodat de lucht voldoende wordt ververs.



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.

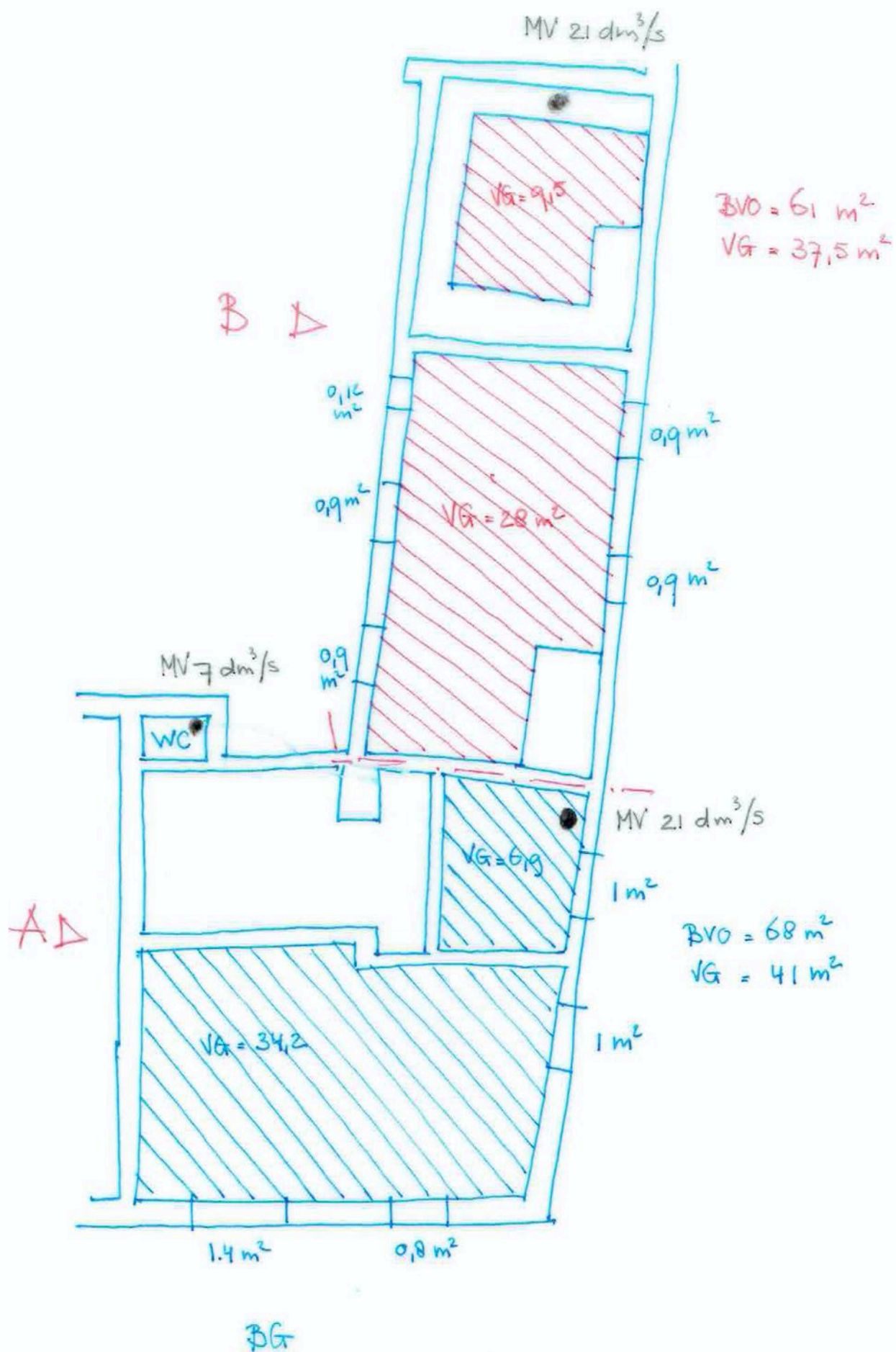
Beide woningen voldoen of zijn eenvoudig aan te passen binnen de regels van het vigerende bouwbesluit, daarbij is het ook nog ene Rijksmonument waarvoor uitzonderingsregels bestaan.

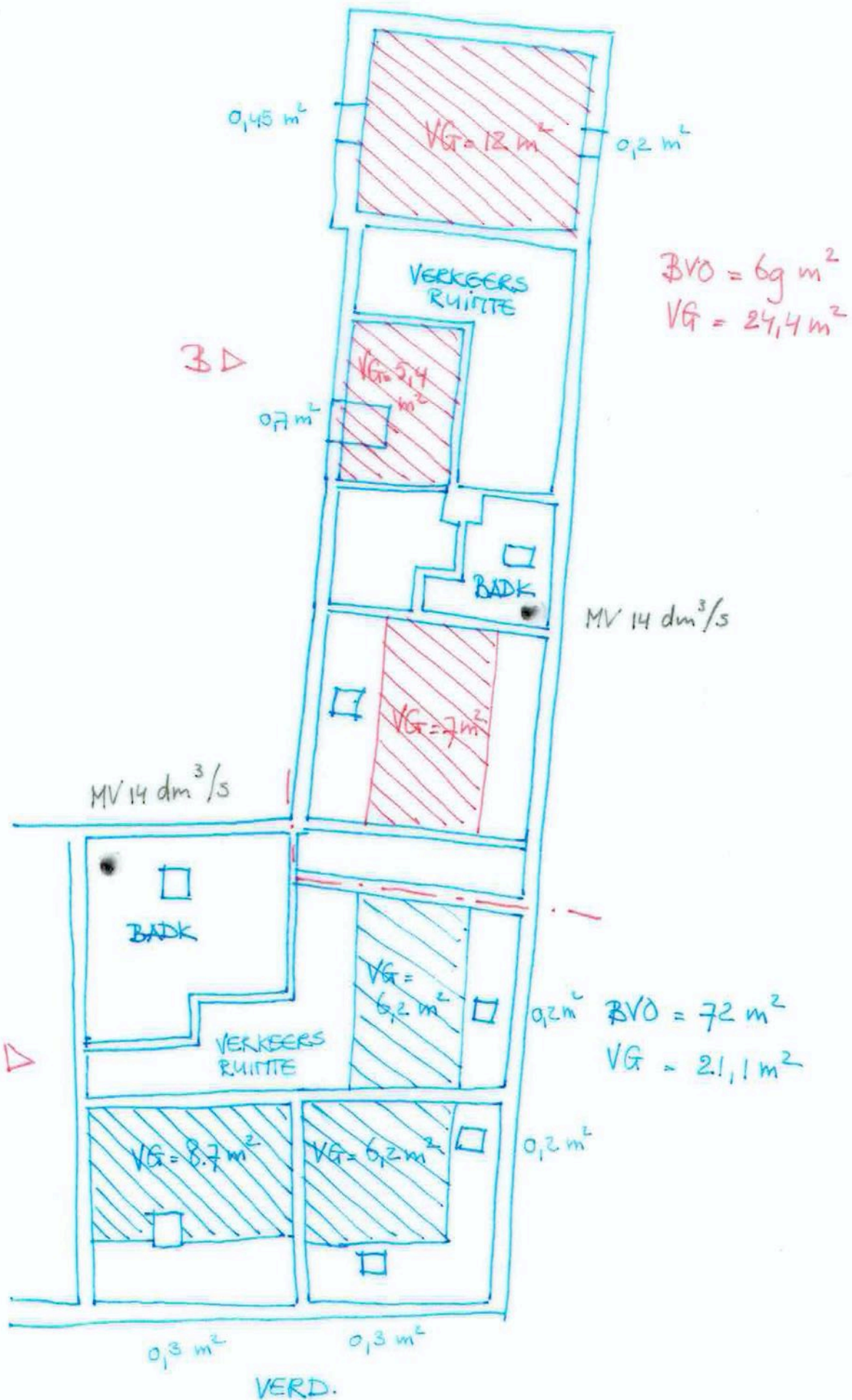
In de verwachting u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd,

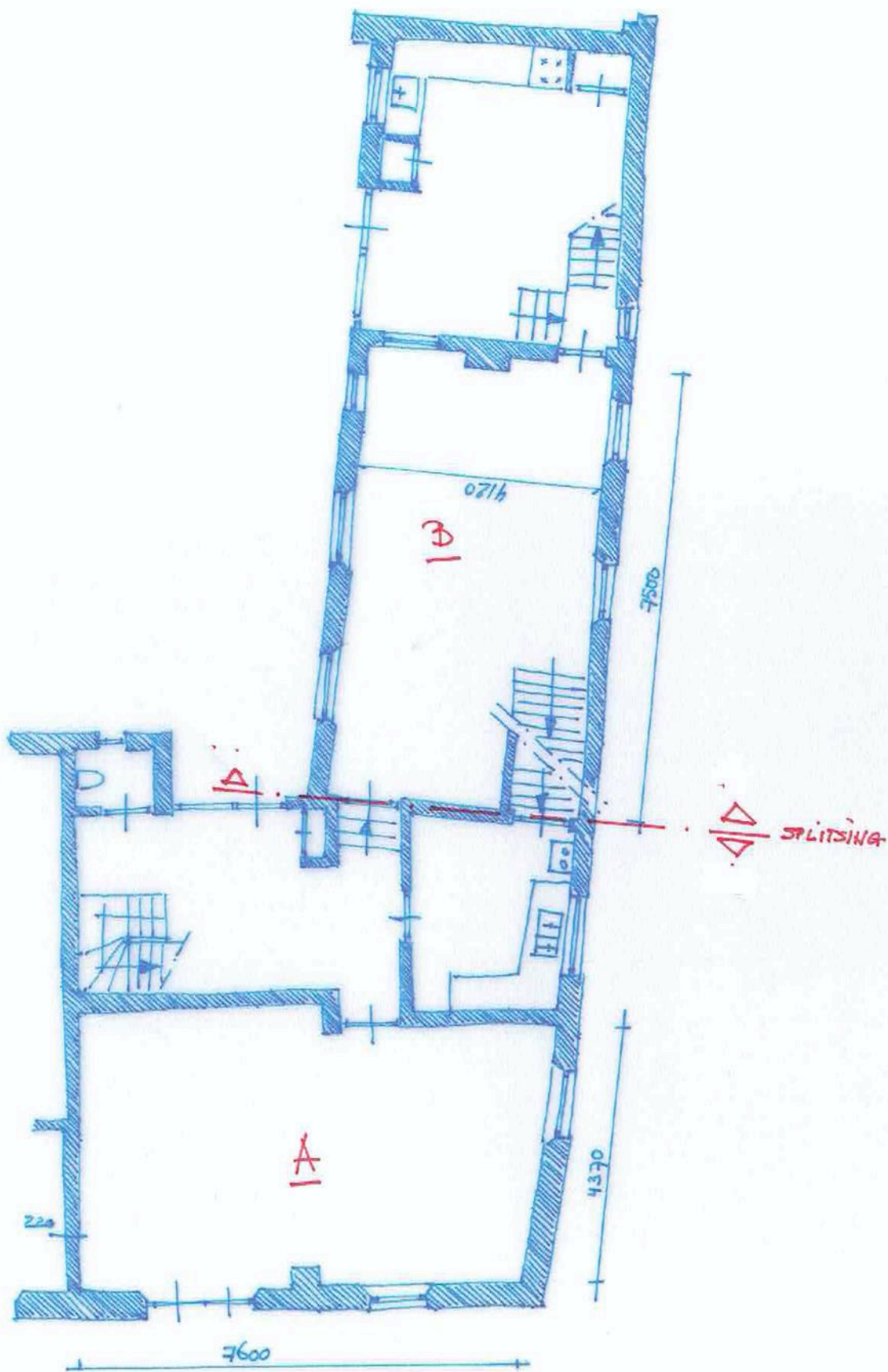
Met vriendelijke groet,

Martin Koldenhof

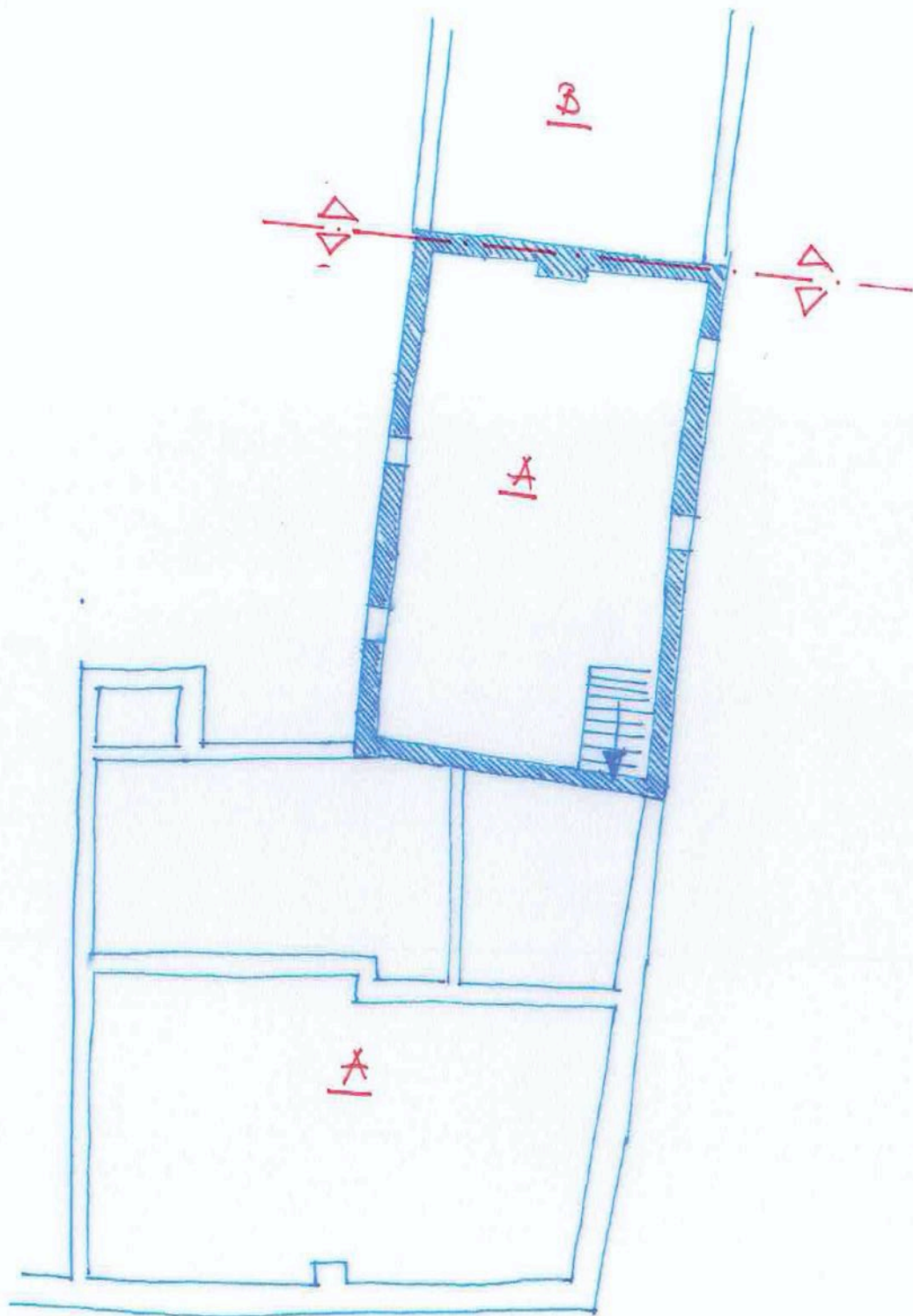




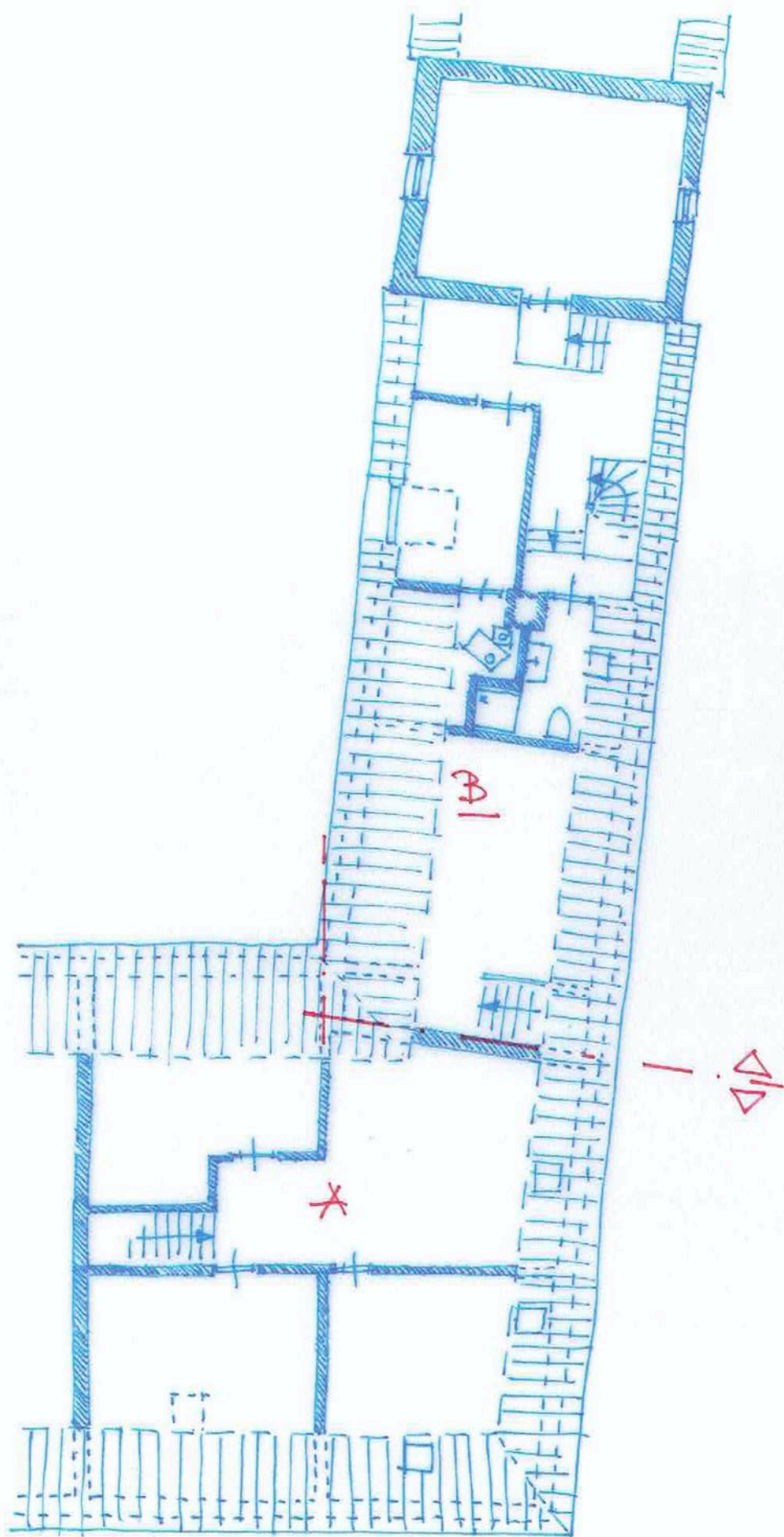




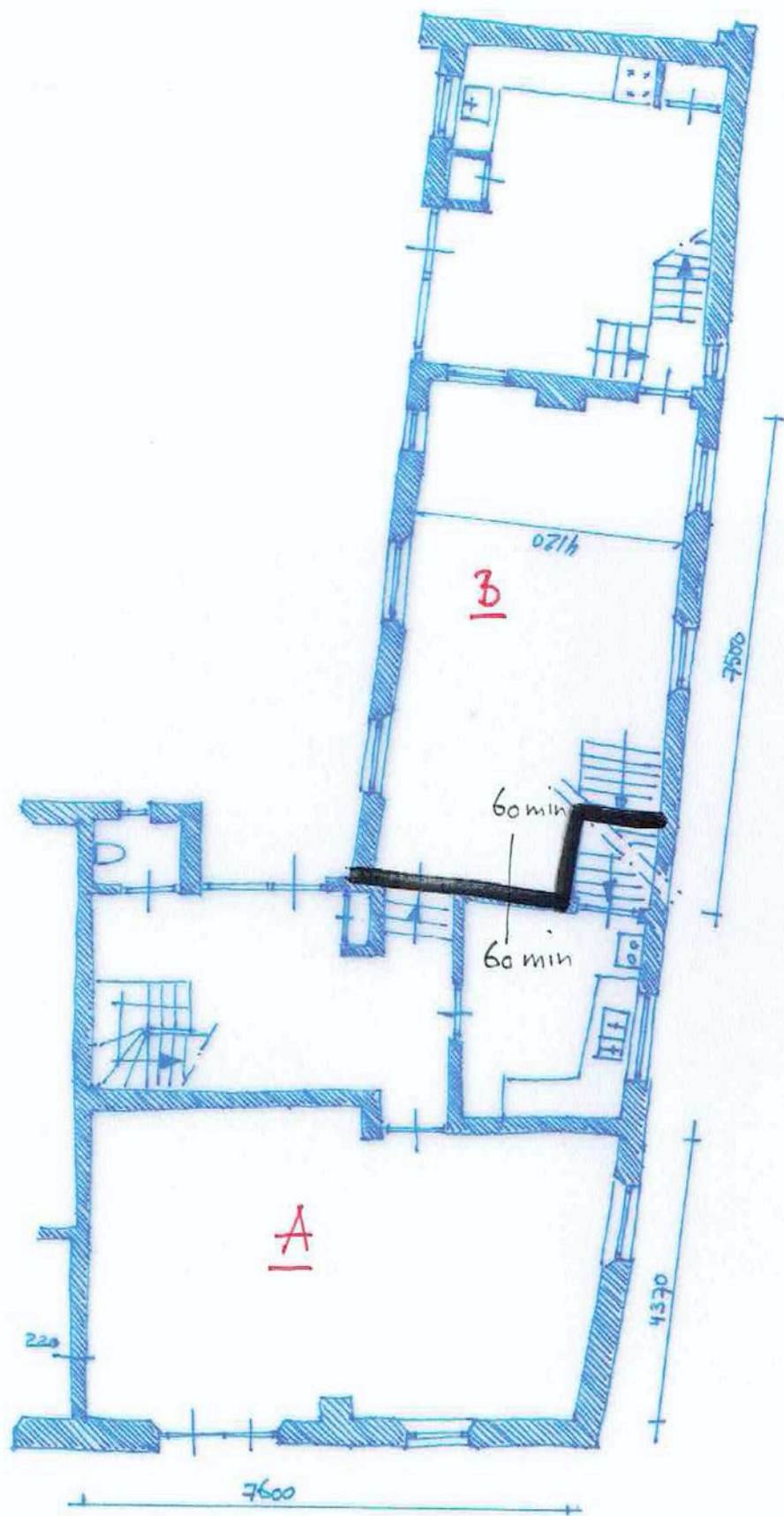
BG



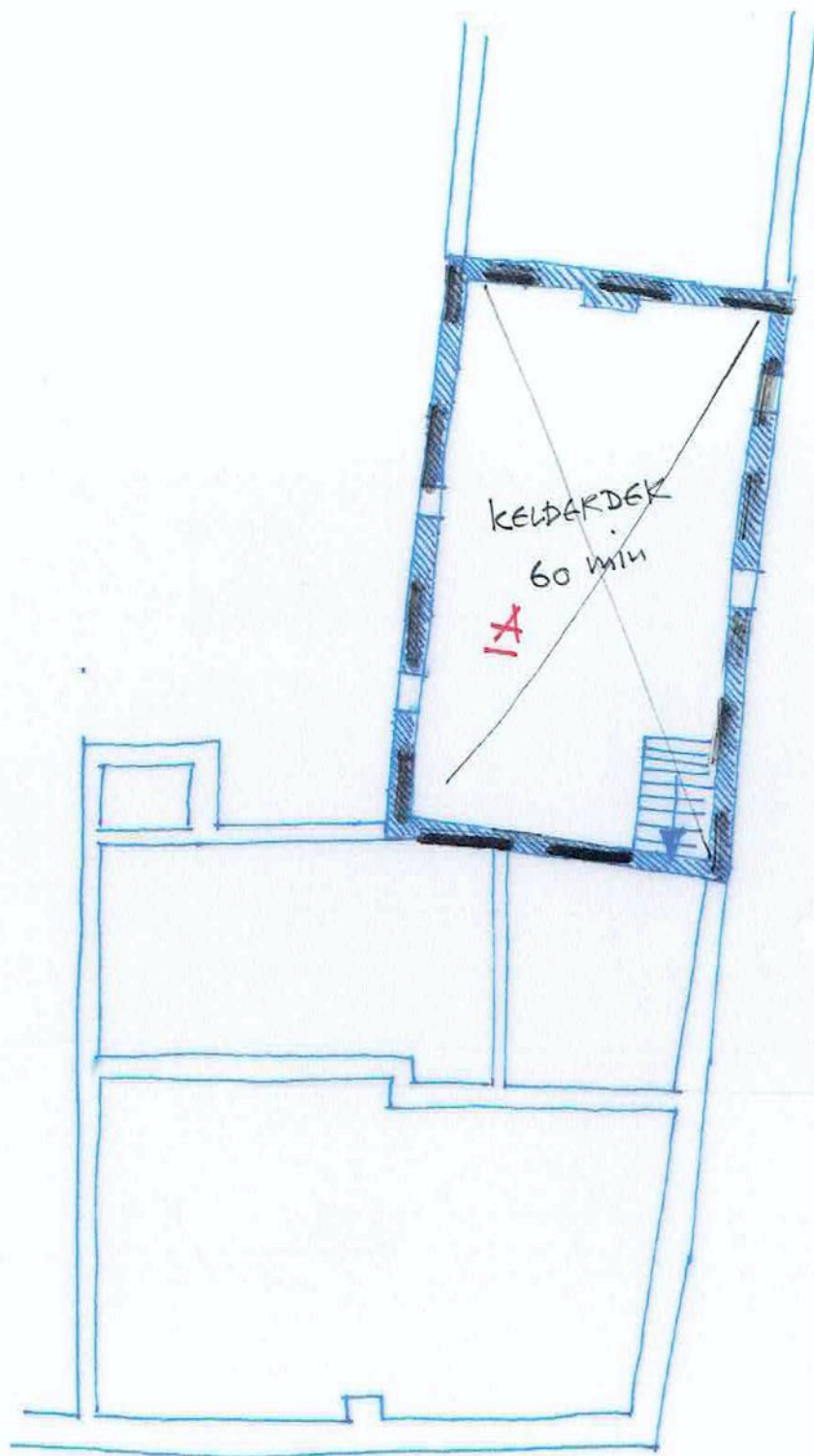
KELDER



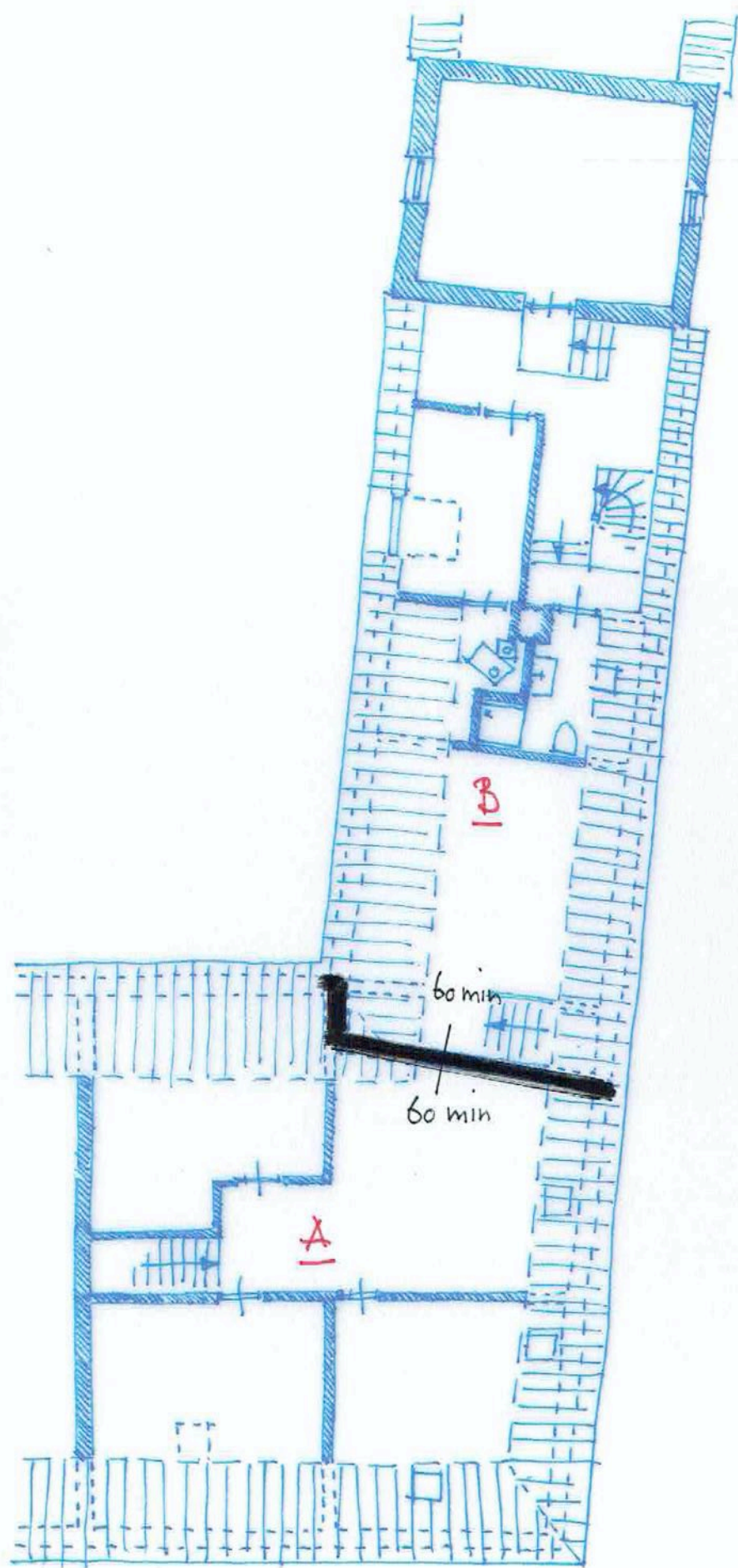
VERD



BG



KELDER



VERD