

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING



project: 1101 woonhuis Krekelbergerweg 17 Oirsbeek
datum: 16 maart 2012
status: Ontwerp

INHOUDSOPGAVE

1 INLEIDING

1.1 Projectomschrijving en doelstelling	3
1.2 Huidige situatie	4
1.3 Vigerend bestemmingsplan	5

2 PROJECTBESCHRIJVING

2.1 Inleiding	7
2.2 Gebiedsbeschrijving	7
2.3 Projectbeschrijving	7
2.4 Stedenbouwkundige inpassing	10
2.5 Parkeren en ontsluiting	11
2.6 Duurzaamheid	11

3 BELEIDSKADERS

3.1 Rijksbeleid	12
3.2 Provinciaal beleid	14

4 MILIEU ASPEKTEN

4.1 Geluidhinder	15
4.2 Luchtkwaliteit	15
4.3 Externe veiligheid	15
4.4 Bodem	15
4.5 Duurzaam bouwen	15
4.6 Waterhuishouding	16

5 OVERIGE ASPEKTEN

5.1 Kabels en leidingen	17
5.2 Bedrijven en milieuzonering	17
5.3 Archeologie en cultuurhistorie	17
5.4 Welstand	17

6 UITVOERBAARHEID

6.1 Economische uitvoerbaarheid	18
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	18

BIJLAGEN

Definitief ontwerp met welstandsgoedkeuring

INLEIDING

1.1 Projectomschrijving en doelstelling

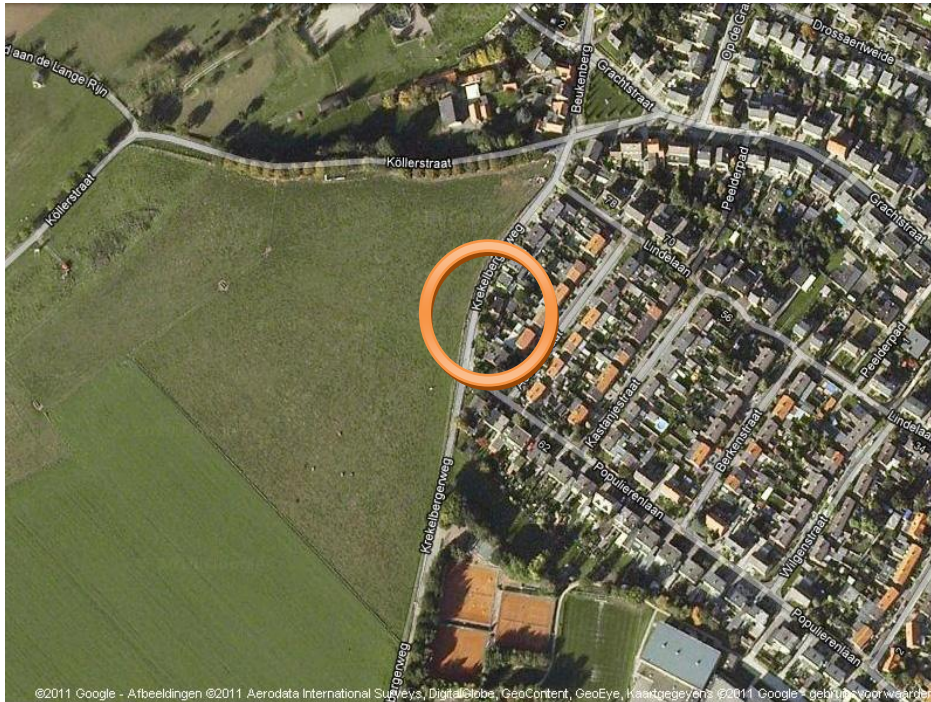
Aan de Krekelbergerweg nummer 17 staat een bestaand woonhuis. De huidige eigenaar heeft het voornemen om de bestaande woning te slopen en daarvoor in de plaats een nieuwe woning te bouwen. Op het betreffende kavel is het vigerende bestemmingsplan "Oirsbeek" van toepassing.

Aangezien de nieuw te bouwen woning niet voldoet aan het vigerende bestemmingsplan is deze ruimtelijke onderbouwing opgesteld in het kader van een aanvraag voor het nemen van een projectbesluit op grond van ex artikel 2.12, lid 1, sub a onder 3 van de Wet Algemene Bepalingen Omgevingsrecht (WABO).

De gemeente Schinnen heeft aangegeven bereid te zijn medewerking te willen verlenen aan het planvoornemen. Met deze ruimtelijke onderbouwing wordt voldaan aan de voorwaarden die in de WRO, de Wet Algemene Bepalingen Omgevingsrecht (Wabo) en gemeentelijke voorwaarden.

1.2 Huidige situatie

Op de locatie Krekelbergerweg 17 staat een vrijstaand woonhuis met bijgebouwen. Het perceel is kadastraal bekend onder; Gemeente Oirsbeek, sectie B, nummer 2422. De bebouwing in de straat bestaat uitsluitend uit halfvrijstaande en vrijstaande woningen. Het perceel is gelegen aan de westrand van de bebouwde kom van de Kern Oirsbeek. Oirsbeek is een van de kernen van de gemeente Schinnen en ligt in de regio Westelijke Mijnstreek.



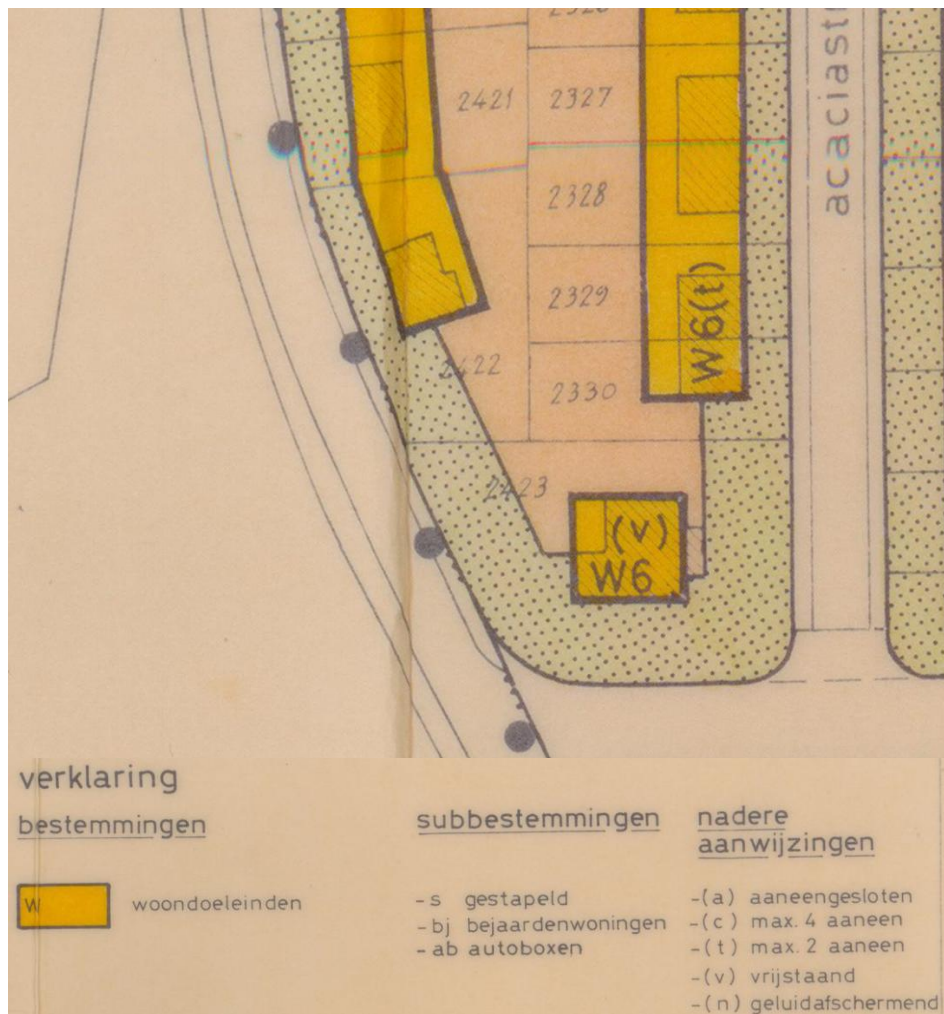
luchtfoto ligging krekelbergerweg westzijde oirsbeek

1.3 Vigerende bestemmingsplan

Voor het plangebied is het volgende bestemmingsplan van kracht:

· Oirsbeek, vastgesteld door de raad d.d. 10 december 1987 en goedgekeurd door G.S 12 juli 1988.

Het gebied heeft de bestemming 'Woondoeleinden' Op de gronden binnen deze bestemming is de bouw van woningen mogelijk binnen de aangegeven bouwgrenzen (bouwvlak).



uitsnede uit bestemmingsplankaart oirsbeek

Aangezien het bouwplan van de woning gedeeltelijk buiten het aanwezige bouwvlak van het bestemmingsplan 'Oirsbeek' is geprojecteerd, past het planvoornemen niet binnen de vigerende bestemmingsplanregelingen.

De situering van het bouwplan is echter zodanig dat de bouwmassa centraal op de kavel komt te liggen, en vrijstaand blijft zoals ook de bestaande bebouwing en de belendingen. De gemeente heeft besloten medewerking te verlenen aan dit bouwvoornemen, omdat een nieuwe woning in de plaats van een bestaande komt en deze ook aansluit op de omliggende woningen.

Aangezien het plan niet mogelijk is binnen de kaders van het vigerende bestemmingsplan, dient hiervoor in het kader van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht

(Wabo) een omgevingsvergunning te worden aangevraagd (procedure ex artikel 2.12, lid 1, sub a onder 3 Wabo). De toestemming voor de afwijking van het vigerende bestemmingsplan is een van de onderdelen van de omgevingsvergunning waaraan invulling moet worden gegeven. Ten behoeve hiervan wordt de onderhavige ruimtelijke onderbouwing opgesteld, ter verantwoording van de nieuwe ruimtelijke, planologische en stedenbouwkundige situatie.

2 PROJECTBESCHRIJVING

2.1 Inleiding

Het planvoornemen gaat uit van de bouw van een nieuwe woning aan de Krekelbergerweg in Oirsbeek. De woning wordt geprojecteerd ter plaatse van de bestaande woning op nummer 17 die gesloopt wordt.

2.2 Gebiedsbeschrijving

De ontwikkeling vindt plaats aan de Krekelbergerweg, waarvan de daaraan gelegen bebouwing een uitloper vormt van de kern Oirsbeek in westelijke richting. Het betreft overwegend vrije sector woningen en een enkel openbaar gebouw (tennisclub).



3D montage van de ligging van de nieuwe woning

De aan de Krekelbergerweg gelegen bebouwing is voor het grootste deel opgebouwd uit 2 bouwlagen, afgedekt met een kap. Wat betreft kleur- en materiaalgebruik is daarbij gebruik gemaakt van diverse baksteenkleuren maar ook geschilderd metselwerk. Woningen zijn afgedekt met dakpannen en bitumendaken. In noordelijke, westelijke en zuidelijke richting bevindt zich voor de woningen aan de Krekelbergerweg het buitengebied rondom Oirsbeek. Dit bestaat met name uit landbouwgronden en een enkele bossage. In de ruimere omgeving liggen de buurgemeenten en steden van Oirsbeek.

2.3 Projectbeschrijving

De nieuwe woning is circa 15,7 meter breed en circa 11,3 meter diep. De woning wordt opgebouwd in twee bouwlagen en afgedekt met een kap. De goothoogte komt te liggen op ca. 6,1 meter.

Voor wat betreft kleur en materiaalgebruik wordt de woning uitgevoerd in baksteen metselwerk, gebruik makend van een gemêleerde baksteen in grijsinten.



nieuwe situatie met maatvoering rooilijnen

De woning komt met haar rooilijn parallel aan de belendende vrijstaande woning te liggen, op ca. 4 meter van de straat.

De afstand tot de noordelijke zijdelingse perceelsgrens bedraagt circa 4,3 meter ten opzichte van de hoofdbouwmassa.

De te bebouwen oppervlakte bedraagt voor de hoofdbouwmassa circa 110 vierkante meter en voor bij- en uitbouwen circa 72 vierkante meter. Hieronder enkele beelden van de nieuw te bouwen woning, In de bijlagen het gehele definitieve ontwerp.

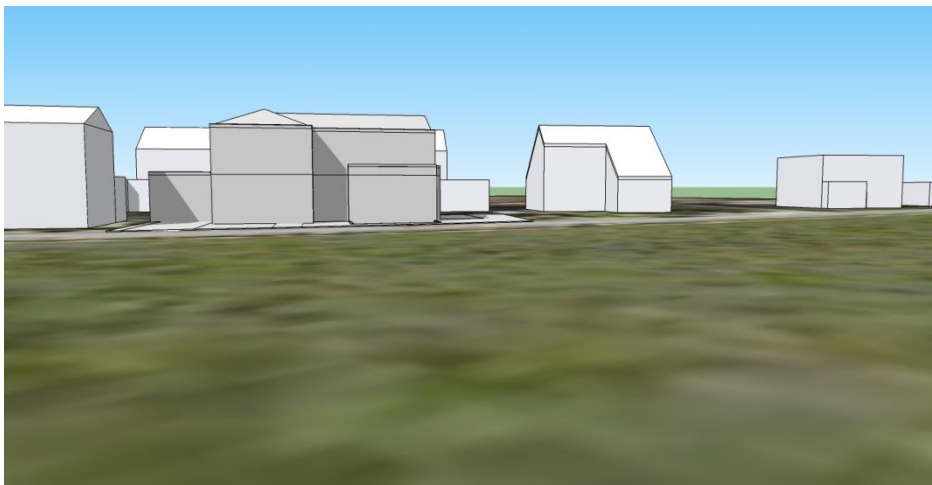




artist impressions nieuwbouw

2.4 Stedenbouwkundige inpassing

De Krekelbergerweg is een van de oude verbindingswegen van de kern Oirsbeek. In de jaren 50 en 60 heeft hier bebouwing plaats gevonden. De nieuw te projecteren woning komt in de plaats van een in de jaren 60 gebouwde woning die gesloopt wordt. In onderstaande 3D inpassingen wordt een en ander zichtbaar gemaakt.



inpassing stedenbouw massastudie

2.5 Parkeren en ontsluiting

Het plangebied wordt direct ontsloten op de Krekelbergerweg. Deze is gelegen in een 30 km/h straat, en maakt daarmee deel uit van de bebouwde kom van Oirsbeek. Via de interne ontsluitingswegen van Oirsbeek wordt het perceel ontsloten naar doorgaande wegen binnen de gemeente. De bouw van deze nieuwe woning aan de Krekelbergerweg zal niet leiden tot extra verkeersbewegingen ter plaatse. Het parkeren vindt in het geheel plaats op eigen terrein.

2.6 Duurzaamheid

Duurzame ontwikkeling is te zien als een ontwikkelingsproces, waarbij gestreefd wordt naar het tot stand brengen van een duurzame samenleving. Dit gebeurt door in alle fasen van een planproces kansen en mogelijkheden te benutten voor het realiseren van een goede ruimtelijke kwaliteit in combinatie met zo laag mogelijke milieubelasting.

3 BELEIDSKADERS

3.1 Rijksbeleid

Vogel- en habitatrichtlijn. Vanuit Europa is de bescherming van soorten en gebieden geregeld in de Europese Vogelrichtlijn(79/409/EEG) en de Habitatrichtlijn(92/33/EEG) hebben de bescherming van soorten vogels, planten en dieren tot doel. Elke lidstaat is verplicht om speciale beschermingszones aan te wijzen. Deze vormen samen één Europees netwerk van natuurgebieden, de Natura-2000. Tot voor kort speelde de Vogel- en Habitatrichtlijn een belangrijke rol in het Nederlandse rechtssysteem. Het beschermingsregime van artikel 6 van de Habitatrichtlijn had namelijk een rechtstreekse werking. Dit gold ook voor de Vogelrichtlijn. Met de implementatie van de bepalingen uit de Vogel- en Habitatrichtlijn in de Nederlandse wetgeving is een einde gekomen aan de rechtstreekse werking van deze richtlijnen, De soortenbescherming is tegenwoordig verankerd in de Flora- en faunawet en de gebiedsbescherming in de Natuurbeschermingswet 1998. Onder werking van de Natuurbeschermingswet vallen; Natura-2000 gebieden(Vogel- en Habitatrichtlijn-gebieden), beschermde Natuurmonumenten en door de minister aangewezen gebieden ter uitvoering van verdragen of andere internationale verplichtingen.

Het Natura-2000 netwerk bevat dus de gebieden die zijn aangewezen onder de Vogel- en Habitatrichtlijn en zijn daarmee geselecteerd op grond van het voorkomen van soorten en habitattypen die vanuit Europees oogpunt bescherming nodig hebben. Voor die gebieden geldt dat aanwijzingsbesluiten zijn opgesteld waarin staat voor welke soorten en habitats het betreffende gebied is aangewezen en welke instandhoudingsdoelstellingen er gelden voor deze soorten en habitats.



afbeelding vogel en habitat natura 2000 gebieden

Het plangebied ligt op circa 1500 meter afstand ten opzichte van het Natura-2000 gebied van het Geleenbeekdal, Deze afstand is zo groot dat er geen invloed op het Habitat-gebied is te verwachten.

Nota Ruimte. De Nota Ruimte bevat de visie van de rijksoverheid op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland en de belangrijkste bijbehorende doelstellingen. In de nota is het nationaal ruimtelijk beleid tot 2020 met een doorkijk naar 2030 vastgelegd. De beleidsvoornemens worden in hoofdlijnen aangegeven, met een belangrijke rol voor de ruimtelijke hoofdstructuur van Nederland (RHS). De nota heeft vier algemene doelen; versterken van de economie, bevordering van de leefbaarheid, economische vitaliteit in stad en land en het waarborgen van waardevolle groengebieden(behouden en versterken natuurlijke, landschappelijke en culturele waarden) en veiligheid(voorkoming van rampen). voor ontwikkeling is niet alleen de titel van de Nota Ruimte, maar is ook het uitgangspunt van het ruimtelijk beleid. Het Rijk geeft meer ruimte aan medeoverheden, maatschappelijk organisaties, marktpartijen en burgers. `Decentraal wat kan, centraal wat moet` is het motto van het kabinet.

Het Rijk daarentegen focust zich meer dan voorheen op gebieden en netwerken die van nationaal belang zijn, De kern van het beleid ligt in het toepassen van efficiënte manieren om met de ruimte om te gaan.

Uitgangspunt van beleid is dat de ruimtebehoefte zoveel mogelijk wordt geacommodeerd en dat er gezocht wordt naar mogelijkheden om tegelijkertijd ruimtelijke kwaliteit te waarborgen. De belangrijkste instrumenten van de nota hebben betrekking op contouren, landschappen, stedelijke netwerken en water. Het beleid in de nota is verder gericht op een bundeling van de verstedelijking in stedelijke netwerken. Het gebied Zuid-Limburg (met een internationale afstemming op Aken, Luik, Gent en Hasselt) is aangewezen als één van de zes nationale stedelijke netwerken.

Het voorliggende plan ligt binnen het nationaal stedelijk netwerk Zuid-Limburg. Stedelijke netwerken zijn sterk verstedelijkte zones bestaande uit een aantal goed met elkaar verbonden compacte grotere en kleinere steden, van elkaar gescheiden door buitengebied.

Het percentage van de woningen en de werkgelegenheid dat in de stedelijke netwerken is ondergebracht, zal tenminste gelijk moeten blijven en zo mogelijk moeten toenemen ten opzichte van de huidige situatie. Het voorliggende plan voorziet in een efficiënt ruimtegebruik binnen een bestaand stedelijk netwerk zonder concessies te doen ten aanzien van de ruimtelijke kwaliteit, Ook levert het plan een bijdrage aan het o vereind houden van culturele voorzieningen die, mede in samenhang met het aanbod in de steden, bijdragen aan een aangenaam woonklimaat. De ontwikkeling past daarmee binnen de uitgangspunten van de Nota Ruimte.

Verder zijn volgens de Nota Ruimte het Nationaal Landschap Zuid-Limburg alsmede de Rijksbufferzones tussen Maastricht en Sittard-Geleen en tussen Parkstad Limburg en Sittard-Geleen van belang voor een robuuste ruimtelijke ontwikkeling van Zuid-Limburg. Het voorliggende plangebied maakt deel uit van het Nationaal Landschap Zuid-Limburg, zoals op onderstaande kaart is aangegeven. In het Nationaal Landschap Zuid-Limburg is sprake van een 'ja,mits' - beleid,

Bestemmingswijzigingen zijn alleen toegelaten voor zover daarbij de kernkwaliteiten worden behouden of versterkt en in ieder geval niet leiden tot een uitleglocatie voor stads- en dorpsontwikkelingen of grootschalige infrastructuurprojecten. De te behouden en versterken kernkwaliteiten hebben betrekking op het reliëf, het groene karakter, de schaalcontrasten en de kenmerkende cultuurhistorische elementen.

Geconcludeerd mag worden dat het plan het reliëf ongemoeid laat. Daarnaast Leidt het plan niet tot een inperking van het groene karakter van het gebied, worden de aanwezige schaalcontrasten gerespecteerd en worden de kenmerkende cultuurhistorische elementen eveneens niet aangetast.

Het plan past daarmee binnen de uitgangspunten voor het Nationaal Landschap Zuid-Limburg.

3.2 Provinciaal beleid

POL-actueel. In 2006 is het Provinciaal Omgevingsplan Limburg(POL) vastgesteld door Provinciale Staten van Limburg. Daarna zijn er diverse actualisaties vastgesteld met als laatste die van januari 2011. Het POL is een integraal plan dat bestaande, verschillende plannen voor de fysieke omgeving op de beleidsterreinen milieu, water, ruimte, mobiliteit, cultuur, welzijn en economie integreert. Het bevat de provinciale visie op de ontwikkeling van Limburg en beschrijft voor onderwerpen waar de provincie een rol heeft de ambities, de context en de hoofdlijnen van de aanpak. Het POL is het beleidskader voor de toekomstige ontwikkeling van Limburg tot een kwaliteitsregio, die zich bewust is van de unieke kwaliteiten van de leefomgeving en de eigen identiteit. Ten behoeve van de kwaliteitsregio Limburg wordt ingezet op duurzame ontwikkelingen.

Dat is een ontwikkeling die tegemoetkomt aan de behoeften van de huidige generatie zonder de mogelijkheden van toekomstige generaties in gevaar te brengen om ook in hun behoeften te voorzien.

Op Perspectieven 1 van het POL is de projectlocatie aangeduid als “Plattelandskern Zuid-Limburg” waarbij vermeld dient te worden dat de locatie nabij een Ecologische Hoofdstructuur(EHS) ligt, die echter geen invloed heeft op dit voornemen.

4. MILIEUASPEKTEN

4.1. Geluidshinder

In het kader van de Wet geluidshinder (Wgh) bevinden zich langs alle wegen geluidszones, met uitzondering van woonerven en gebieden waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/h geldt. Formeel zijn 30 km/h wegen vanuit de Wgh gedezoneerd.

De locatie aan de Krekelbergerweg ligt in een 30 km/h zone. 30 km/h wegen hebben volgens de Wet geluidshinder geen geluidszone waarbinnen toetsing aan de Wet geluidshinder dient plaats te vinden.

4.2 Luchtkwaliteit

Op de locatie staat een bestaande woning en er wordt een nieuwe woning gebouwd. Het betreft het behouden van de functie "Woondoeleinden". De woning zal geen verkeersaantrekkende werking dan wel het vergroten van het aantal verkeersbewegingen betekenen. Waarmee is aangetoond dat er geen invloed is op de luchtkwaliteit.

De nieuwe woning zal volledig voldoen aan de isolatievoorschriften van het nieuwste bouwbesluit, dus qua energieverbruik zal er een significante verbetering zijn ten opzichte van de huidige slecht geïsoleerde, bestaande woning.

4.3 Externe veiligheid

Voor externe veiligheid zijn in het algemeen twee aspecten van belang, te weten het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het aspect externe veiligheid als gevolg van bedrijvigheid en vervoer gevaarlijke stoffen heeft geen gevolgen voor het bouwvoornemen.

4.4 Bodem

Uitgangspunt van een goede ruimtelijke ordening is dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde bestemming en de daarin toegestane gebruiksvormen. Dit betekent dat het aspect bodemkwaliteit voor vrijwel alle nieuwe ontwikkelingen, onderzocht moet worden. Voor deze locatie heeft recentelijk geen bodemonderzoek plaatsgevonden. Mede omdat de bestaande woning in de jaren 60 al is gebouwd en er nooit op grote schaal grondverzet heeft plaatsgevonden.

Bij de aanvraag voor de omgevingsvergunning, die zal volgen op deze ruimtelijke onderbouwing zal een grondonderzoek worden uitgevoerd. Mocht in de verdere planvorming ervoor gekozen worden om minder dan de wettelijk toegestane hoeveelheid af te voeren grond, te verzetten, kan kan alsnog zonder grondonderzoek, de omgevingsvergunning worden aangevraagd.

Vooralsnog vormt het aspect bodemkwaliteit geen belemmering voor het bouwvoornemen.

4.5 Duurzaam bouwen

De gemeente Schinnen heeft in haar beleidsdoelstellingen duurzaamheid opgenomen en wenst deze structureel in ontwikkelingsplannen op te nemen. In dit bouwvoornemen wordt bij

de uitwerking van de plannen bijzondere aandacht geschonken aan duurzaam bouwen (DuBo), aanpasbaar- en energiezuinig bouwen en het politiekeurmerk wonen.

4.6 Waterhuishouding

In de gemeente Schinnen vallen wateraangelegenheden binnen de Keur van het Waterschap Roer en Overmaas. Het waterbeleid van het Waterschap is neergelegd in het Waterbeheersplan Waterschap Roer en Overmaas 2010-2015, vastgesteld door het waterschapsbestuur dd. 29 september 2009. Dit is gebaseerd op Europese, nationale en provinciale regelgeving. Eén van de beleidsterreinen is het stedelijk waterbeheer. Gemeenten hebben op basis van het provinciale beleid een verantwoordelijkheid om duurzaam om te gaan met hemelwater. In het Provinciaal Waterplan Limburg is opgenomen dat maximaal afgekoppeld wordt, mits doelmatig. Hierbij wordt de volgende voorkeursvolgorde gehanteerd; hergebruik, infiltratie in de bodem, afvoer naar oppervlaktewater of afvoer naar de riolering. Bij afvoer naar de riolering wordt de voorkeur gegeven aan een verbeterd gescheiden stelsel. Afkoppelen van verhard oppervlak levert de nodige voordelen op, zoals minder riooloverstortingen, een betere werking van zuiveringsinstallaties, een natuurlijker afvoerregime van de beken, aanvulling van het grondwater en een kostenreductie door schoon hemelwater niet meer te transporteren en te zuiveren.

In deze situatie wordt vanwege nieuwbouw afkoppeling van hemelwater als eis gesteld. Het hemelwater dient opgevangen te worden op eigen terrein en duurzaam te worden afgevoerd middels infiltratie of een gescheiden rioolstelsel, met een capaciteit van 31 mm/m² verhard oppervlak.

De watertoets is van toepassing op bestemmingsplannen en ruimtelijke onderbouwingen waarbij onder andere een toename van het verhard oppervlak van meer dan 1000 m² te verwachten is. Het bouwvoornemen is beduidend minder groot dan deze eis waarmee het uitvoeren van een watertoets als niet noodzakelijk wordt beschouwd.

5 OVERIGE ASPEKTEN

5.1 Kabels en leidingen

In en nabij de locatie liggen geen kabels en/of leidingen die planologische bescherming behoeven. Dit aspect heeft daarmee geen invloed op het planvoornemen.

5.2 Bedrijven en milieuzonering

In de omgeving van het plangebied zijn geen (agrarische) bedrijven gelegen welke een belemmering zouden kunnen vormen voor het bouwvoornemen.

5.3 Archeologie en cultuurhistorie

Bij de opstelling en de uitvoering van ruimtelijke plannen moet men rekening houden met bekende archeologische waarden. Op de Cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Limburg is het plangebied op de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW) aangeduid als een gebied met een lage archeologische verwachtingswaarde. Voor dergelijke gebieden geldt dat archeologisch onderzoek niet vereist is.

Het bouwvoornemen heeft geen nadelige effecten op rijksmonumenten en gemeentelijke monumenten aangezien er in de nabijheid geen monumenten van dien aard aanwezig zijn. Op de Cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Limburg zijn alle waardevolle cultuurhistorische elementen in de omgeving aangegeven. Het bouwvoornemen veroorzaakt geen veranderingen en/of verstoringen in of aan de aanwezige cultuurhistorisch waardevolle elementen in de directe omgeving.

5.4 Welstand

Het planvoornemen is conform afspraak met de gemeente Schinnen voorgelegd aan de Welstandscommissie en op 26 oktober 2011 is goedgekeurd. Het goedgekeurde plan is in de bijlagen opgenomen.

6 UITVOERBAARHEID

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Dit bouwvoornemen is een private ontwikkeling, waarbij het risico geheel gedragen wordt door de initiatiefnemer. Voor de gemeente Schinnen zijn er daarom geen financiële gevolgen.

6.2 Maatschappelijke Uitvoerbaarheid

Voor dit bouwvoornemen zal geen inspraakprocedure worden gevolgd, aangezien de aard van het project daar niet naar is en de ruimtelijke procedure voldoende rechtswaARBorgen biedt.

BIJLAGEN

Definitief ontwerp