

ruimtelijke onderbouwing t.b.v.
omgevingsvergunning
'Woning Schatsberg te Oirsbeek'
Gemeente Schinnen

status: vastgesteld
datum: 15 november 2011
projectnummer: 404358R.2001
adviseur: Wle



VONDERWEG 14, 5616 RM EINDHOVEN
TELEFOON 040 257 13 36 TELEFAX 040 257 02 90

AMERIKALAAN 70C, 6199 AE MAASTRICHT-AIRPORT
TELEFOON 043 326 16 60 TELEFAX 043 326 16 64

INFO@TONNAER.NL WWW.TONNAER.NL

TONNAER



ADVISEURS IN OMGEVINGSRECHT

JURIDISCHE EN BELEIDSADVISING
OVERHEIDSPROJECTEN
PLANOLOGIE EN STEDENBOUW

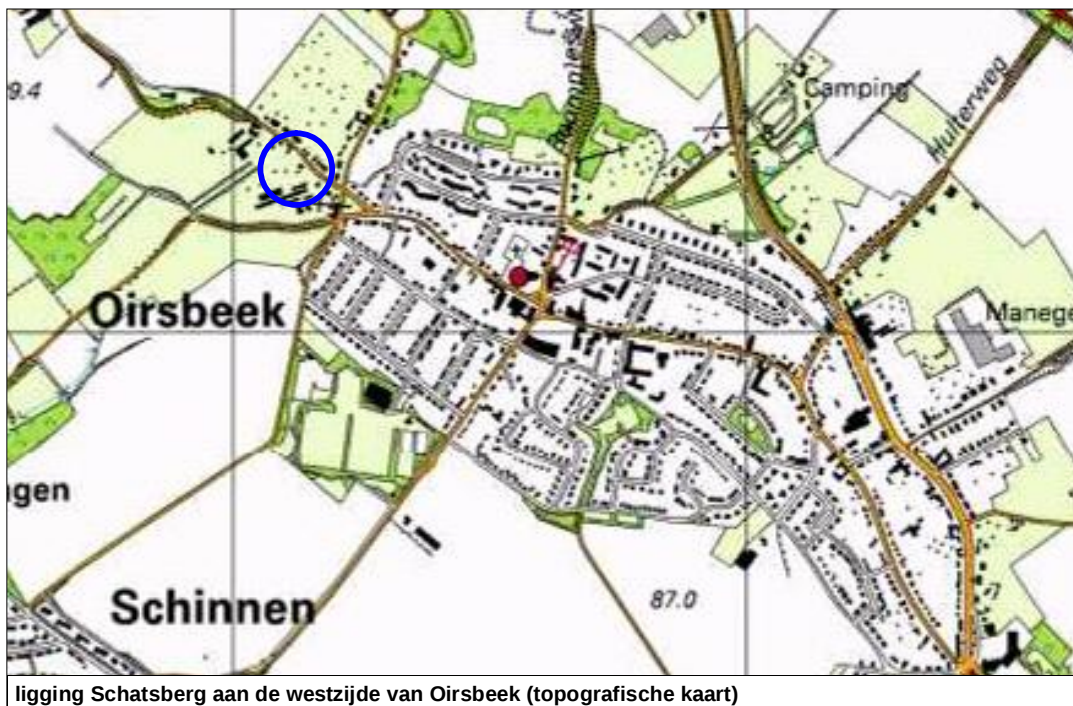


Inhoudsopgave

1	Inleiding	1
1.1	Algemeen	1
1.2	Ligging van het plangebied	2
1.3	Doel en opzet	2
1.4	Vigerende bestemmingsplannen	3
2	Projectprofiel	4
2.1	Inleiding	4
2.2	Gebiedsbeschrijving	4
2.3	Projectbeschrijving	5
2.4	Stedenbouwkundige inpassing	6
2.5	Parkeren en ontsluiting	6
2.6	Duurzaamheid	6
3	Beleidskader	7
3.1	Inleiding	7
3.2	Rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid	7
4	Sectorale aspecten	8
4.1	Algemeen	8
4.2	Bodemkwaliteit	8
4.3	Wet geluidhinder	8
4.4	Luchtkwaliteit	9
4.5	Externe veiligheid	9
4.6	Kabels en leidingen	10
4.7	Bedrijven en milieuzonering	10
4.8	Flora en fauna	10
4.9	Archeologie en cultuurhistorie	11
5	Waterparagraaf	12
5.1	Watertoets	12
5.2	Waterhuishoudkundige situatie	12
5.3	Invloed van het planvoornemen	12
6	Economische uitvoerbaarheid	13
7	Maatschappelijke toetsing en overleg	14
7.1	Vooroverleg	14
7.2	Ter inzage legging	14







1 Inleiding

1.1 Algemeen

Aan de Schatsberg in Oirsbeek, gemeente Schinnen, is tussen de huisnummers 9 en 15 een onbebouwd perceel gelegen. Bij de gemeente is het verzoek ingekomen om medewerking te verlenen aan de bouw van één nieuwe woning op dit perceel. Voor de locatie zijn twee vigerende bestemmingsplannen van kracht. Op grond van het vigerende bestemmingsplan 'Woningen Schatsberg' is ter plaatse de bouw van een woning mogelijk, echter uitsluitend binnen het aanwezige bouwvlak. Het ingediende bouwplan is deels buiten dat bouwvlak geprojecteerd. Bovendien ligt het bouwplan deels binnen de plangrenzen van het vigerende bestemmingsplan 'Oirsbeek', waarbinnen ter plaatse in het geheel geen bouwvlak aanwezig is.

Als gevolg hiervan is de bouw van de woning op de voorgestelde locatie niet zondermeer mogelijk. De gemeente Schinnen heeft echter aangegeven bereid te zijn medewerking te willen verlenen aan het planvoornemen. Voorwaarde daarbij is dat voor het project ondermeer een ruimtelijke onderbouwing moet worden aangeleverd, waarin de afwijking ten opzichte van de vigerende bestemmingsplannen beargumenteerd wordt.

De onderhavige ruimtelijke onderbouwing voorziet in de benodigde beargumentering en is opgesteld conform de RSRO2008 en de eisen die de gemeente Schinnen stelt aan een dergelijke ruimtelijke onderbouwing in de kader van de omgevingsvergunning. Hiermee wordt voldaan aan de voorwaarden die in de Wro en de Wabo alsmede door de gemeente worden gesteld ten aanzien van dergelijke planvoornemens.





luchtfoto met afgekaderd plangebied



uitsnede plankaart 'Woningen Schatsberg'

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied is gelegen aan de uiterste westzijde van de kern Oirsbeek in de gemeente Schinnen. De locatie van de te realiseren woning ligt tussen de woningen aan de Schatsberg 9 en 15, aan de zuidzijde van deze weg. Het terrein is momenteel onbebouwd en in gebruik als tuin en inrit. De Schatsberg en de daaraan gelegen bebouwing vormt een uitloper van het dorp in westelijke richting en voert het buitengebied in. De begrenzing van het plangebied wordt gevormd door het perceel dat kadastraal bekend staat als gemeente Schinnen, sectie D, nummer 875. In totaal bedraagt de oppervlakte van het plangebied circa 1.050 m².

In westelijke richting ligt de overige bebouwing van de kern Oirsbeek, in de overige wind-richtingen zijn overwegend landbouwgronden gelegen. De overige bebouwing aan de Schatsberg bestaat met name uit burgerwoningen, deels met een agrarische oorsprong. Amstenrade, Puth, Schinnen en Doenrade zijn de meest nabij gelegen kernen. Brunssum, Hoensbroek en Sittard-Geleen liggen op ruimere afstand.

1.3 Doel en opzet

Het doel van deze ruimtelijke onderbouwing is het verantwoorden van de inpassing van de nieuwe woning buiten de bebouwingsgrenzen. Het concrete bouwplan in het kader van de omgevingsvergunning voor de woning vormt daarbij de basis.

Wat betreft de opzet van deze ruimtelijke onderbouwing komen na deze inleiding de volgende aspecten nog aan bod:

- toetsing aan het vigerende en toekomstige bestemmingsplan;
- project- en gebiedsbeschrijving;
- globale toetsing aan beleidskaders
- globale toetsing aan milieuwetgeving en andere ruimtelijke wetgeving met betrekking tot bestaande of potentiële belemmeringen in de omgeving van het plangebied;
- haalbaarheid;
- procedure.



1.4 Vigerende bestemmingsplannen

Voor het plangebied zijn de volgende twee bestemmingsplannen van kracht:

- Woningen Schatsberg, vastgesteld door de raad d.d. 9 april 2002 en gedeeltelijk goedgekeurd door G.S. d.d. 16 juli 2002 (het op het plangebied van toepassing zijnde gedeelte is geheel goedgekeurd);
- Oirsbeek, vastgesteld door de raad d.d. 10 december 1987 en goedgekeurd door G.S. 12 juli 1988.

Ten aanzien van het bestemmingsplan 'Woningen Schatsberg' is ter plaatse van het plangebied de bestemming 'Woondoeleinden' van toepassing. Op de gronden binnen deze bestemming is de bouw van woningen mogelijk binnen de aangegeven bouwgrenzen (bouwvlak). Aan de zijde van de weg is ten behoeve van de daar aanwezige wegwaterlossing tevens de dubbelbestemming 'Watergang' aangeduid, ter plaatse waarvan geen bebouwing mogelijk is. Ten aanzien van het bestemmingsplan 'Oirsbeek' is ter hoogte van het plangebied de bestemming 'Erf' van toepassing. Hierbinnen is de oprichting van een woning niet toegestaan.

Aangezien het bouwplan van de woning gedeeltelijk buiten het aanwezige bouwvlak van het bestemmingsplan 'Woningen Schatsberg' is geprojecteerd en ook binnen het bestemmingsplan 'Oirsbeek' geen mogelijkheden bestaan voor de oprichting van een woning ter plaatse, past het planvoornemen niet binnen de vigerende bestemmingsplanregelingen. De situering van het bouwplan is echter zodanig dat de voorgevelrooilijn van de nieuwe woning op gelijke hoogte komt te liggen met de voorgevelrooilijn van de bestaande woning op nummer 9. Daarnaast blijft door de voorgestelde situering tussen de nieuwe woning en de woning op nummer 15 een zichtrelatie mogelijk vanaf de Schatsberg naar het achterliggende buitengebied.

Gelet hierop en op het gegeven dat de woning wat betreft maatvoering en materiaalgebruik aansluit bij de omliggende woningen, heeft de gemeente Schinnen besloten om toch medewerking te verlenen aan het initiatief voor de bouw van de nieuwe woning op het perceel. 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 één 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 voorgestane ruimtelijke, planologische en stedenbouwkundige situatie.





2 Projectprofiel

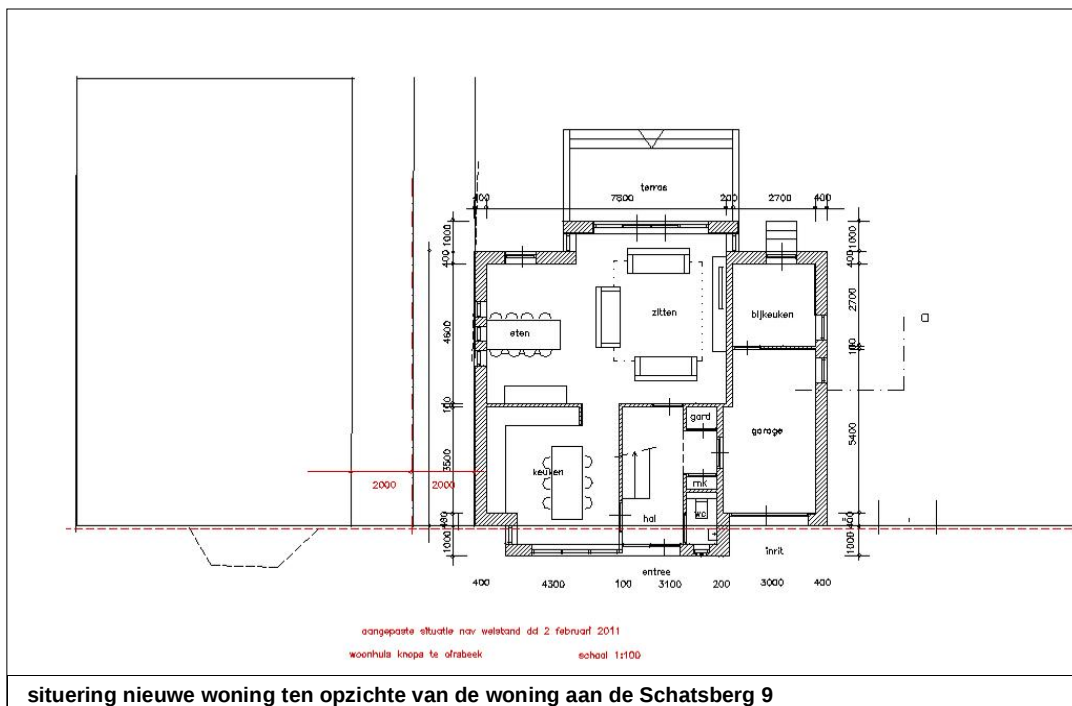
2.1 Inleiding

Het planvoornemen gaat uit van de bouw van een nieuwe woning aan de Schatsberg in Oirsbeek. De woning komt te liggen tussen de bestaande woningen aan de Schatsberg 9 en 15, op een perceel dat in het verleden ook bebouwd is geweest. Momenteel is de locatie echter onbebouwd en in gebruik als tuin en inrit. Door de inpassing van de nieuwe woning wordt enerzijds het ontstane gat in de bebouwingswand aan de zuidzijde van de Schatsberg weer opgevuld, anderzijds blijft door de situering van de nieuwe woning een zichtlijn vanaf de Schatsberg naar het aangrenzende buitengebied bestaan. Daarmee wordt een substantiële verbetering van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse bewerkstelligd.

2.2 Gebiedsbeschrijving

De ontwikkeling vindt plaats aan de weg Schatsberg, waarvan de daaraan gelegen bebouwing een uitloper vormt van de kern Oirsbeek in westelijke richting. Het betreft overwegend burgerwoningen en enkele voormalige agrarische bedrijfsgebouwen die voor woondoeleinden in gebruik zijn genomen. In de zuidelijke bebouwingswand aan de Schatsberg zijn diverse gaten aanwezig, al dan niet ontstaan na de sloop van voorheen aanwezige bebouwing, waaronder een intensieve veehouderij. De noordelijke bebouwingswand aan de Schatsberg vormt daarentegen meer een aaneengesloten geheel.





De aan de Schatsberg gelegen bebouwing is voor het grootste gedeelte opgebouwd uit 2 bouwlagen en afgedekt met een kap. Wat betreft kleur- en materiaalgebruik is daarbij vooral gebruik gemaakt van roodbruine kleuren baksteen en oranje dakpannen. Daarnaast zijn ook diverse wit gekleurde woning aanwezig en woningen afgedekt met antracietkleurige dan wel zwarte dakpannen. De woning op nummer 15 bestaat deels uit zogenaamde vakwerkwanden, met donkerbruin stijl- en regelwerk en een witte lemen invulling.

In oostelijke richting gaat de bebouwing aan de Schatsberg over in de overige bebouwing van de kern Oirsbeek. In noordelijke, westelijke en zuidelijke richting bevindt zich achter de tuinen van de bebouwing aan de Schatsberg het buitengebied rondom Oirsbeek. Dit bestaat met name uit landbouwgronden en een enkele bosschage. In de wijdere omgeving liggen de buurdorpen- en steden van Oirsbeek.

2.3 Projectbeschrijving

De nieuwe woning is circa 11,5 meter breed en circa 11 meter diep. De woning wordt opgebouwd in twee bouwlagen en afgedekt met een kap. De goothoogte bedraagt daarmee circa 6 meter. Wat betreft kleur- en materiaalgebruik wordt gebruikt gemaakt van een donkerbruin/rode baksteen en zwarte dakpannen. De woning komt op circa 8 meter van de weg te liggen, met de voorgevelrooilijn gelijk aan die van de woning aan de Schatsberg 9. De afstand tot de zuidelijke zijdelingse perceelsgrens bedraagt 2 meter, waarmee de woning op circa 4 meter van de bestaande woning aan de Schatsberg 9 komt te liggen.



2.4 Stedenbouwkundige inpassing

De Schatsberg is een deel van het oude bebouwingslint waaruit Oirsbeek oorspronkelijk bestond. Op het perceel waar de woning is geprojecteerd, was voorheen bebouwing aanwezig. Na de sloop van de hier aanwezige agrarische bebouwing is een gat in de bebouwingswand ontstaan. Met de bouw van de nieuwe woning wordt dit gat deels weer opgevuld en wordt het straatbeeld hersteld. De maatvoering en het kleur- en materiaalgebruik van de nieuwe woning sluiten aan bij de overige woonbebouwing aan de Schatsberg uit de tweede helft van de 20^e eeuw en van het laatste decennium.

Door de ligging van de Schatsberg aan de rand van Oirsbeek, is de aanwezigheid van het buitengebied voelbaar. Doordat de nieuwe woning nabij de bestaande woning aan de Schatsberg 9 wordt gesitueerd, blijft tussen de nieuwe woning en de woning op nummer 15 een open ruimte, waardoor vanaf de weg Schatsberg het achterliggende reliëfrijke buitengebied wordt ervaren. Behalve deze zichtrelatie brengt de gekozen positionering van de nieuwe woning tevens met zich mee dat vanuit zuidoostelijke richting zicht op de vakwerkwand van de woning op nummer 15 gewaarborgd blijft.

2.5 Parkeren en ontsluiting

Het plangebied wordt direct ontsloten op de Schatsberg, een 50 km/h woonstraat, welke deel uitmaakt van de bebouwde kom van Oirsbeek. Via de interne ontsluitingswegen van Oirsbeek wordt het plangebied ontsloten op de doorgaande wegen binnen de gemeente Schinnen. De bouw van de nieuwe woning aan de Schatsberg zal leiden tot extra verkeersaantrekkende werking ter plaatse. Gelet op de schaal van het planvoornemen zal dit aantal echter dermate gering zijn dat voor de verwerkingscapaciteit van de lokale wegen geen nadelige effecten worden verwacht. Bovendien kan worden opgemerkt dat in het vigerende bestemmingsplan reeds sprake is van een bouwtegel ter plaatse. In dat kader is reeds vast komen te staan dat de bouw van een woning op deze locatie in verkeerskundig opzicht toelaatbaar is.

Parkeren langs de Schatsberg is gezien de geringe breedte van de weg niet gewenst. Parkeren ten behoeve van de nieuwe woning vindt derhalve geheel plaats op eigen terrein. Hiervoor biedt de ruime kavel voldoende gelegenheid.

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 stadia van een planproces kansen en mogelijkheden te benutten voor het realiseren van een hoge ruimtelijke kwaliteit in combinatie met een zo laag mogelijke milieubelasting, en deze in de tijd weten te handhaven, zodat ook toekomstige generaties daarin delen. Ook de gemeente Schinnen heeft in haar beleidsdoelstellingen duurzaamheid opgenomen en wenst deze structureel in ontwikkelingsplannen op te nemen. In het planvoornemen wordt de gewenste duurzaamheid bereikt door gebruik te maken van natuurlijke duurzame materialen en door een goede isolatie.



3 Beleidskader

3.1 Inleiding

Gemeenten zijn niet geheel vrij in het voeren van hun eigen beleid. Rijk en provincies geven met het door hen gevoerde en vastgelegde beleid de kaders aan waarbinnen gemeenten kunnen opereren.

3.2 Rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid

Het planvoornemen bestaat uit het oprichten van een woning op basis van een vigerende bouwtitel, waarvan enkel de positionering licht afwijkt van de aanwezige bebouwingsgrenzen ter plekke. Voor het overige past de voorgenomen ontwikkeling in het bestaande planologische kader.

Het plangebied is in een eerder stadium in het kader van de planvorming voor en ontwikkeling van de woningbouw aan de Schatsberg door middel van het bestemmingsplan 'Woningen Schatsberg' reeds getoetst aan het nationale, provinciale en gemeentelijke beleid. Daaruit is gebleken dat de bouw van een woning ter plekke geen strijdigheid oproept met het beleid.

Het planvoornemen past, met uitzondering van de positionering, volledig binnen het vigerende bestemmingsplan 'Woningen Oirsbeek', zodat mag worden geconcludeerd dat de bouw van de woning in het plangebied niet strijdig is met de relevante beleidskaders. De afwijkende positionering levert in ruimtelijk opzicht juist een verbetering op van de bestaande situatie en draagt bij aan de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse.



4 Sectorale aspecten

4.1 Algemeen

Milieubeleid wordt steeds meer geïncorporeerd in andere beleidsvelden. Verbreding van milieubeleid naar andere beleidsterreinen is dan ook een belangrijk uitgangspunt. Ook in de ruimtelijke planvorming is structureel aandacht voor milieudoelstellingen nodig. De milieudoelstellingen worden daartoe integraal en vanaf een zo vroeg mogelijk stadium in het planvormingsproces meegewogen. Een duurzame ontwikkeling van de gemeente is een belangrijk beleidsuitgangspunt dat zijn doorwerking heeft in meerdere beleidsterreinen.

4.2 Bodemkwaliteit

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, die met ruimtelijke plannen mogelijk worden gemaakt, onderzocht moet worden.

In het kader van de planvorming voor het bestemmingsplan 'Woningen Schatsberg' heeft reeds een verkennend bodemonderzoek en een aanvullend grondwateronderzoek plaatsgevonden. Bij deze onderzoeken zijn lichte verontreinigingen aangetroffen, echter de verontreinigingsgraad is verwaarloosbaar. Conform het verkennend bodemonderzoek en het aanvullen grondwateronderzoek is het realiseren van woningen binnen het plangebied dan ook mogelijk.

Aangezien sinds het uitvoeren van het bodemonderzoek het plangebied enkel nog als tuin in gebruik is geweest, hebben zich geen nieuwe verontreinigingen voorgedaan ter plaatse van de woning. De resultaten van het eerder uitgevoerde bodemonderzoek zijn derhalve nog steeds actueel, waarmee het aspect bodemkwaliteit geen belemmering vormt voor het planvoornemen.

4.3 Wet geluidhinder

Voor nieuwbouwplannen geldt dat in het kader van de Wet geluidhinder een akoestisch onderzoek noodzakelijk is om aan te tonen, dat de geluidsbelasting voldoet aan de wettelijke geluidgrenswaarde. De nieuwe woning wordt gesitueerd aan de Schatsberg, een 50 km/h-weg. Voor de woning dient te worden aangetoond dat de voorkeursgrenswaarde van 50 d(B) niet wordt overschreden.

Ten tijde van het opstellen van het bestemmingsplan 'Woningen Schatsberg' is een dergelijk akoestisch onderzoek uitgevoerd, waarbij vast is komen te staan dat de voorkeursgrenswaarde niet wordt overschreden.



De situering van de nieuwe woning is in lichte mate verschoven richting de weg. Hiermee is de woning op gelijke afstand van de weg komen te liggen als de overige geprojecteerde woningen uit het bestemmingsplan 'Woningen Schatsberg'. Gelet hierop en op het feit dat sinds het uitvoeren van het onderzoek de verkeersintensiteit van de Schatsberg nauwelijks is gewijzigd (het betreft een voor doorgaand verkeer afgesloten weg), mag worden aangenomen dat de resultaten van het onderzoek nog steeds actueel zijn en het aspect geluid-hinder geen belemmering vormt voor de gekozen situering van de woning.

4.4 Luchtkwaliteit

Sinds 15 november 2007 vormt het aspect luchtkwaliteit uit de Wet milieubeheer de basis voor de besluitvorming in het kader van de Wet ruimtelijke ordening en de Wabo. Op basis van deze Wet luchtkwaliteit gelden milieukwaliteitseisen voor de luchtkwaliteit. Deze kwaliteitseisen zijn door middel van grenswaarden vastgelegd voor de luchtverontreinigingscomponenten stikstofdioxide (NO₂), zwevende deeltjes (PM₁₀ of fijn stof), zwaveldioxide (SO₂), lood (Pb), benzeen (C₆H₆) en koolmonoxide (CO). De grenswaarden gelden overal in de buitenlucht. De Wet Luchtkwaliteit maakt onderscheid tussen projecten die 'Niet in betekenende mate' (NIBM) en 'In betekenende mate' (IBM) bijdragen aan de uitstoot van luchtverontreinigende stoffen.

In de regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen opgenomen die NIBM zijn. Voor projecten die de hoeveelheid fijn stof en stikstofdioxide in de lucht met maximaal 3% verhogen hoeven geen aanvullende maatregelen getroffen te worden. Het project draagt dan niet in betekende mate (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging. De NIBM-grens voor woningbouwlocaties is als volgt bepaald: 3% criterium $\geq$ 1.500 woningen (netto) bij minimaal één ontsluitingsweg, en $\geq$ 3.000 woningen bij minimaal twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.

In onderhavig geval is sprake van woningbouw, echter op een locatie waar reeds een bouwtitel is gelegen. In feite is daarbij in planologisch opzicht geen sprake van een toename van het aantal woningen ter plaatste. Uitgaande van het 3% criterium is binnen het plangebied derhalve geen sprake van een project dat in betekende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Voor het planvoornemen hoeft dan ook geen nader onderzoek inzake luchtkwaliteit te worden uitgevoerd.

4.5 Externe veiligheid

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij de activiteit betrokken personen. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport. Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen of omstandigheden. Daarbij gaat het om de risico's verbonden aan 'risicovolle inrichtingen', waar gevaarlijke stoffen worden geproduceerd, opgeslagen of gebruikt, om het 'vervoer van gevaarlijke stoffen' via wegen, spoorwegen, waterwegen en buisleidingen.



De huidige situatie met betrekking tot externe veiligheid wijzigt niet door het planvoornemen. In en direct rond het plangebied zijn geen inrichtingen gelegen die zijn opgenomen in de lijst met risicovolle bedrijven in de gemeente Schinnen en die van invloed kunnen zijn op het plangebied. De Risicokaart van het Interprovinciaal Overleg (IPO) bevestigt dit.

Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen geldt de 'Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen'. In de omgeving van het plangebied zijn geen routes gelegen waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. Ook zijn geen buisleidingen aanwezig waardoor transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. De meeste nabije transportroute (N276) is op meer dan 1.000 meter van het plangebied gelegen en vormt daarmee geen belemmering.

4.6 Kabels en leidingen

In en nabij het plangebied liggen geen kabels en/of leidingen welke planologische bescherming behoeven. Dit aspect heeft derhalve geen invloed op het planvoornemen.

4.7 Bedrijven en milieuzonering

In de omgeving van het plangebied zijn geen (agrarische) bedrijven gelegen welke een belemmering zouden kunnen vormen voor de situering van de woning. Het bestemmingsplan 'Woningen Schatsberg' is indertijd juist opgesteld in het kader van de sanering van een ter plaatse gevestigde intensieve veehouderij. Met de sanering van de intensieve veehouderij is de situatie ter plaatse verbeterd. In ruil daarvoor is woningbouw mogelijk gemaakt. Andersom geldt tevens dat de gekozen situering geen belemmeringen oplevert voor (agrarische) bedrijven in de wijdere omgeving van het plangebied.

4.8 Flora en fauna

De soortbeschermingsregeling uit de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn is geïmplementeerd in de Flora- en faunawet. In verband met de uitvoerbaarheid van bestemmingsplannen dient rekening te worden gehouden met soortbescherming en dan met name de aanwezigheid van beschermde soorten in het plangebied. In bestemmingsplannen mogen geen mogelijkheden worden geboden voor ruimtelijke ontwikkelingen waarvan op voorhand redelijkerwijs kan worden ingezien dat in het kader van de Flora- en faunawet geen ontheffing zal worden verleend. Daarnaast dient rekening gehouden te worden met gebiedsbescherming. Deze bescherming geschiedt op basis van de Natuurbeschermingswet 1998. Sinds 2005 zijn hierin ook alle Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijn-gebieden opgenomen als Natura 2000-gebieden.

Het planvoornemen betreft het in lichte mate verschuiven van de bouwgrenzen van een viagerende bouwtitel voor een woning, die voor het overige reeds past binnen de ter plaatse geldende planologische kaders. Hierdoor komen als gevolg van het planvoornemen geen ecologische waarden in het geding. Het uitvoeren van een onderzoek flora en fauna is niet nodig.



4.9 Archeologie en cultuurhistorie

Bij de opstelling en de uitvoering van ruimtelijke plannen moet rekening gehouden worden 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 aan lage archeologische verwachtingswaarde. Voor dergelijke gebieden geldt dat archeologisch onderzoek niet vereist is.

Het planvoornemen heeft geen nadelige effecten op rijksmonumenten of gebouwen die zijn opgenomen in het Monumenten Inventarisatie Project (MIP), aangezien de meest nabij zijn gelegen op meer dan 100 meter afstand. Op de kaart Cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Limburg zijn de waardevolle cultuurhistorische elementen in de omgeving aangegeven. Het situeren van de woning deels buiten de vigerende bouwgrenzen veroorzaakt geen veranderingen en/of verstoringen in of aan de aanwezige cultuurhistorisch waardevolle elementen in de directe omgeving.



5 Waterparagraaf

5.1 Watertoets

Het doel van de watertoets is om water een uitgesproken en inhoudelijk betere plaats te geven bij het opstellen en beoordelen van alle waterhuishoudkundig relevante plannen. De watertoets vraagt niet alleen een beschrijving van de waterhuishoudkundige situatie en de invloed die de voorgestane ruimtelijke ontwikkelingen hebben, maar ook een vroegtijdig overleg met waterbeheerders.

Het planvoornemen wordt in het kader van de watertoets toegezonden aan het waterschap Roer en Overmaas. De reactie van het waterschap zal in deze ruimtelijke onderbouwing worden verwerkt.

5.2 Waterhuishoudkundige situatie

De Schatsberg is een wegwaterlossing. Hiervoor geldt aan weerszijde een beschermingszone van 5 meter ten behoeve van het beheer. Binnen deze beschermingszone mag niet gebouwd worden.

5.3 Invloed van het planvoornemen

Het planvoornemen gaat uit van het situeren van een nieuwe woning deels buiten de bestaande bouwgrenzen. In het vigerende bestemmingsplan 'Woningen Schatsberg' is reeds vast komen te staan dat de betreffende bouwtitel geen nadelige effecten voor de waterhuishoudkundige situatie met zich meebrengt. De oppervlakte van de nieuwe woning is kleiner dan de oppervlakte van de bouwtitel. Het planvoornemen oefent daarmee geen nadelige invloed uit op het totale waterbergende vermogen van het plangebied.



6 Economische uitvoerbaarheid

Het betreft hier een private ontwikkeling waarbij het risico geheel gedragen wordt door de initiatiefnemer. Hierbij worden louter overeenkomsten door beide partijen ondertekend. Voor de gemeente Schinnen zelf zijn er geen kosten verbonden aan de verwezenlijking van het plan c.q. de nieuwe woning.

Op grond van het voorgaande kan worden geconcludeerd dat de economische en financiële uitvoerbaarheid van het project voldoende is gegarandeerd.



7 Maatschappelijke toetsing en overleg

7.1 Vooroverleg

Deze ruimtelijke onderbouwing is opgesteld als onderdeel van de noodzakelijk omgevingsvergunning ten behoeve van het situeren van de woning buiten de vigerende bouwgrenzen. De Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) bevat twee procedures voor het verkrijgen van een omgevingsvergunning, te weten de reguliere en de uitgebreide procedure. In het onderhavige geval, waarbij afgeweken wordt van het vigerende bestemmingsplan, dient de uitgebreide procedure te worden gevolgd. Op de volgende pagina is de uitgebreide procedure schematisch weergegeven.

Deze ruimtelijke onderbouwing is voorgelegd aan de provincie Limburg. De provincie heeft aangegeven dat vooroverleg over de ruimtelijke onderbouwing in onderhavige situatie niet nodig wordt geacht. De ontwikkeling ligt weliswaar buiten de rode contour om Oirsbeek, hierover heeft de provincie echter in het kader van eerdere planvorming geoordeeld dat dit ter plaatse geen belemmering betekent. Provinciale belangen komen niet in het geding.

7.2 Ter inzage legging

Het planvoornemen maakt de bouw van een woning mogelijk buiten de ter plaatse geldende bouwgrenzen. Gelet op het gegeven dat de bouw van een woning op het perceel reeds mogelijk is conform de vigerende planologische kaders, de situering buiten de bestaande bouwgrenzen slechts een geringe afwijking is en door het planvoornemen een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse optreedt, mag aangenomen worden dat tegen het planvoornemen geen overwegende bezwaren bestaan.

De omgevingsvergunning wordt, inclusief deze ruimtelijke onderbouwing, conform de uitgebreide procedure (zie schema volgende pagina) gedurende zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze termijn kan een ieder reageren op het planvoornemen en zijn of haar zienswijzen indienen.

Het planvoornemen zal gezien het bovenstaande niet leiden tot overwegende planologische bezwaren. De situering van de woning deels buiten de bestaande bouwgrenzen betekent, na een afweging van de verschillende belangen, een aanvaardbare invulling van het plangebied.



