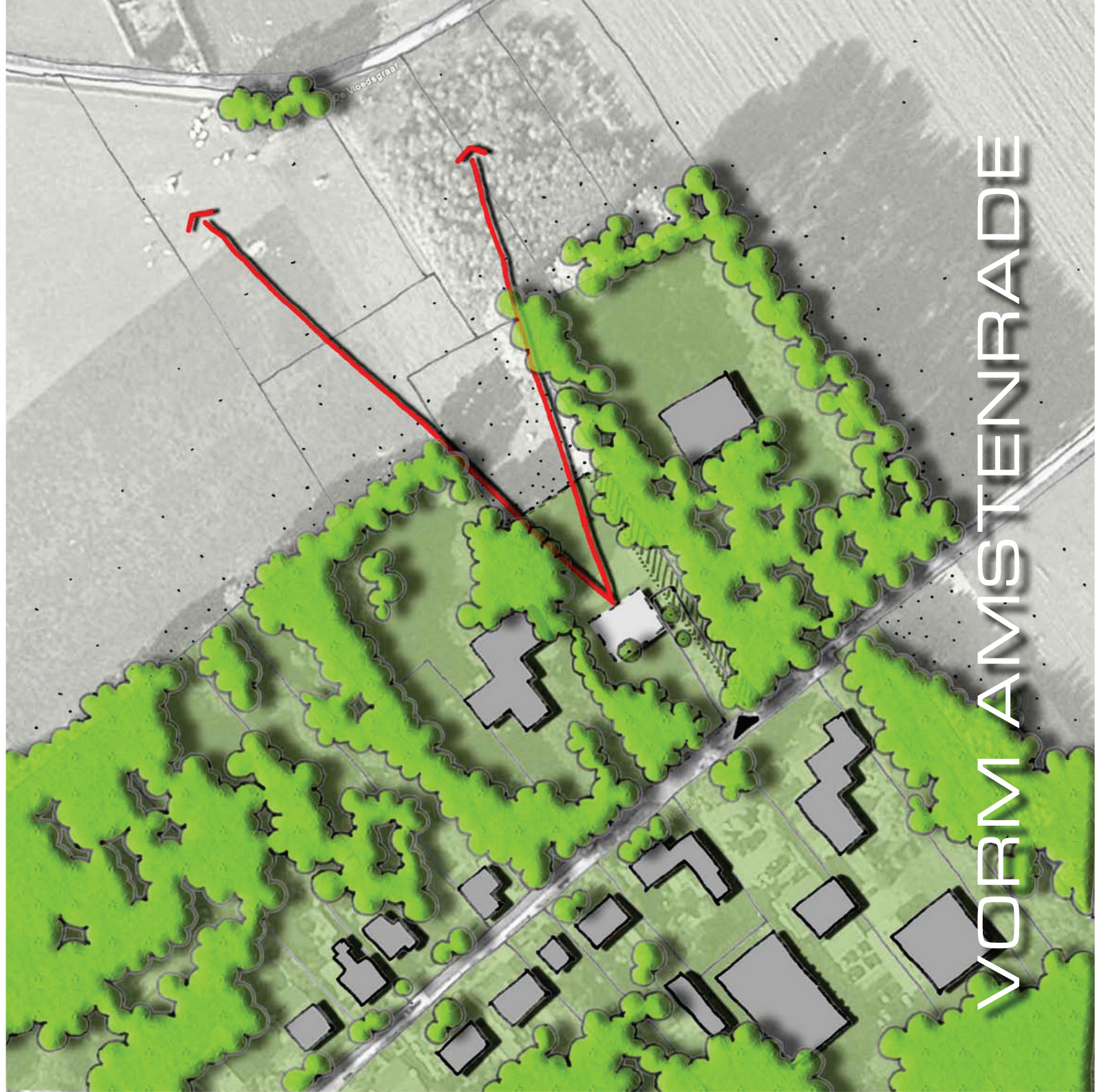


document
Inpassingsplan VORM Amstenrade

Opdrachtgever:
dhr. Ritzen

Datum:
15.12.2009



Product:

Inpassingsplan VORM Amstenrade

Opdrachtgever:

dhr. Ritzen
Heiberg 29
6436 CL Amstenrade



Heusschen Copier

Landschap + Stedenbouw
Rijksweg 12
6271 AE Gulpen

Contactpersoon:

Bèr Houben

Projectcode:

08266

Documentcode:

08266-VORM Amstenrade DEF-071209

Versiedatum:

15.12.2009



1. INLEIDING

INLEIDING

Heusschen Copier bv heeft in opdracht van dhr. Ritzen een landschapsplan opgesteld ikv een VORM procedure. De initiatiefnemer, Dhr Ritzen, wenst op een het perceel dat naast zijn huidige woning ligt een nieuwe woning te realiseren.

Het plangebied ligt aan de noordoostelijke rand van Amstenrade, bij de overgang tussen bebouwd gebied en cultuurlandschap. De beoogde bouwkvael is gelegen tussen het perceel, Heiberg 29 en een kavel die dient voor houtopslag. De toekomstige bouwkvael is kadastraal bekend onder: Amstenrade C 148.

Kader

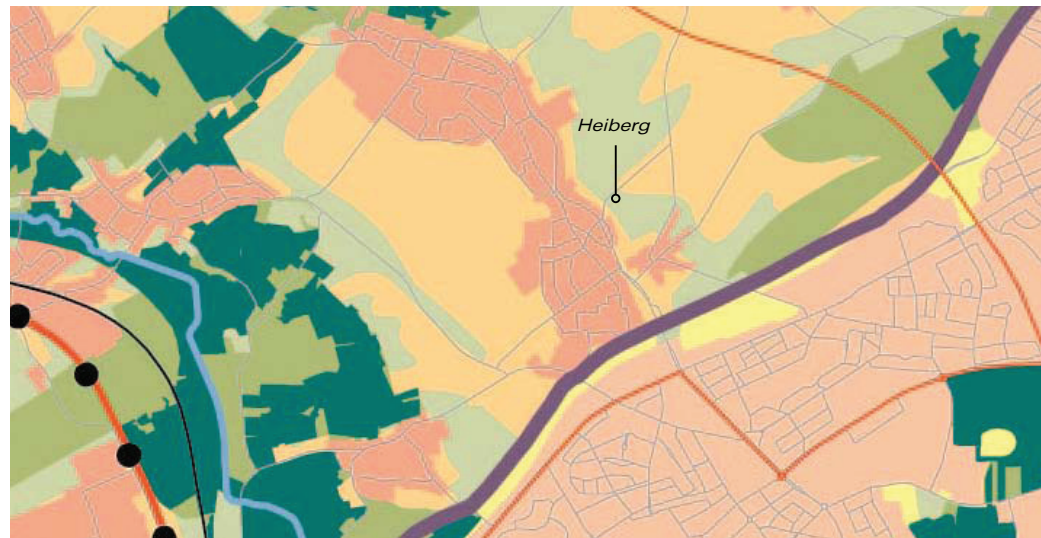
Binnen het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (provincie Limburg 2006) ligt het plangebied buiten de contour (P6) maar binnen Veerkrachtige watersystemen (P3). Bouwen in het buitengebied is enkel onder voorwaarden mogelijk met behulp van het instrument VORM. Bouwen in het buitengebied is enkel mogelijk als de bebouwing landschappelijk goed wordt ingepast en als er compenserende maatregelen worden getroffen. In het kader van de VORM aanvraag is voorliggende inpassingsplan opgesteld

Archeologische waarden

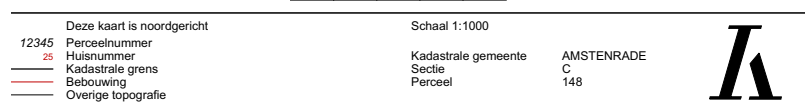
Het plangebied en de directe omgeving had door zijn ligging een monumentale status. Door de dhr. Ritzen is opdracht verleend een archeologisch sleuvenonderzoek ter plaatse uit te voeren. Hieruit is gebleken dat er geen archeologische waarden aanwezig zijn.



Topografisch Atlas 2004



Provinciaal Omgevingsplan



A

LOCATIEFOTO'S



1. groen karakter van de straat



2. oprit perceel 26, Heiberg 29



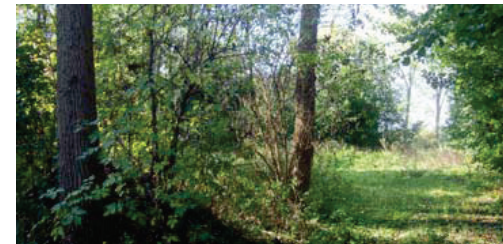
3. perceel 24 met houtopslag



4. omgevingsbebouwing



5. perceel tegenover met ICT-bedrijf en parkeerterrein



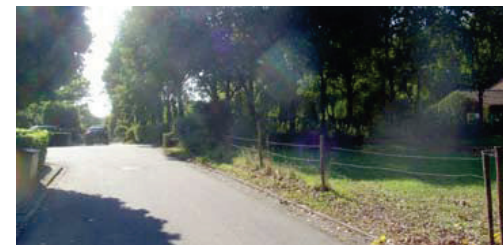
6. perceel 24 met houtopslag



7. omgevingsbebouwing



8. perceel tegenover met ICT-bedrijf en parkeerterrein



9. straatprofiel met het betreffende kavel rechts



10. projectlocatie, gezien vanaf de straat (zuiden)



11. projectlocatie, gezien vanuit landschap (noorden)



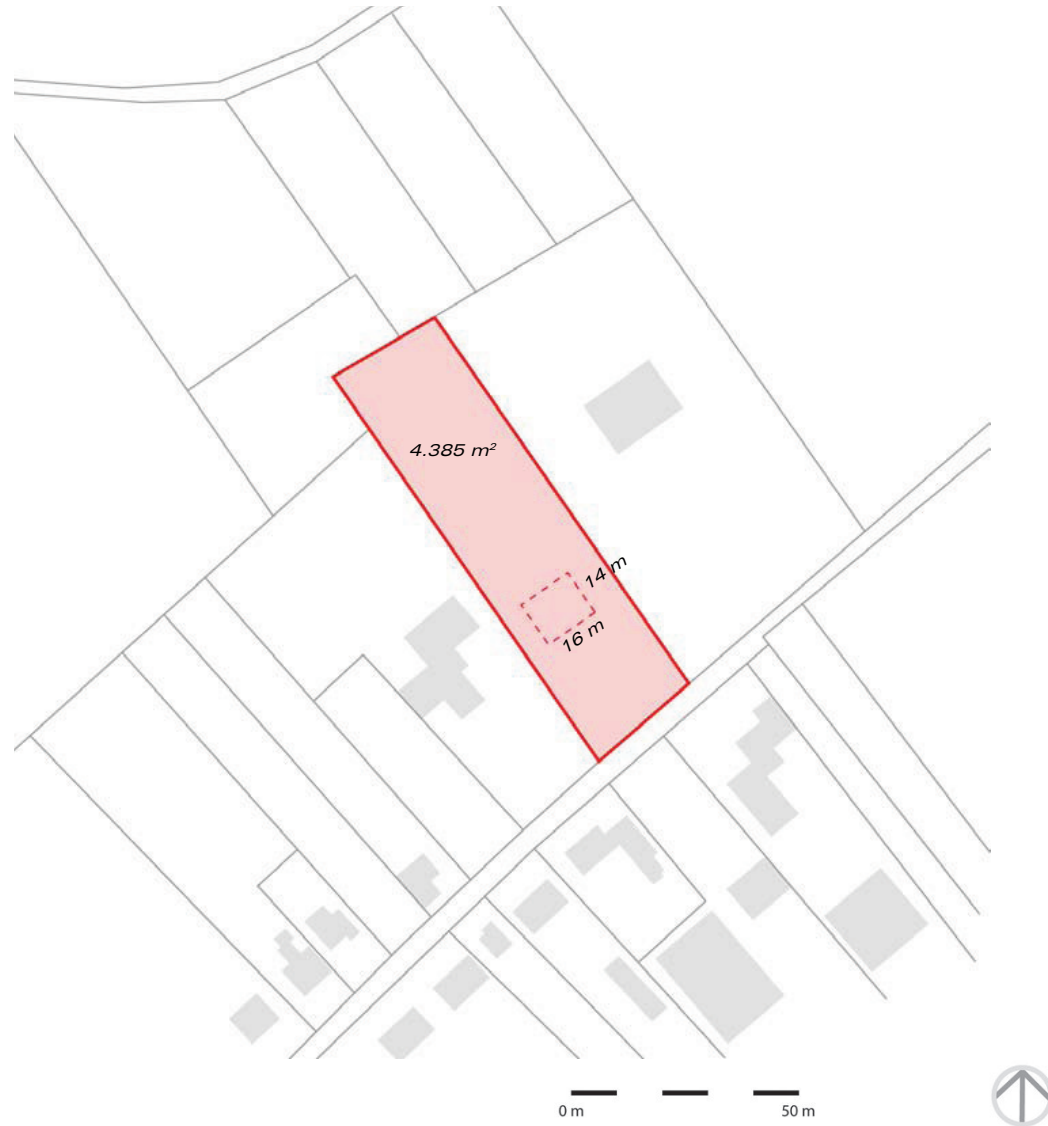
12. zicht op plangebied vanaf de Vloedgraaf



UITGANGSPUNTEN

Oppervlakte kavel

De initiatiefnemer heeft samen met de gemeente Schinnen bepaald dat het kavel een totale oppervlakte heeft van 4.385 m² waarbinnen een bouwblok van 16 x 14 m gebouwd mag worden.



Groenstrook

De gemeent Schinnen heeft als randvoorwaarde gesteld dat er een groenstrook van 10 meter tussen het bouwblok en de kavel met houtopslag aangehouden moet worden. De inrit mag binnen deze zone gerealiseerd worden.

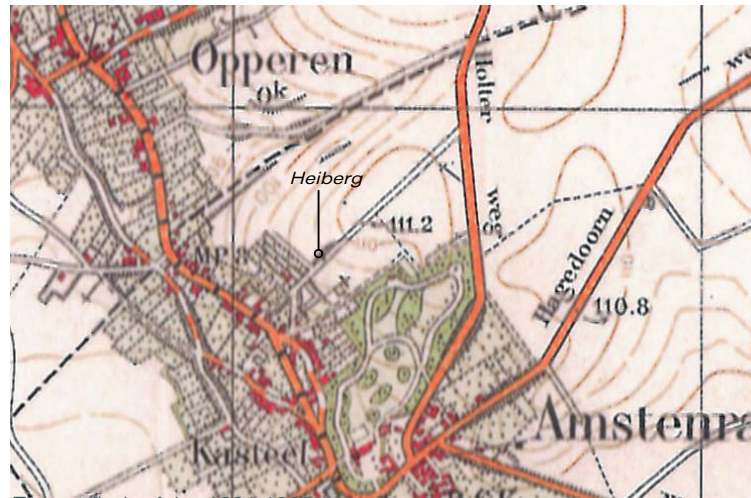


A landscape photograph showing a field in the foreground, with a dense line of green trees in the background under a clear blue sky. The field is divided into two parts: a green, grassy area on the left and a brown, tilled area on the right. The trees are tall and leafy, forming a dark green wall. The sky is a pale blue with a few wispy clouds near the horizon.

2. INVENTARISATIE & ANALYSE

CULTUURHISTORIE

De topografische kaarten brengen de cultuurhistorisch ontwikkeling van Amstenrade in beeld. Langs de Heiberg ontstond lintbebouwing met vrijstaande woningen. In de laatste 100 jaar is de bebouwing langzaam gegroeid en heeft het lint zich met name in de laatste 40 jaar uitgebreid. Het is dan ook geen oude lint. Het perceel lag destijds in een open agrarisch gebied.



Topografische Atlas 1894-1926



Topografische Atlas 2004

GEOMORFOLOGIE

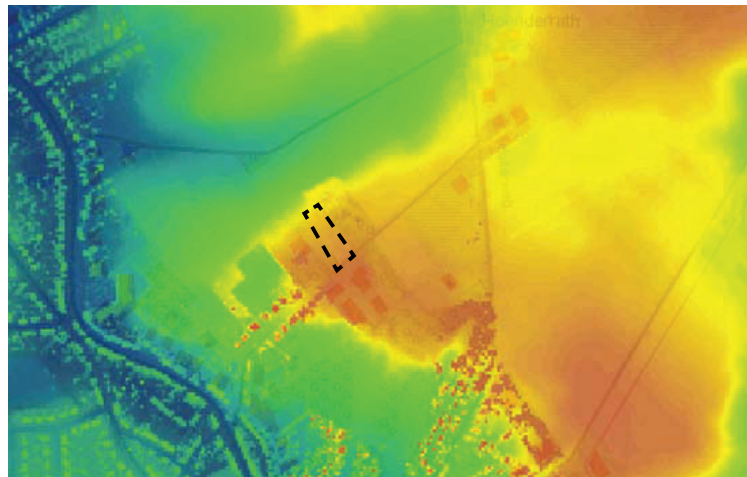
Het gebied dankt zijn geologische vorm in grote mate aan de Maas. De Maas heeft de voor Zuid Limburg kenmerkende terrassen gevormd. Onder invloed van afstromende neerslag zijn droogdalen ontstaan in de verschillende terrassen. Het plangebied ligt op het Maasterras van Sint Geertruid, aan de rand van het plateau 'De Heiberg' dat door zandig löss is afgedekt. Daarbij loopt het achterliggend gebied naar het droogdal af waaraan de oudere 'kern' van Amstenrade is gelegen.



Geomorfologische kaart

HOOGTEKAART

Het terrein ligt relatief hoog in het landschap en loopt van de weg in noordwestelijke richting af. Hoogte van het maaiveld: 103-107 +NAP



AHN-Hoogtekaart

ROOILIJN

Het karakter van de Heiberg bestaat uit lintbebouwing van grotendeels vrijstaande woningen met verspringende rooilijnen, variërend tussen 2 en 10 meter. De woning van dhr. Ritzen heeft een afwijkende rooilijn en ligt zo'n 35m uit de rand van de weg. Schuin tegenover het perceel van dhr. Ritzen bevindt zich een ICT-bedrijf met aan de voorzijde een parkeerterrein. Dit bedrijf bevindt zich ongeveer 45 m van de rand van de weg.



BEBOUWINGSHOOGTE

In het gebied liggen gebouwen van 1 of 2 lagen met kap en gebouwen van 1 laag met een plat dak. De bouwhoogte neemt af in richting van de bebouwingsgrens van de Heiberg.



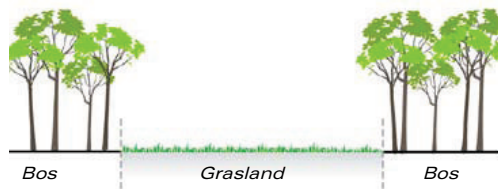
KAPRICHTING

Aan het lint hebben de meeste gebouwen een langskap, met enkele uitzonderingen, onder andere de woning van dhr. Ritzen, deze woningen hebben een dwarskap.



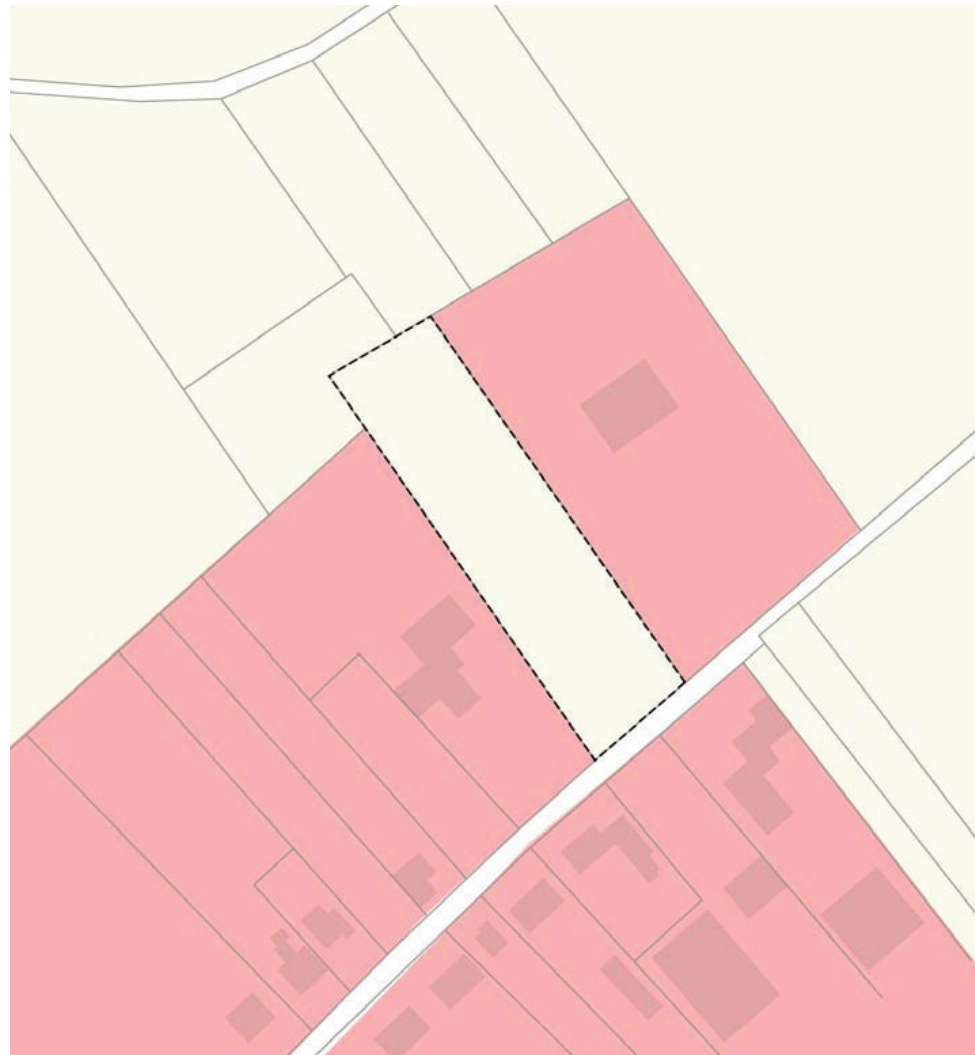
GROENSTRUCTUUR

Duidelijk is dat de groenstructuur bepalend is voor het straatbeeld. Daarnaast is de dichtheid van het groen erg hoog. Dit geldt echter niet voor de betreffende kavel, deze bestaat uit grasland.



BEBOUWD- ONBEBOUWD

Het te bebouwen kavel van opdrachtgever dhr. Ritzen is het enige kavel op de Heiberg wat niet bebouwd is.



0 m 50 m

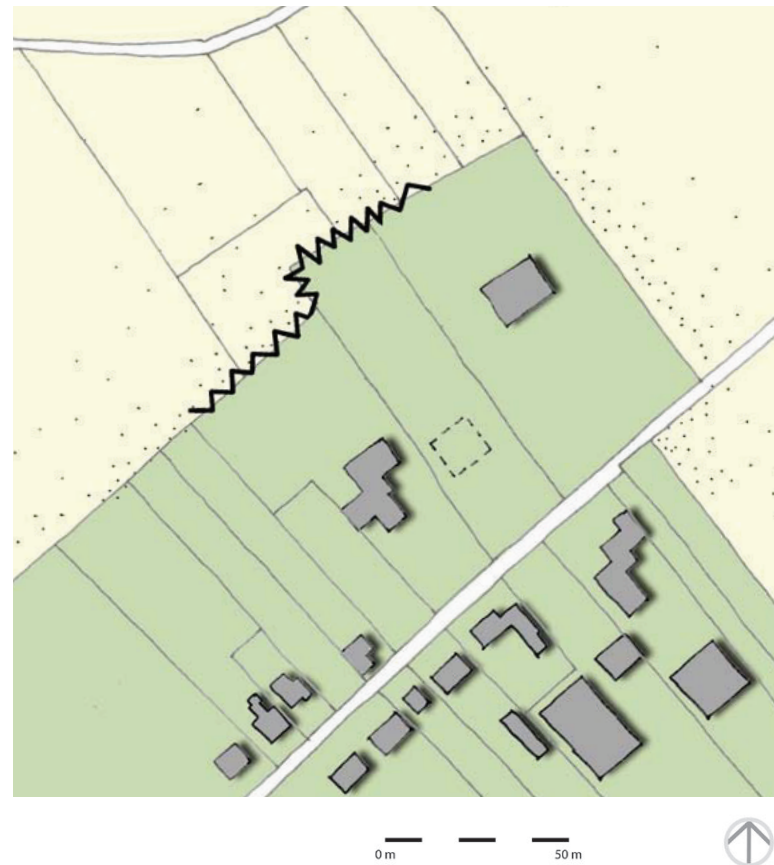




INBREIDEN IN LINT



VLOEIENDE OVERGANG BEBOUWING - LANDSCHAP



AANVULLING GROEN KADER



bestaande groenstructuur

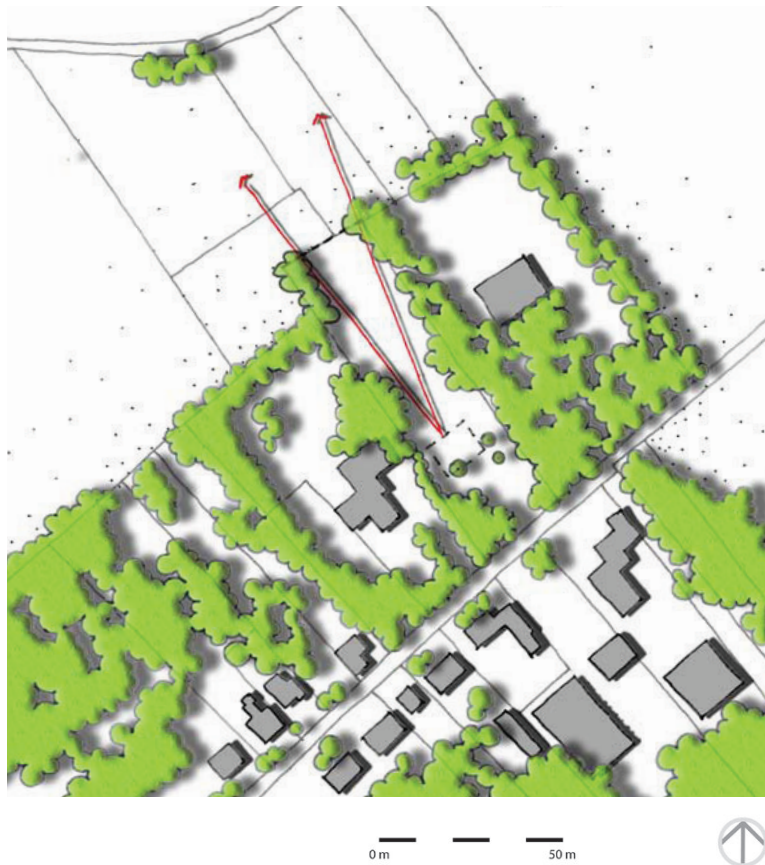


nieuwe situatie met groen raamwerk

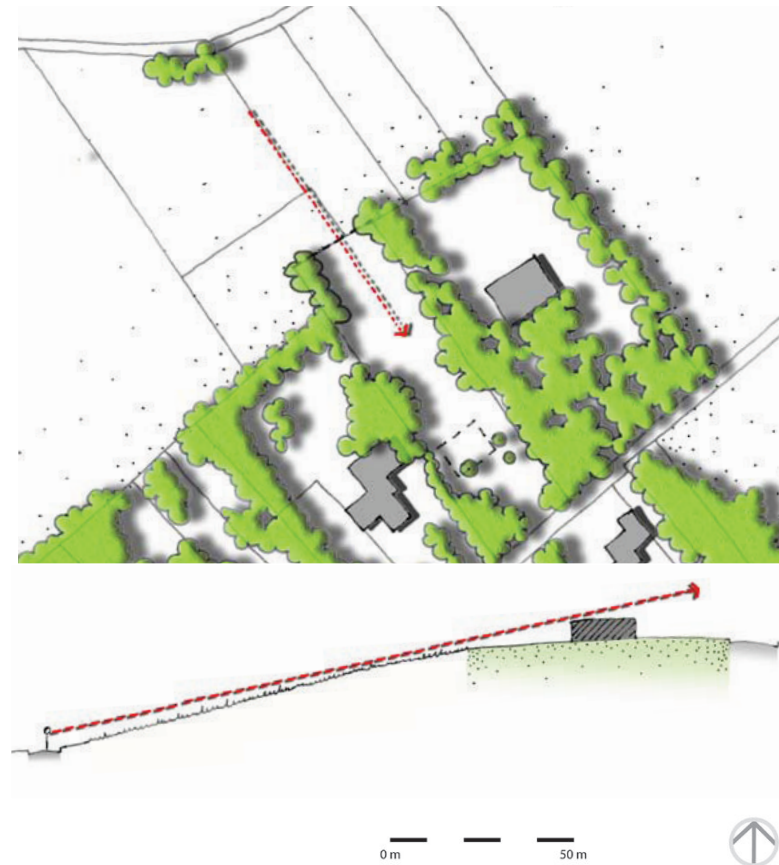
0m — 50m



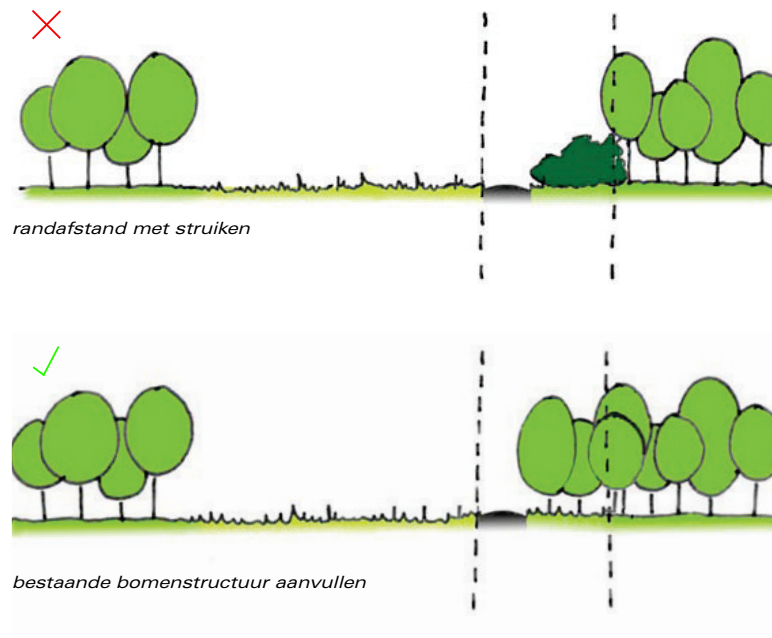
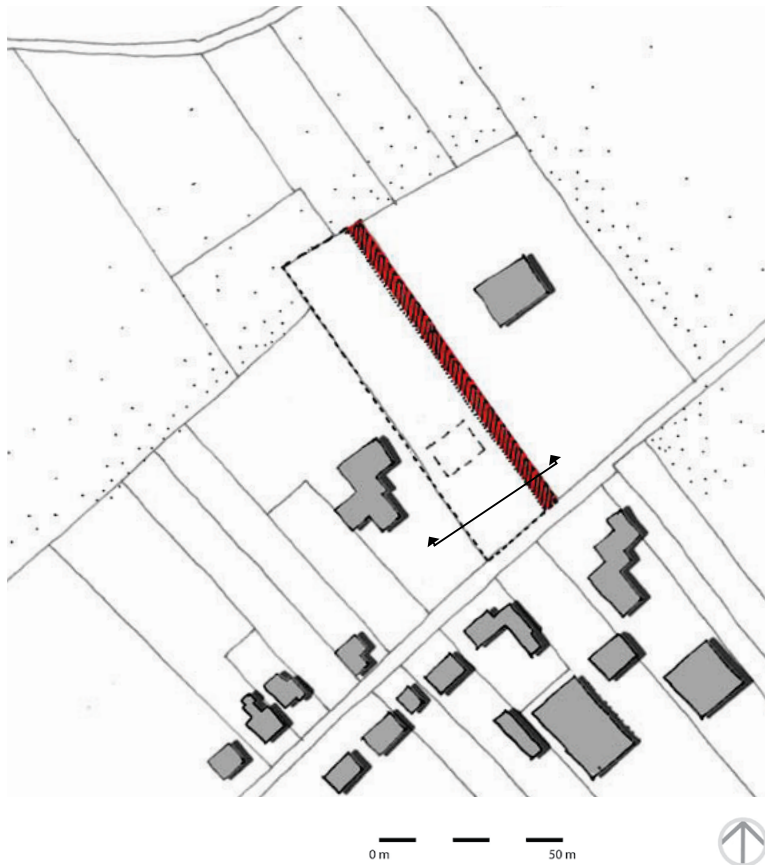
PANORAMA OP OPEN LANDSCHAP



ZICHTBAARHEID BOUWVOLUME VANUIT WEG 'DE VLOEDSGRAAF' MINIMALISEREN



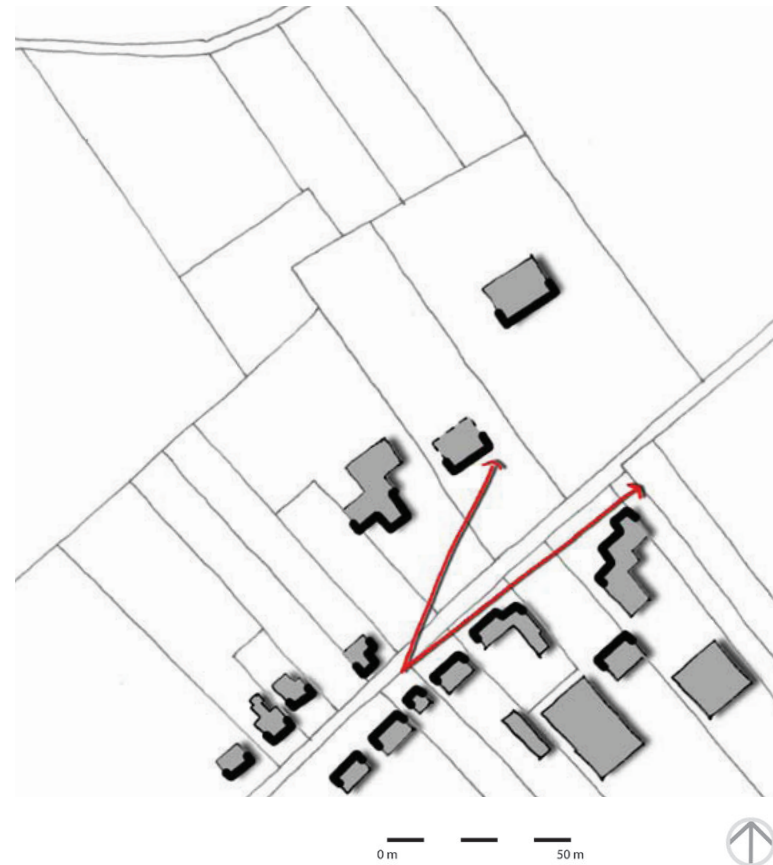
GROENE RANDAFSTAND



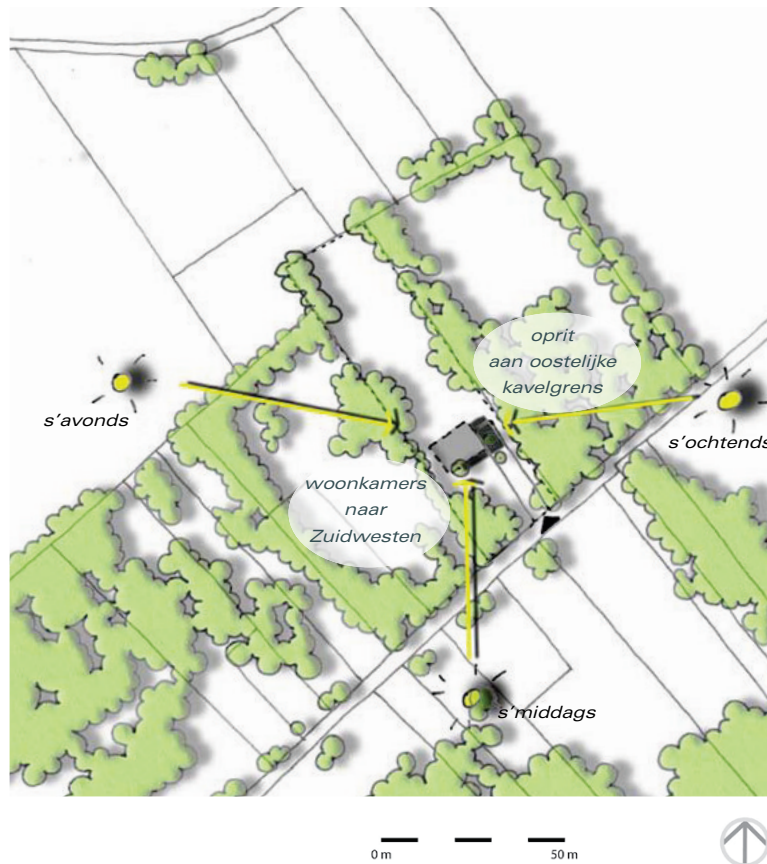
AFSTAND PARKEERTERREIN- NIEUWBOUW OPTIMALISEREN



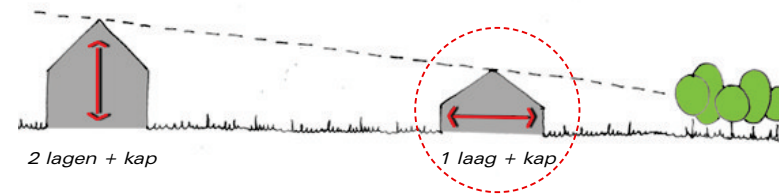
ACHTERLIGGENDE ROOILIJN GARANDEERT OPENHEID NAAR LANDSCHAP BUITEN DE KOM



BEZONNING EN ORIËNTATIE GEBOUW



VERZACHTE OVERGANG NAAR LANDSCHAP DOOR HORIZONTALE GELAAGDHEID EN BEB.-HOOGTE

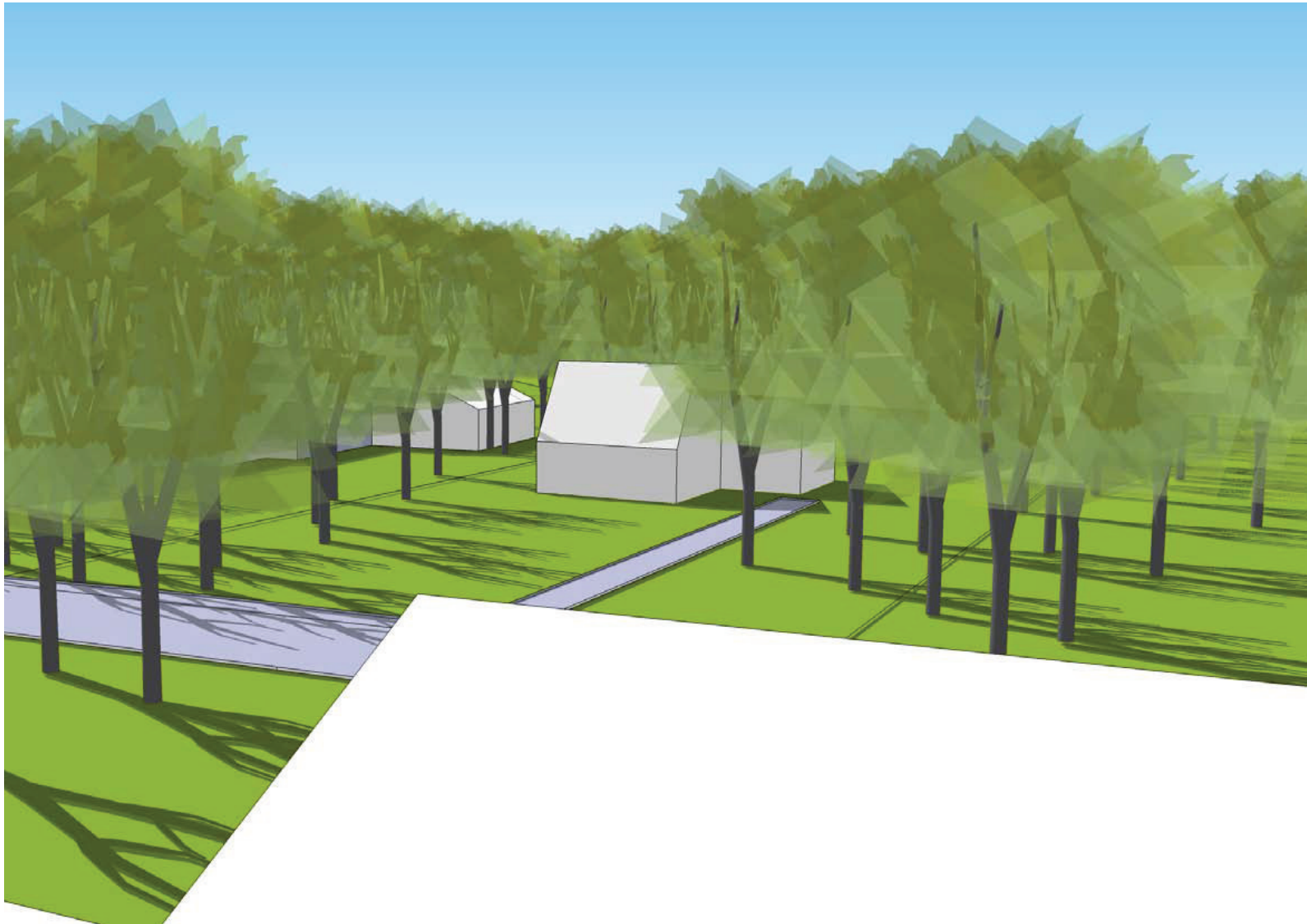




4. SCHETSONTWERP

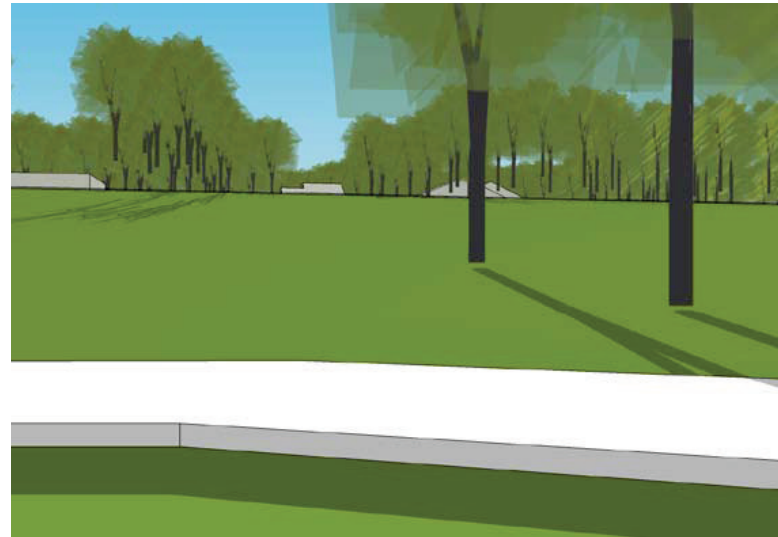
SCHETSONTWERP







gezien vanuit het bosopslag (noorden)



gezien vanuit 'De Vloedsgraaf' (noorden)



perspectief 1



perspectief 2



5. TEGENPRESTATIE

TEGENPRESTATIE

De toekomstige kavel heeft een oppervlakte van 4.385 m2 met hierbinnen een bouwvlak met een oppervlakte van 16 bij 14 meter.

De tegenprestatie is berekend op basis van het gedeelte van het perceel dat in het bestemmingsplan de bestemming “Wonen” krijgt, zijnde 632,25 m2. Het overige gedeelte van het perceel krijgt de bestemming “Agrarisch met waarden – Natuur- en landschappelijke waarden”.

In overleg met de provincie is de tegenprestatie bepaald op € 100,- per vierkante meter woonbestemming. De totale tegenprestatie bedraagt derhalve 632,25 m2 * € 100,- = € 63.225,-. Met initiatiefnemer wordt een overeenkomst gesloten ter verzekering van deze tegenprestatie.



COLOFON

Opdrachtgever:

dhr. Ritzen

Samenstelling en ontwerp:

Heusschen en Copier

Contactpersoon: Bèr Houben

Rijksweg 12

6271 AE Gulpen

dhr. Ramon Copier (HC)

dhr. Bèr Houben (HC)

dhr. Marc Lackmann (HC)

