

Ruimtelijke Onderbouwing

Behorende bij Omgevingsvergunningsaanvraag
Woning aan de Raadhuisstraat 9 te Elsloo

Datum: 25-02-2018

1. Inleiding

Initiatiefnemer is voornemens om op het perceel aan de Raadhuisstraat 9 te Elsloo (gemeente Stein) de bestaande woning af te breken (m.u.v. bestaande kelder) en een nieuwe woning te bouwen. Sloop en nieuwbouw wordt noodzakelijk geacht gezien de achterstallige, bouwkundige staat van de bestaande woning.



Figuur 1 | Locatie en situering op het perceel

Volgens het vigerende bestemmingsplan “Kern Elsloo” de enkelbestemming “Wonen” en dubbelbestemming “Waarde – Beschermde dorpsgezicht” van de gemeente Stein is het ingediende bouwplan in strijd met het bestemmingsplan. Door middel van voorliggende ruimtelijke onderbouwing dient aangetoond te worden waarom, in relatie tot de omgeving, kan worden afgeweken van het bestemmingsplan.

Vooropgesteld dient te worden dat door de jarenlange verloedering, leegstand en daarmee enorme achteruitgang van de bestaande woning, grondige aanpak / vernieuwbouw van het object noodzakelijk is en daarmee per definitie een positieve impuls voor de omgeving is.

2. Vigerende bestemmingsplan

Het onderhavige perceel is gelegen aan de Raadhuisstraat 9 te Elsloo, kadastraal gelegen in gemeente Elsloo, sectie C, kadastraal nummer 3293. Volgens het vigerende bestemmingsplan “Kern Elsloo” geldt op het perceel de enkelbestemming “Wonen”. Het rood gearceerde vlak in onderstaande plankaart heeft de aanduiding “bouwvlak”. Het overgrote overige deel van het perceel heeft de aanduiding “bijgebouwen”. Voor een deel van het perceel geldt de dubbelbestemming “Waarde – Beschermde dorpsgezicht”.



Volgens het vigerende bestemmingsplan is het ingediende bouwplan in strijd met het bestemmingsplan:

- Art. 17.2.2 sub a: het hoofdgebouw dient binnen het bouwvlak te worden gebouwd, terwijl onderhavig plan voorziet in bouwen buiten het bouwvlak;
- Art. 17.2.2 sub c onder 1: de afstand van de woning tot de zijdelingse perceelsgrens dient minimaal 2,50m te bedragen, terwijl onderhavig plan voorziet in een kortere afstand;
- Art. 17.2.3 sub b: ter plaatse van de aanduiding ‘bijgebouwen’ mogen uitsluitend bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde worden gebouwd, terwijl onderhavig plan voorziet in bouwen van een uitbreiding hoofdgebouw;
- Art. 17.2.3 sub e: de goothoogte mag minimaal 3,3m bedragen ter plaatse van de aanduiding ‘bijgebouwen’, terwijl onderhavig plan voorziet in een goothoogte van 4,6m;
- Art. 17.2.3 sub f: de bouwhoogte mag maximaal 5,5m bedragen ter plaatse van een aanduiding ‘bijgebouwen’, terwijl onderhavig plan voorziet in 7,5m;
- Conform artikel 22.2.1 mag op de voor “Waarde - Beschermde dorpsgezicht” aangewezen gronden niet worden gebouwd.

Voor wat betreft de strijdigheid met artikel 22.2.1 van het bestemmingsplan zijn Burgemeester en wethouders ingevolge artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht bevoegd om in gevallen met toepassing van de in het bestemmingsplan opgenomen bouwvoorschriften af te wijken van het bestemmingsplan. Burgemeester en wethouders zullen moeten afwegen of zij gebruik willen maken van deze bevoegdheid.

Voor wat betreft de overige strijdigheden van het bestemmingsplan zijn Burgemeester en wethouders ingevolge artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht jo. Art. 4 bijlage II Besluit omgevingsrecht bevoegd om af te wijken van het bestemmingsplan. Burgemeester en wethouders zullen moeten afwegen of zij gebruik willen maken van deze bevoegdheid.

3. Relatie tot de omgeving

Voorliggende ruimtelijke onderbouwing dient aan te tonen waarom, in relatie tot de omgeving, kan worden afgeweken van voornoemde regels van het bestemmingsplan. Daartoe wordt aangetoond wat de afwijkingen zijn ten opzichte van de bestaande situatie. Enkel daar waar afwijkingen zijn ten opzichte van de bestaande situatie kunnen immers (voor- dan wel nadelige) gevolgen voor de omgeving aanwezig zijn.

Verloedering

Sinds 2007 is de bestaande woning onbewoond, staat deze leeg en is geen onderhoud gepleegd. De jarenlange leegstand en verloedering heeft bijgedragen aan enorme achteruitgang van het pand, met dreigend gevaar tot instorten op korte termijn. Leegstand draagt daarnaast bij aan ongedierte, wildgroei van planten en ongewenste praktijken in en nabij het object, tot ongenoegen van de buurtbewoners.

Initiatiefnemer is eigenaar sinds 2017 en hoort sindsdien geluiden van hoop en vreugde bij de buurtbewoners dat het tij wordt gekeerd. Vanzelfsprekend is dat de nieuw te bouwen woning een enorm positieve impuls geeft aan de leefbaarheid in de omgeving.

Buurtbewoners zijn op de hoogte van de concrete plannen en de directe burens hebben onlangs schriftelijk hun goedkeuring verleend. Daartoe is een separate "Verklaring geen bezwaar" ingediend als onderdeel van de aanvraag Omgevingsvergunning.

Stedenbouwkundig

De positie, vorm en het karakter van het bouwvolume aan de straatzijde worden positief versterkt en is passend binnen het straatbeeld in de oude dorpskern Elsloo. Door de achterbouw dwars op het perceel te situeren ontstaat een zogenaamd 'hofje' en wordt het stedenbouwkundig beeld nog krachtiger en sluit aan bij het stedenbouwkundige beeld van de rest van de straat. Dit is ook gebleken tijdens een vooroverleg met de stedenbouwkundige van gemeente Stein.

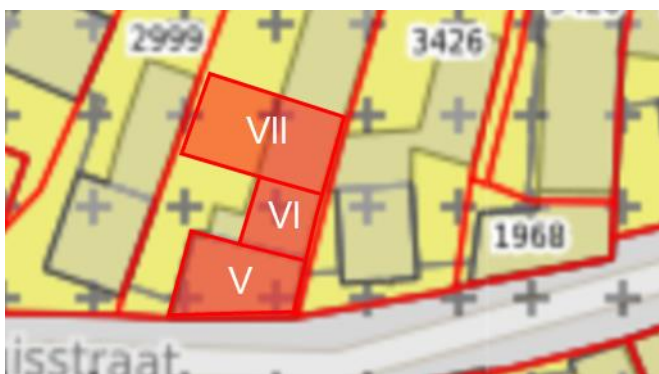
Bouwvlak en bouwhoogtes



Geredeneerd vanuit de ruimtefuncties, goothoogte en gebouwhoogte, is de bestaande bebouwing te onderscheiden in vier bouwvolumes: I, II, III en IV (zie afbeelding).

Feitelijk gezien zijn de hoogtes van de bestaande bouwvolumes II en III strijdig met de regels ruimtelijke ordening voor "bijgebouwen". De gebouw- en goothoogte bedragen respectievelijk 5,9m en 3,9m. De bebouwing was echter al aanwezig vóór opstelling van de regels ruimtelijke ordening en nabije buurtbewoners kennen de situatie niet anders dan zoals deze momenteel aanwezig is.

Geredeneerd vanuit goothoogte en gebouwhoogte, is de nieuwe bebouwing te onderscheiden in drie bouwvolumes: V, VI en VII in de volgende afbeelding.



wordt het stedenbouwkundig beeld versterkt.

Bouwwolume V past ruimtelijk gezien binnen het “bouwwlak” en voldoet aan de daarbij behorende regels. Uitzondering daarop is art. 17.2.2 sub c (zie verderop in dit document). Bouwwolume V is onvoldoende om te voorzien in de functionele en ruimtelijke behoeften voor een woning passend bij een perceel van ca. 1.045m² grootte. Tezamen met bouwwolume VI en VII wordt wel in deze behoefte voorzien en

Bouwwolumes VI en VII passen niet binnen het aangeduide “bouwwlak” en voldoen niet aan de regels behorende bij aanduiding “bijgebouwen”. Bouwwolumes VI en VII liggen deels op dezelfde positie als voormalig bouwwolume II, welke eveneens niet voldeed aan de regels behorende bij aanduiding “bijgebouwen”.

De gebouw- en goothoogte van bouwwolume VI bedragen respectievelijk 6,1m en 3,5m en is daarbij nagenoeg van dezelfde hoogte als voormalig bouwwolume II. De gebouw- en goothoogte van bouwwolume VII bedragen respectievelijk 7,1m en 4,5m en is daarmee ca. 1 meter hoger dan de hoogte van voormalig bouwwolume II. Bouwwolume VII is dwars tussen bestaande bouwwolumes van Raadhuisstraat 7 en 11 gesitueerd en heeft daarmee geen nieuwe schaduwvlakken en beperkingen tot natuurlijke lichtinval tot gevolg. Ter plaatse van voormalig bouwwolume III en IV wordt geen bebouwing gerealiseerd, waarmee de lichtinval in de naastgelegen woningen Raadhuisstraat 7 en 11 zelfs toeneemt. Dit is al gebleken tijdens het verwijderen van de daken van de betreffende bouwdelen, medio februari j.l.

Zijdelingse perceelsgrenzen

Het bestaande bouwwolume is helemaal rechts op het perceel gesitueerd. De afstand van de woning tot de zijdelingse perceelsgrens is over een lengte van ca. 36m minder dan 2,5m. De nieuw te bouwen woning wordt op dezelfde positie (conform bestaand) van de perceelsgrens gerealiseerd met een maximale lengte van ca. 16m. Er is zodoende sprake van verbetering ten opzichte van de bestaande situatie. De nieuwe situatie is reeds besproken met en positief beoordeeld door de bewoners van Raadhuisstraat 11.

Ter verbetering van de stedenbouwkundige inpassing is bouwwlak VII (ook wel: achterbouw) dwars op het perceel gerealiseerd. Ter plaatse van de achterbouw beslaat de breedte van het perceel ca. 12m. Omdat het voornamelijk is om het grote perceel aan de achterzijde van de woning te kunnen blijven bereiken, wordt een doorgang tot de tuin noodzakelijk geacht. Beide kaders (stedenbouwkundige inpassing en doorgang tot de tuin rekening houdende met de perceelsbreedte) komen het meest tot hun recht zodra de achterbouw de volledige breedte van het perceel beslaat, een onderdoorgang wordt gerealiseerd en de zijdelingse perceelsgrens links minder dan 2,5m beslaat. De positie en dak-oriëntatie van de achterbouw is zodanig gepositioneerd dat deze aansluit bij de bestaande bebouwing op Raadhuisstraat 7. De achterbouw is over een lengte van ca. 5m nabij de perceelsgrens gesitueerd, waarbij realisatie van de bebouwing volledig los van de bestaande bebouwing Raadhuisstraat 7 wordt gerealiseerd. Er worden met betrekking tot dit punt dan ook geen nadelige consequenties ten aanzien van de omgeving verwacht.

Overige aspecten

Ten aanzien van milieuaspecten (o.a. flora en fauna, wegverkeerslawaaï, luchtkwaliteit, geluid, bodem, water, cultuurhistorie en archeologie, infrastructuur en verkeer) vinden geen wijzigingen plaats ten opzichte van huidige situatie en worden derhalve geen nadelige consequenties voor de omgeving verwacht.

4. Conclusie

Naar aanleiding van voorliggende ruimtelijke onderbouwing kan worden geconcludeerd dat het plan geen nadelige gevolgen heeft voor de omgeving:

- Het project past in het stedenbouwkundig beeld en ruimtelijke kwaliteit van de oude dorpskern van Elsloo;
- Verloedering van het mooie straatbeeld van de oude dorpskern is niet langer aan de orde;
- De directe omgeving is enthousiast over het initiatief;
- De impact van het initiatief leidt niet tot ruimtelijk onaanvaardbare gevolgen voor de omgeving;
- De gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken worden door onderhavig plan niet onevenredig aangetast.

Er is derhalve ruimte voor de gemeente Stein om mee te werken aan het onderhavige initiatief.