

Ruimtelijke onderbouwing uitbreiding woning Akerstraat 1 te Mechelen

Gemeente Gulpen-Wittem - NL.IMRO.1729.paAkerstraat1-VG01



titel rapport
**Ruimtelijke onderbou-
wing uitbreiding wo-
ning Akerstraat 1 te Me-
chelen**

datum
20 december 2022

projectnummer
P05565

opdrachtgever
Particulier

BRO
Projectleider
HLe

Projectteam
JvGo

bron Kaft
BRO

BRO
Industriestraat 94
5931 PK Tegelen
T +31 (0)77 373 06 01
E info@bro.nl
www.bro.nl



*“Succes komt als je het lef hebt
ergens aan te beginnen.”
Mansal*

Inhoudsopgave

1 Inleiding	3	5 Procedure	14
1.1 Inleiding	3	5.1 Procedure	14
2 Gebiedsprofiel en Besluitprofiel	4	5.2 Overleg	14
2.1 Huidige situatie	4	5.3 Planstukken	14
2.2 Toekomstige situatie	4		
2.3 Ruimtelijke en stedenbouwkundige effecten	5	Bijlage:	
3 Beleidskader	6	Bijlage 1: Schetsstekeningen huidige- en toekomstige situatie	
3.1 Rijks- en provinciaalbeleid	6		
3.2 Regionaal beleid	6		
3.2.1 Intergemeentelijke structuurvisie Gulpen – Wittem, Vaals en Valkenburg aan de Geul	6		
3.2.2 Regionale Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg	6		
3.3 Gemeentelijk beleid	7		
3.3.1 Strategische Visie Gulpen-Wittem 2009-2020	7		
3.3.2 Lokale woonvisie Gulpen-Wittem 2018-2025	8		
3.3.3 Vigerend bestemmingsplan	8		
3.4 Afweging beleidskader	10		
4 Uitvoeringsaspecten	11		
4.1 Verkeer en parkeren	11		
4.2 Bodem	11		
4.3 Akoestiek	11		
4.4 Waterhuishouding	12		
4.5 Archeologie en cultuurhistorie	12		
4.5.1 Archeologie	12		
4.5.2 Cultuurhistorie	12		
4.6 Externe veiligheid	12		
4.7 Ecologie	12		

1 Inleiding

1.1 Inleiding

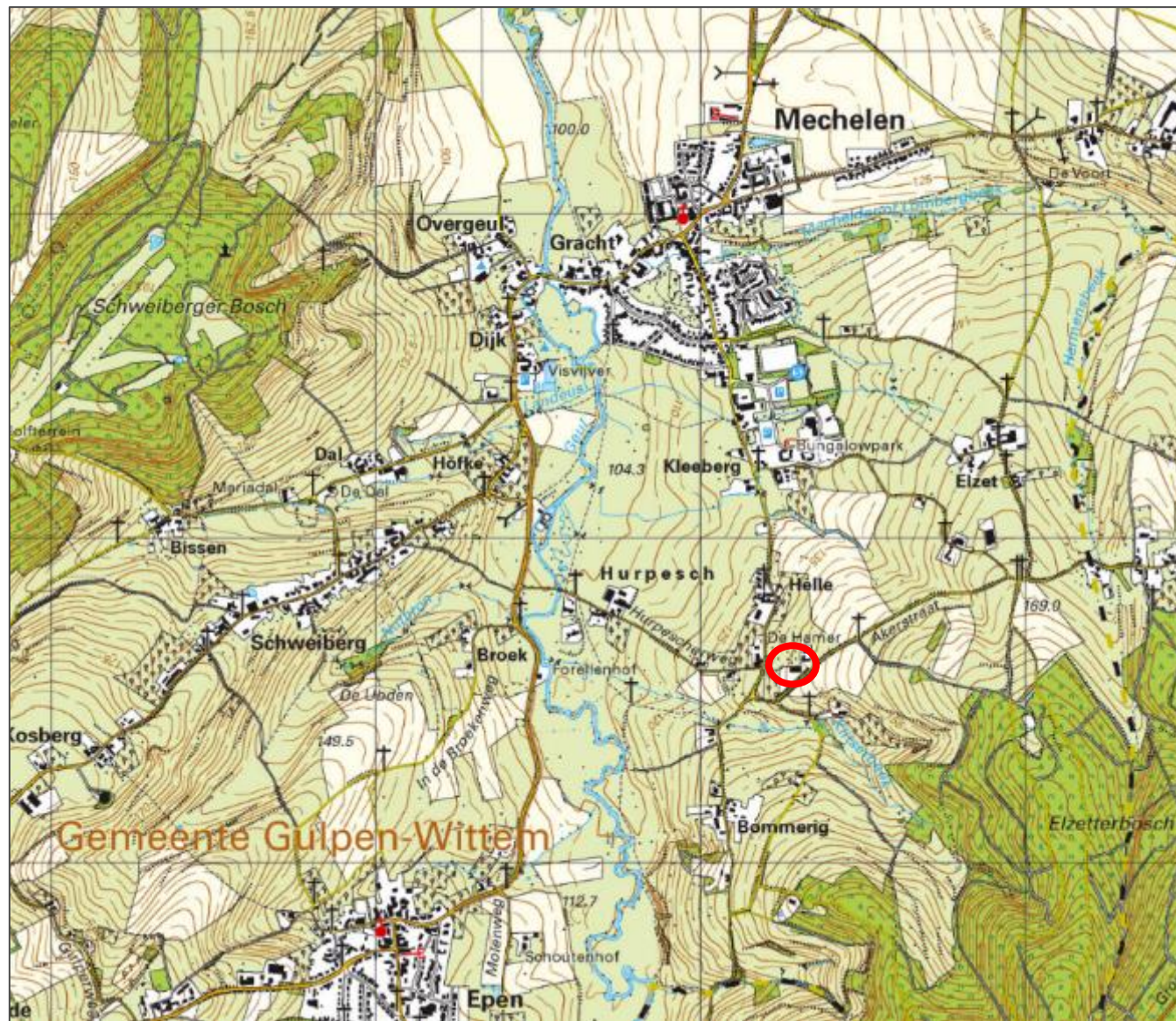
Het voornemen bestaat om ter plaatse van de Akerstraat 1 te Mechelen (gemeente Gulpen-Wittem) een woonhuis te renoveren en uit te breiden. Daarnaast bestaat de wens om een naaiatelier in het reeds bestaande woonhuis toe te voegen. Met het beoogde planvoornemen worden netto nul woningen toegevoegd.

Binnen het vigerende bestemmingsplan 'Gulpen-Wittem buitengebied', zoals vastgesteld op 2 april 2009 door de gemeenteraad van Gulpen-Wittem, is de beoogde uitbreiding niet toegestaan. De renovatie van het hoofdgebouw middels het realiseren van een glazen verbindingsgang vindt plaats buiten het bouwvlak en is derhalve in strijd met het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan biedt geen binnenplanse afwijkingsbevoegdheid en er kan ook geen gebruik gemaakt worden van de kruimelgevallenprocedure, omdat de verbindingsgang hoger is dan 5 meter.

Derhalve zal een herziening van het juridisch-planologische kader plaats moeten vinden. Hiertoe dient, door middel van de voorliggende ruimtelijke onderbouwing, te worden aangetoond dat de ontwikkeling getuigt van een goede ruimtelijke ordening.

Opbouw ruimtelijke onderbouwing

Deze ruimtelijke onderbouwing is als volgt opgebouwd: in hoofdstuk 2 worden het gebiedsprofiel en het besluitprofiel beschreven. Vervolgens komt in hoofdstuk 3 beknopt het vigerend beleid aan de orde. In hoofdstuk 4 komt de toetsing aan de milieu- en overige uitvoeringsaspecten aan bod. Hoofdstuk 5 beschrijft de benodigde procedure.



Ligging plangebied op topografische kaart (rode cirkel)

2 Gebiedsprofiel en Besluitprofiel

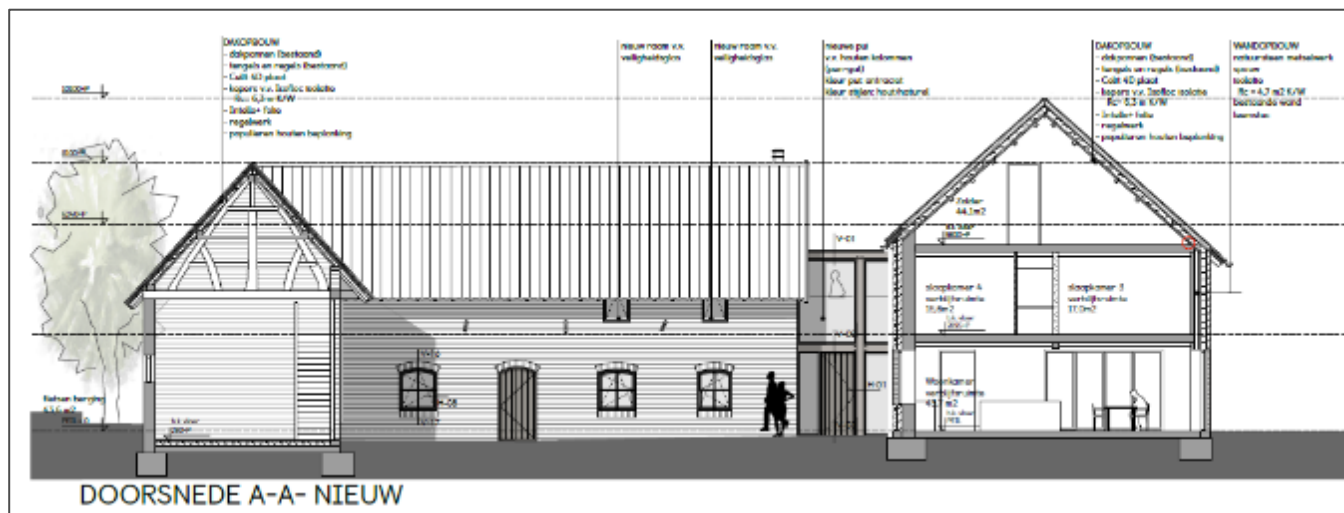
2.1 Huidige situatie

In de huidige situatie is ter plaatse van het besluitgebied sprake van een hoeve, waarin onder andere twee vakantie-appartementen zijn gerealiseerd. Daarnaast is er een reeds bestaand woonhuis aanwezig binnen het besluitgebied met bijbehorende schuren. Deze schuren hebben voor een lange tijd een agrarische functie gehad.

Het besluitgebied staat kadastraal bekend als Wittem, sectie L, nummer 103 (gedeeltelijk).



Ligging plangebied op luchtfoto (rood omlijnd)



Doorsnede woonhuis in nieuwe situatie met uitbreiding

Het besluitgebied is gelegen in het buitengebied van de gemeente Gulpen-Wittem en ligt globaal gezien tussen de kernen Mechelen en Epen. Verder ligt het besluitgebied op een groen en ruim opgezet perceel in het Limburgse heuvelland. Het besluitgebied is gelegen aan de Akerstraat 1, dit betreft een smalle heuvelweg. De ontsluiting vindt in oostelijke richting plaats via de Bommerigerweg. Deze vindt in noordelijke richting aansluiting met de kern Mechelen. In westelijke richting komt de Akerstraat uit op Rott. Via Rott vindt aansluiting plaats met de kern Vijlen.

2.2 Toekomstige situatie

In het voorliggende geval is er sprake van renovatie en uitbreiding van het reeds bestaande. Tevens zal er inpandig een naaiatelier worden toegevoegd. Met de renovatie en uitbreiding wordt gepoogd een koppeling te maken tussen de reeds aanwezige schuren in het besluitgebied en het woonhuis.

Meer concreet wordt een glazen verbindingsgang gerealiseerd met een hoogte van 5,5 meter aan de achterzijde van het woonhuis. Het is hierbij mogelijk om in twee lagen van het woonhuis naar de schuur te lopen. Door de uitbreiding van het hoofdgebouw kan aan de achterkant van de woning een doorgang tussen het reeds bestaande woonhuis en de aanwezige schuren binnen het besluitgebied worden gevonden. De uitbreiding maakt het vervolgens mogelijk om de woning levensloopbestendig uit te voeren. Voor meer tekeningen van het beoogde planvoornemen wordt verwezen naar bijlage 1 van deze onderbouwing.

Het pand zal aan de zij-, en voorzijde verder ongewijzigd blijven. De functie van het woonhuis zal in de toekomstige situatie dan ook niet veranderen. In bovenstaande afbeelding is een weergave te zien van het planvoornemen.

2.3 Ruimtelijke en stedenbouwkundige effecten

Het planvoornemen betreft de renovatie en uitbreiding van het reeds bestaande woonhuis naar de reeds aanwezige schuren binnen het besluitgebied. Met het planvoornemen is alleen sprake van een bouwkundige aanpassing zonder significante ruimtelijke- en stedenbouwkundige effecten. Daarbij zal de functie van het woonhuis eveneens niet wijzigen. Er zal alleen een functie van een aan huis gebonden beroep worden toegevoegd in de vorm van een naaiatelier.

Het bouwplan voor de uitbreiding van het woonhuis naar de aanwezige schuren voorziet in een geringe uitbreiding van de hoofdbouwmassa aan de achterzijde. Daarnaast doet het plan ook geen afbreuk aan de kenmerkende ruimtelijke structuur. De karakteristieke architectuur van het woonhuis zal met het bouwplan op een logische en vanzelfsprekende manier worden voortgezet.

Het pand is door de gemeente als 'karakteristiek' aangeduid. In de huidige situatie is er vanwege het wegvallen van de voormalige agrarische functie sprake van leegstand van de aanwezige schuren. Door de verbindingsgang te realiseren ontstaat de mogelijkheid deze schuren deels bij de woning te betrekken, waardoor deze schuren in stand gehouden kunnen worden en meer leefbaar zijn. Dit komt zowel het karakteristieke pand ten goede alsmede het wooncomfort van huidige en toekomstige bewoners.

Het plan heeft, zowel op korte als op (middel)lange termijn, dan ook geen negatieve ruimtelijke, functionele en stedenbouwkundige effecten tot gevolg voor de omgeving. Met het bouwplan worden de ruimtelijke randvoorwaarden voor de uitbreiding geborgd, zodat ook bij de daadwerkelijke realisatie van de beoogde uitbreiding sprake blijft van een kwalitatieve invulling.

Er kan dan ook geconcludeerd worden dat het plan zowel op de korte als op (middel-)lange termijn, geen negatieve ruimtelijke en stedenbouwkundige effecten tot gevolg heeft voor de omgeving.

3 Beleidskader

3.1 Rijks- en provinciaalbeleid

Aangezien er sprake is van een kleinschalige ontwikkeling, waarbij geen nationale belangen in het geding zijn, bestaan er vanuit het rijksbeleid zoals de Nationale omgevingsvisie (NOVI) en het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) geen belemmeringen. De Ladder voor duurzame verstedelijking is niet van toepassing op voorliggend initiatief, omdat blijkens de uitspraak¹ van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 28 juni 2017 bij een dermate kleinschalige ontwikkeling geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro.

Gezien het feit dat onderhavige ontwikkeling slechts een bouwkundige aanpassing betreft en er verder netto geen nieuwe woningen worden toegevoegd, zijn er ook geen provinciale belangen in het geding en bestaan er geen belemmeringen voor het initiatief vanuit de Provinciale omgevingsvisie (POVI), de Omgevingsverordening Limburg 2014 en de onlangs vastgestelde maar nog niet in werking getreden Omgevingsverordening Limburg 2021 (deze treedt naar verwachting tegelijk in werking met de omgevingswet, beoogd op 1 januari 2023).

3.2 Regionaal beleid

3.2.1 Intergemeentelijke structuurvisie Gulpen – Wittem, Vaals en Valkenburg aan de Geul

Op 29 maart 2012 heeft de gemeenteraad de 'Intergemeentelijke structuurvisie Gulpen-Wittem, Vaals en Valkenburg aan de Geul' vastgesteld. In de structuurvisie is het ruimte-

lijke beleid en het sectorale beleid met ruimtelijke consequenties van de 3 gemeenten opgenomen, voor een termijn van 15 jaar.

Voor wat betreft wonen wordt gestreefd naar de totstandkoming van een woningvoorraad in de kernen van de 3 gemeenten, die aansluit bij de wensen van de huidige en toekomstige bevolking en die door het nemen van een aantal maatregelen ook in staat is toekomstige demografische ontwikkelingen op te vangen. Voor de plattelandskernen binnen de regio geldt dat er geen ruimte zal worden geboden aan de ontwikkeling van nieuwe uitleglocaties buiten de contouren rondom de kernen.

In de structuurvisie wordt een onderscheid gemaakt tussen het buitengebied, waar het LKM van toepassing is en de kernen binnen de zogenaamde rode contour.

Afweging

Volgens de bij de structuurvisie behorende beleidskaart ligt het plangebied in het buitengebied. Het voorliggende initiatief betreft echter slechts een bouwkundige aanpassing van reeds aanwezige bebouwing. De verbouwing en geringe uitbreiding worden alleen uitgevoerd ten behoeve van het woongenot van de huidige (en toekomstige) bewoners. Er zullen geen nieuwe woningen worden toegevoegd. Bovendien is ingevolge het vigerende bestemmingsplan het huidige besluitgebied reeds bestemd tot 'Wonen – Cultuur'. Vanuit de intergemeentelijke structuurvisie bestaan kortom geen belemmeringen voor het beoogde planvoornemen.

3.2.2 Regionale Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg

De Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg (SVWZL) is een gezamenlijke, Zuid-Limburgse ruimtelijke visie op de woningmarkt, opgesteld door de 18 Zuid-Limburgse gemeenten Beek, Brunssum, Eijsden-Margraten, Gulpen-Wittem, Heerlen, Kerkrade, Landgraaf, Maastricht, Meerssen, Nuth, Onderbanken, Schinnen, Simpelveld, Sittard-Geleen, Stein, Vaals, Valkenburg aan de Geul en Voerendaal, vanuit het besef dat ruimtelijke ontwikkelingen in één gemeente directe invloed hebben op andere gemeenten. Het doel van de structuurvisie is het creëren van een excellent woon- en leefklimaat in Zuid-Limburg door een goed functionerende woningmarkt met aantrekkelijke, elkaar aanvullende woonmilieus. Een excellent woon- en vestigingsklimaat is een belangrijke voorwaarde voor de economische ontwikkeling van Zuid-Limburg en benutting van de geografische posities van Zuid-Limburg in het hart van de Euregio Maas-Rijn.

Om een aantrekkelijke woonregio te zijn én te blijven is er een omslag nodig naar meer evenwicht tussen vraag en aanbod, méér kwaliteit en méér vraaggerichtheid. Toevoegen van woningen kan daarom alleen als het niet 'meer van hetzelfde' is en als het past binnen de kwantitatieve kaders.

Zuid-Limburgse gemeenten hebben een driedelige opgave:

- verdunnen van de bestaande voorraad waar sprake is van een overschot;
- terugdringen van (ongewenste) planvoorraad tot het niveau van de transformatieopgave;
- toevoegen van woonproducten waar een tekort van is, passend binnen de uitgangspunten van de visie.

¹ Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, Uitspraak 201608869/1/R3, ECLI:NL:RVS:2017:1724, 28 juni 2017

Om invulling te geven aan de opgaven zijn beleidsafspraken gemaakt. Om kwalitatief goede initiatieven toe te voegen aan de programmering dient compensatie plaats te vinden door middel van direct gekoppelde sloop of onttrekking.

In de structuurvisie worden drie woonsferen onderscheiden: stedelijk (Heerlen, Maastricht, Sittard-Geleen), suburbaan (delen van de stedelijke gebieden en grotere kernen) en landelijk (buitengebied en kleine kernen). Het besluitgebied maakt deel uit van de woonsfeer 'landelijk'. Ten aanzien van het afstemmen van vraag en aanbod wordt geconstateerd, dat alleen voor de stedelijke woonsfeer de vraag groter is dan het aanbod. Dit heeft echter gevolgen voor de opgave elders in de gemeente. In de landelijke woonsfeer zijn vraag en aanbod nu in redelijk evenwicht, maar ontstaat op termijn een overschot. Tenslotte is in de suburbane woonsfeer, zowel in de steden als in de kernen, sprake van een overschot en dus een verdunningsopgave, dat wil zeggen kwaliteitsverbetering gepaard gaand met transformatie.

In 2019 is een tijdelijke versoepeling van de compensatiesystematiek geformuleerd. Deze versoepeling is vanaf 21 maart 2019 in werking getreden voor een termijn van twee jaar. Initiatieven die mogelijk worden gemaakt binnen deze versoepeling dienen binnen de termijn van twee jaar te zijn vastgesteld en binnen vijf jaar te zijn gerealiseerd. Versoepeling van de compensatie geldt voor vier categorieën, waaronder kwalitatief goede plannen. Dit betreft plannen van maximaal 25 woningen gericht op betaalbare levensloopbestendige sociale en middeldure huurwoningen en vergelijkbare betaalbare levensloopbestendige koopwoningen voor starters en voor senioren.

Inmiddels hebben de 16 Zuid-Limburgse gemeenten de beleidsregel 'Ruim baan voor goede woningbouwplannen 2021' vastgesteld. Gelijktijdig is hiermee de 'Tijdelijke versoepeling

van de compensatiesystematiek van de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg' ingetrokken. Zodoende kunnen nu goede woningbouwplannen zonder compensatie (d.w.z. een sloopverplichting) gerealiseerd worden. Door het loslaten van de compensatieverplichting voor goede plannen kan de initiatiefnemer de plannen realiseren zonder de verplichting dat er minimaal eenzelfde aantal woningen als er gebouwd wordt moet worden gesloopt, er voldoende plancapaciteit geschrapt moet worden of dat er een financiële compensatiebijdrage (percentage van de WOZ-waarde) moet worden gestort in het (regionale) sloopfonds.

Met het schrappen van de compensatieplicht wordt nadrukkelijk invulling gegeven aan de wens vanuit de samenleving om snel te bouwen voor met name de doelgroepen sociale en middenhuur, alsmede voor starters. Dit is noodzakelijk om te voldoen aan de veranderende behoeften bij de woningzoekenden.

Afweging

Op basis van het thans vigerende bestemmingsplan is het besluitgebied reeds juridisch-planologisch geschikt voor wonen. Er is dus sprake van harde plancapaciteit. Het voorliggende initiatief voorziet slechts in een kleine bouwkundige aanpassing van het reeds bestaande woonhuis, in de vorm van een glazen verbindingsgang. Door het realiseren van de nieuwe aanbouw wordt het woongenot vergroot en kan beter worden voldaan aan de woonwensen van deze tijd. Bovendien voorziet het plan niet in het toevoegen van nieuwe woningen. Het voorliggende initiatief past dan ook binnen het regionale woonbeleid.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Strategische Visie Gulpen-Wittem 2009-2020

De Strategische Visie 2009-2020 'Duurzaam versterken en ontwikkelen' is een overkoepelende gemeentelijke beleidsvisie. De visie is in de raadsvergadering van 18 februari 2009 vastgesteld, nadat deze in overleg met inwoners en stakeholders tot stand is gekomen. In de visie is een ontwikkelscenario opgenomen dat uit drie pijlers bestaat. Bij elke pijler is een centrale doelstelling benoemd.

1. Kernen: het realiseren van een zelfredzame samenleving op kernniveau.
2. Buitengebied: duurzame versterking en ontwikkeling van de kwaliteit van ons buitengebied.
3. Gemeentelijke organisatie: het opereren als daadkrachtige regisseur en partner.

Meer specifiek over wonen is het navolgende opgenomen.

De gemeente Gulpen-Wittem vindt het belangrijk dat mensen zelf keuzes maken, de regie over hun eigen leven houden en hun eigen gekozen levenswijze kunnen voortzetten. Dit betekent onder andere dat mensen zolang mogelijk in hun eigen omgeving moeten kunnen blijven wonen, zowel ouderen als jongeren. De beperkte groei van het aantal huishoudens zal dan ook zoveel mogelijk in de kernen zelf opgevangen moeten worden. Dit vergt een actieve en creatieve aanpak. Daarbij wordt, allereerst, ook met het oog op de daling van het aantal huishoudens na 2025, uitgegaan van een flexibele inrichting van woningen, vernieuwbouw van bestaande woningen en vrijkomende gebouwen. Door in te zetten op de realisatie van levensloopbestendige woningen en zorgwoningen, wordt de doorstroming op de lokale markt bevorderd, zodat jongeren binnen hun eigen kern hun wooncarrière kunnen doorlopen. Daarnaast wordt ingezet op de realisering van nieuwbouw in het bijzonder starterswoningen. Voor zowel de

starterswoningen en de levensloopbestendige woningen ligt een nadrukkelijke rol weggelegd voor de gemeente.

Afweging

Het planvoornemen behelst een verbouwing en uitbreiding van het reeds bestaande woonhuis voor een woning die reeds is toegestaan op basis van het thans vigerende bestemmingsplan. Door de beoogde uitbreiding, in de vorm van een glazen verbindingsgang, wordt de woning aangepast naar de hedendaagse woonwensen en is de woning daarmee aantrekkelijker voor zowel jong als oud.

3.3.2 Lokale woonvisie Gulpen-Wittem 2018-2025

Op 25 oktober 2018 heeft de gemeenteraad van Gulpen-Wittem de 'Lokale Woonvisie Gulpen-Wittem 2018-2025' vastgesteld.

De lokale woonvisie betreft een sturingsinstrument dat gebaseerd is op kwalitatieve beleidsuitgangspunten. In deze woonvisie gaat het niet over een bouwprogramma of aantal te bouwen woningen, maar om het formuleren van beleidsuitgangspunten over de prioritaire doelgroepen (voor welke doelgroepen hebben we op het gebied van wonen/volkshuisvesting een opgave en hoe kunnen we dat accommoderen) en bijbehorende woningkwaliteiten (duurzaam, type woning, etc.)

De ruimtelijke kaders en afspraken over de kwantitatieve invulling liggen voornamelijk vast in de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg en de Omgevingsverordening Limburg.

De onderhavige woonvisie vormt de basis voor de prestatieafspraken met corporaties en eventuele andere marktpartijen.

De lokale woonvisie heeft een viertal hoofdfuncties:

- het bieden van ondersteuning en sturing bij de samenwerking tussen alle betrokken partijen, omdat het een gezamenlijk gedragen referentiekader bevat;
- het inzichtelijk maken van de woonambities van de gemeente in de vorm van de formulering van speerpunten ten aanzien van de relevante doelgroepen;
- het leggen van de nodige relaties met de relevante beleidsterreinen, zowel fysiek (bijvoorbeeld duurzaamheid) als sociaal (bijvoorbeeld maatschappelijke ondersteuning en leefbaarheid);
- het bieden van een gedragen basis voor de beleidsuitvoering en programmering.

Daarnaast zijn in deze woonvisie een aantal speerpunten van beleid beschreven voor wat betreft diverse doelgroepen en vanuit thematisch oogpunt omtrent de kwaliteit van de woningvoorraad (op het vlak van levensloopbestendigheid en verduurzaming) en leefbaarheid en sturing.

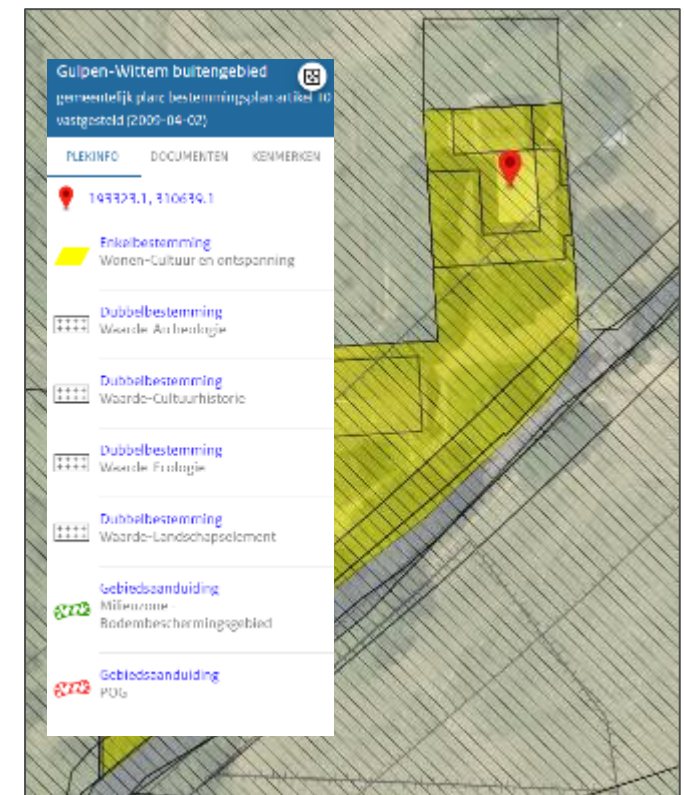
Hoewel de focus van deze woonvisie is gelegen op de bestaande woningvoorraad en omvorming van bestaand vastgoed, onderschrijft de woonvisie eveneens de (beperkte) behoefte aan additionele nieuwbouw. Meer specifiek is daarover opgenomen, dat nieuwbouw (op een lege bouwkaal) pas een alternatief is als binnen de bestaande woningvoorraad of ander leegstaand vastgoed niet kan worden voldaan aan de gewenste woonkwaliteiten.

Afweging

De woning in het onderhavige besluitgebied is reeds toegestaan ingevolge het thans vigerende bestemmingsplan. Met de beoogde verbouwing en uitbreiding kan een meer courante woning worden opgericht die past binnen de hedendaagse woonwensen. Hiermee wordt uitvoering gegeven aan de kwalitatieve uitgangspunten van de lokale Woonvisie.

3.3.3 Vigerend bestemmingsplan

Het besluitgebied is gelegen binnen het vigerende bestemmingsplan 'Gulpen-Wittem buitengebied', dat is vastgesteld op 2 april 2009 door de gemeente Gulpen-Wittem. Het besluitgebied heeft momenteel de bestemming 'Wonen – Cultuur en ontspanning' en 'Agrarisch met Waarden – Natuur- en Landschapswaarden'. De plek waar de uitbreiding is beoogd is echter in zijn geheel gelegen op het deel van het besluitgebied dat is bestemd als 'Wonen – Cultuur en ontspanning'.



Uitsnede vigerend bestemmingsplan met woonhuis bij rode marker

De voor 'Wonen – Cultuur en ontspanning' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

Wonen, met inbegrip van aan-huis-gebonden beroepen, mantelzorg en agrarische activiteiten van ondergeschikte betekenis mits geen sprake is van een zodanig gebruik dat bij uitbreiding van de woonfunctie:

- a. de landschappelijke, natuurlijke, cultuurhistorische, karakteristieke en/of architectonische waarden van de (aangrenzende) gronden en gebouwen in het geding komen;
- b. een onevenredig negatief effect op de omgeving ontstaat;
- c. er verkeersoverlast ontstaat, waardoor het treffen van infrastructuurle maatregelen noodzakelijk wordt;
- d. er een negatieve effecten ontstaan op de waterhuishouding.

Op basis van het vigerende bestemmingsplan is het niet mogelijk om de verbouwing en uitbreiding te realiseren, omdat buiten het bouwvlak wordt gebouwd.

Dubbelbestemming

Op het onderhavige besluitgebied zijn ook enkele dubbelbestemmingen van toepassing. Deze worden onderstaande besproken.

Waarde – Archeologie

De voor 'Waarde – Archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor instandhouding en bescherming van oudheidkundig waardevolle elementen en terreinen. Op de tot 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden die nader aangeduid zijn als archeologische verwachtingswaarden 'hoog', 'middelhoog' en 'AMK-terreinen' en ter plaatse van ar-

cheologische vindplaatsen dient archeologisch vooronderzoek uitgevoerd te worden als een bodemingreep dieper dan 30 cm beneden maaiveld plaatsvindt en:

- a. de grens van het plangebied binnen 50 meter van een archeologische vindplaats is gelegen, of;
- b. het plangebied groter is dan 100 m² en is gelegen binnen een historische kern;
- c. in AMK-terreinen het plangebied groter is dan 0 m², of;
- d. voor overige gebieden het plangebied groter is dan 2500 m² tenzij een vindplaats binnen 50 meter van de grens van het plangebied is gelegen.

De locatie is gelegen binnen een AMK-terrein, zoals weergegeven op de kaart behorende bij de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' van het vigerende bestemmingsplan 'Gulpen-Wittem buitengebied'. De locatie is echter reeds bebouwd en de beoogde glazen doorgang is beperkt van omvang. Daarnaast is de bodemingreep minder dan 30 cm beneden maaiveld.

Het aspect archeologie vormt dan ook geen belemmering voor het beoogde planvoornemen. Derhalve is ook geen archeologisch onderzoek noodzakelijk.

Waarde – Cultuurhistorie

De voor 'Waarde – Cultuurhistorie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor instandhouding en versterking van de cultuurhistorisch waardevolle elementen (monumenten en karakteristieke bebouwing) en patronen (verkavelingen, wegenpatronen, beplantingspatronen, stedenbouwkundig beeld), waaronder tevens wordt verstaan de nog in het landschap waarneembare taluds van het tracé van de oude Trambaan.

Het onderhavige planvoornemen omvat slechts een kleine uitbreiding van een bestaand pand op gronden die reeds geschikt zijn voor woondoeleinden. Vanuit het beoogde planvoornemen zijn redelijkerwijs geen negatieve effecten te verwachten op cultureel waardevolle elementen. De dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie' vormt dan ook geen belemmering voor het beoogde planvoornemen.

Waarde – Landschapselement

De voor 'Waarde – Landschapselement' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor instandhouding en herstel van de in het buitengebied aanwezige kleinschalige landschapselementen en de daarmee samenhangende landschappelijke en natuurlijke waarden, alsmede het daarmee samenhangende waterbergend vermogen van de grond.

Het onderhavige planvoornemen omvat slechts een kleine uitbreiding van een bestaand pand op gronden die reeds geschikt zijn voor woondoeleinden. Vanuit het beoogde planvoornemen zijn redelijkerwijs geen negatieve effecten te verwachten op de in het buitengebied aanwezige landschapselementen. Vanuit de dubbelbestemming 'Waarde – Landschapselement' bestaand derhalve geen belemmeringen voor het beoogde planvoornemen.

Functieaanduidingen

Tot slot rusten op het onderhavige besluitgebied twee functieaanduidingen, te weten 'Milieuzone – Bodembeschermingsgebied' en 'POG'. Beide functieaanduidingen vormen geen belemmeringen voor het beoogde planvoornemen.

3.4 Afweging beleidskader

Uit de voorgaande alinea's blijkt dat de beoogde woning-bouwontwikkeling past binnen de diverse relevante beleidskaders. In het volgende hoofdstuk worden de bouwplannen getoetst aan de overige (milieutechnische) randvoorwaarden.

4 Uitvoeringsaspecten

Onderstaand wordt beknopt ingegaan in op enkele relevante aspecten vanuit planologisch en ruimtelijk oogpunt in relatie tot het bouwplan, anders dan de reeds in paragraaf 2.3 beschreven stedenbouwkundige aspecten. Gelet op de aard van de afwijking is slechts een beperkt aantal thema's behandeld, omdat op voorhand duidelijk is dat overige belemmeringen niet aan de orde zullen zijn.

Uit de Grootchalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland (GCN en GDN) van het RIVM blijkt dat de luchtkwaliteit ter plaatse geen belemmering zal vormen voor het beoogde planvoornemen. Aspecten als geurhinder, stof of gevaar zijn evenmin aan de orde.

Vervolgens dient eventuele hinder op omliggende bedrijven als gevolg van de nieuwe woning in beeld te worden gebracht. De beoogde uitbreiding vormt volgens de (indicatieve) brochure 'Bedrijven en Milieuzonering', uitgegeven door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) in 2009, geen milieubelastende functie. In de directe omgeving van het besluitgebied zijn geen bedrijven gelegen die negatieve invloed uitoefenen op het woon- en leefklimaat ter plaatse van de woning (inclusief uitbreiding). Bovendien is het gedeelte van het besluitgebied thans bestemd als 'Wonen – Cultuur en ontspanning' waardoor het gedeelte van het besluitgebied reeds geschikt is voor woondoeleinden. Daarnaast oefent de woning na de beoogde uitbreiding ook geen negatieve invloed op omliggende bedrijven. Hierdoor kan redelijkerwijs worden aangenomen dat het beoogde planvoornemen geen belemmering vormt voor de omliggende bedrijven en dat er in de woning sprake zal zijn van een goed woon- en leefklimaat.

4.1 Verkeer en parkeren

Onderhavige ontwikkeling voorziet in een uitbreiding van een reeds bestaand woonhuis. Met het initiatief treden geen wijzigingen in de te verwachten verkeersgeneratie op. De ontsluiting van het perceel wijzigt evenmin.

Voorts heeft het initiatief geen invloed op de parkeerbehoefte. In het huidige bestemmingsplan 'Gulpen-Wittem Buitengebied' zijn geen parkeernormen opgenomen. Er is ook geen aanvullend parapluplan waarin parkeernormen zijn vastgesteld.

Uitgaande van de CROW-publicatie 381 "Toekomstbestendig parkeren" moet rekening worden gehouden met 2,8 parkeerplaatsen per woning. Hierbij is uitgegaan van een vrijstaande koopwoning in het buitengebied van de gemeente Gulpen-Wittem (niet stedelijke gemeente). Binnen onderhavig besluitgebied is reeds sprake van voldoende parkeerplaatsen voor de huidige woning. Daarbij heeft de beoogde uitbreiding geen invloed op de parkeerbehoefte. Er wordt dan ook voldaan aan de parkeernormen.

Vanuit het aspect verkeer en parkeren bestaan geen belemmeringen voor het beoogde planvoornemen.

4.2 Bodem

Formeel gezien dient in het kader van een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling (over het algemeen middels een bodemonderzoek) aangetoond te worden dat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik. Bij de vaststelling van het vigerende bestemmingsplan is reeds aangetoond dat de gronden geschikt zijn voor het beoogde gebruik ten behoeve van woon-

doeleinden. Bij het voorliggende planvoornemen, de uitbreiding van het reeds bestaande woonhuis, is ten opzichte van de oude situatie geen sprake van een gebruikswijziging naar een gevoeliger gebruik. Er is en blijft immers sprake van woondoeleinden op deze locatie. Bovendien is de schuur reeds in een eerder stadium verbouwd waarvoor in 2018 een vergunning is verleend. Daarbij is een nieuwe betonvloer aangebracht die middels voorliggende verbouwing gehandhaafd zal blijven. Daarnaast is de schuur, die in een eerder stadium als veestal heeft gefunctioneerd, in de huidige situatie niet meer in gebruik als veestal. Dit vormt dan ook geen belemmering voor de beoogde uitbreiding.

Het uitvoeren van een (historisch) bodemonderzoek is in het kader de beoogde uitbreiding dan ook niet noodzakelijk. Het aspect bodem vormt derhalve geen belemmering voor het beoogde planvoornemen.

4.3 Akoestiek

Op basis van de Wet Geluidhinder (Wgh) zijn woningen geluidgevoelige objecten. Bij een ruimtelijke ontwikkeling waarbij sprake is van de ontwikkeling van geluidgevoelige objecten binnen een onderzoekszone van een (spoor)weg, dient een onderzoek te worden uitgevoerd naar de geluidsbelasting op deze gebouwen of terreinen. In de Wgh is bepaald dat elke weg een onderzoekszone heeft, met uitzondering van woonerven en wegen waar een maximumsnelheid van 30 km/u voor geldt.

Het gedeelte van het besluitgebied waar de beoogde uitbreiding wordt gerealiseerd is reeds bestemd tot 'Wonen – Cultuur en ontspanning'. Daarmee is het gedeelte van het besluitgebied reeds geschikt gemaakt voor woondoeleinden. Redelijkerwijs kan worden aangenomen dat ter plaatse reeds sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Een akoestisch

onderzoek is derhalve niet noodzakelijk. Het aspect akoestiek vormt dan ook geen belemmering voor het beoogde planvoornemen.

4.4 Waterhuishouding

Het planvoornemen leidt niet tot een toename van het verhard oppervlak. Hoewel er bebouwing wordt toegevoegd, neemt het verhard oppervlak niet toe omdat de betreffende gronden thans verhard zijn. Een compensatieverplichting is daarom niet aan de orde. De hemelwater- en vuilwaterafvoer blijft op gelijke wijze plaatsvinden als thans het geval is. Bovendien ligt het besluitgebied niet binnen de beschermingszone van een waterkering en heeft geen effecten op oppervlaktewater.

In waterhuishoudkundig opzicht zijn er geen belemmeringen aanwezig.

4.5 Archeologie en cultuurhistorie

4.5.1 Archeologie

Blijkens de gemeentelijke archeologische beleidskaart en het vigerende bestemmingsplan is het besluitgebied aangeduid als 'AMK-terrein'. Op basis van de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' uit het vigerende bestemmingsplan dient een archeologisch vooronderzoek uitgevoerd te worden als een bodemingreep dieper dan 30 cm beneden maaiveld plaatsvindt en:

- de grens van het plangebied binnen 50 meter van een archeologische vindplaats is gelegen, of;
- het plangebied groter is dan 100 m² en is gelegen binnen een historische kern;
- in AMK-terreinen het plangebied groter is dan 0 m², of;
- voor overige gebieden het plangebied groter is dan 2500 m² tenzij een vindplaats binnen 50 meter van de grens van het plangebied is gelegen.

In de onderhavige situatie is de bodemingreep minder dan 30 cm beneden maaiveld. Nader onderzoek is dan ook niet benodigd.

4.5.2 Cultuurhistorie

In het besluitgebied en in de omgeving zijn geen monumenten of overige cultuurhistorisch waardevolle elementen gelegen waarop het voorgenomen initiatief, gezien de kleinschaligheid, invloed kan uitoefenen. Vanuit het aspect cultuurhistorie zijn er hierdoor geen belemmeringen.

4.6 Externe veiligheid

De externe veiligheidsrisico's worden bepaald door de aanwezigheid van gevaarlijke stoffen (productie, gebruik, opslag en vervoer) in en rond het plangebied. Veiligheidsafstanden tussen activiteiten met gevaarlijke stoffen en (beperkt) kwetsbare objecten, zoals woningen, moeten ervoor zorgen dat bij een eventuele calamiteit het aantal dodelijke slachtoffers beperkt blijft.

Het voorliggende initiatief ziet uitsluitend op een uitbreiding van het thans voor woondoeleinden geschikte woonhuis. De personendichtheid in het besluitgebied neemt niet toe als gevolg van deze wijzigingen. Dit betekent dat er in het kader van externe veiligheid geen belemmeringen zijn voor het beoogde planvoornemen. In de nabije omgeving liggen verder ook geen inrichtingen of transportassen die een belemmering kunnen vormen voor het beoogde planvoornemen.

Direct ten zuiden van het plangebied ligt een buisleiding (defensieleiding). Deze ligt niet in het gedeelte waar de beoogde uitbreiding zal plaatsvinden. Aangezien de personendichtheid niet zal toenemen vormt de buisleiding geen belemmering voor het beoogde planvoornemen. Daarnaast is toestemming

gevraagd aan Defensie met betrekking tot de ligging ten opzichte van de buisleiding. De buisleiding ligt op meer dan 15 meter van het gedeelte waar de uitbreiding zal plaatsvinden, en daardoor ligt het niet in het invloedsgebied van de buisleiding. Voor zwaar bouwverkeer tijdens de aanlegfase zal worden voorzien in rijplaten waardoor het zwaar verkeer geen hinder voor de buisleiding zal vormen. Vanuit dit aspect bestaan derhalve geen belemmeringen.

Voor het overige liggen in de omgeving verder geen planologisch beschermde leidingen die een belemmering vormen voor de voorgenomen uitbreiding.

4.7 Ecologie

Op grond van kaart 8 'Natuur' van de Omgevingsverordening Limburg ligt op het plangebied de 'Groenblauwe mantel'. Conform artikel 7.6 van de omgevingsverordening dient de motivering bij een omgevingsplan dat betrekking heeft op een gebied in de groenblauwe mantel het volgende te beschrijven:

- de in het plangebied aanwezige kernkwaliteiten in de groenblauwe mantel;
- de waarde van het plangebied als ecologische verbinding tussen gebieden gelegen binnen het Natuurnetwerk Limburg in het bijzonder met het oog op de impact voor de habitattypen in de Natura 2000-gebieden;
- de waarde van het plangebied met het oog op de instandhouding van de natuurdoeltypen in de aangrenzende gebieden van het Natuurnetwerk Limburg;
- de waarde van het plangebied voor het bieden van ruimte voor water en als waterberging in laagten en beekdalen;
- de wijze waarop rekening is gehouden met de waarden onder a tot en met d;
- hoe op gebiedsniveau per saldo geen kwaliteitsverlies plaatsvindt van de waarden onder a tot en met d;

g. hoe de negatieve effecten zijn gecompenseerd.

Met betrekking tot het onderhavige planvoornemen hoeft geen bebouwing te worden gesloopt of beplanting te worden verwijderd. Daarnaast leidt het planvoornemen niet tot enige wijziging in het gebruik en is het besluitgebied thans gereed voor woondoeleinden. Negatieve effecten op de groene mantel en additionele beschermde soorten is daarom niet aan de orde.

Met het onderhavige planvoornemen wordt voorzien in een kleine uitbreiding van een reeds bestaand woonhuis. De verkeersgeneratie van het beoogde planvoornemen neemt dan ook niet toe (zie paragraaf 4.1). Het uitvoeren van een stikstofdepositieberekening voor het beoogde planvoornemen is dan ook niet noodzakelijk.

5 Procedure

Uit het voorgaande volgt dat er zowel beleidsmatig als vanuit de sectorale aspecten geen belemmeringen zijn om medewerking te verlenen aan dit planvoornemen.

5.1 Procedure

Voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan dient de uitgebreide procedure zoals beschreven in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) te worden gevolgd.

Voor de uitgebreide procedure geldt afdeling 3.4 van de Awb. De Wabo geeft hierop enkele aanvullingen. Dit zijn onder andere:

- Aanvraag, ontwerpbesluit en/of het definitieve besluit moeten op grond van zowel de Wabo als het Besluit omgevingsrecht (Bor) in bepaalde specifieke gevallen aan specifieke personen of instanties worden toegestuurd. Te denken valt aan het orgaan dat de verklaring van geen bedenkingen afgeeft, de Inspectie, een ander bestuursorgaan dan het aangewezen bevoegd gezag, etc..
- Iedereen kan zienswijzen op het ontwerpbesluit indienen (art. 3.12 lid 5 Wabo). Alleen belanghebbenden kunnen bezwaar maken en in beroep gaan.
- De beslistermijn van zes maanden begint te lopen op de eerstvolgende dag na de ontvangst van de aanvraag (art. 3.12 lid 7 Wabo).
- De beslistermijn van zes maanden mag éénmaal verlengd worden, met ten hoogste zes weken (art. 3.12 lid 8 Wabo).
- De kennisgeving van het ontwerpbesluit en de mededeling van het definitieve besluit worden in de Staatscourant geplaatst en toegezonden aan de eigenaar van en

eventuele beperkt gerechtigden op de in het ontwerpbesluit begrepen gronden, voor zover dat nodig is met het oog op de toepassing van artikel 85 van de onteigeningwet (art. 3.12 lid 2 Wabo jo. art. 6.14 lid 2 Regeling omgevingsrecht). De mededeling van het definitieve besluit wordt tevens langs elektronische weg gedaan en beschikbaar gesteld (art. 6.14 Bor jo. Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2012).

5.2 Overleg

In artikel 6.18 van het Besluit omgevingsrecht is artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening van toepassing verklaard. Voor deze procedure dient dan ook vooroverleg te worden gevoerd met diensten van het Rijk, provincie en het waterschap. Deze instanties kunnen aangeven dat in bepaalde gevallen vooroverleg niet noodzakelijk is.

Bij de voorbereiding van een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan moeten burgemeester en wethouders, indien niet is aangegeven dat van vooroverleg kan worden afgezien, daarom overleg plegen met het Waterschap, met andere gemeenten wiens belangen bij het plan betrokken zijn en met de betrokken rijks- en provinciale diensten.

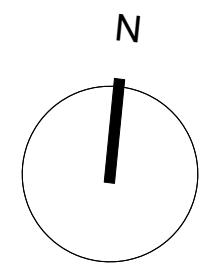
Aangezien er geen rijksbelangen in het geding zijn kan van vooroverleg met de Rijksoverheid worden afgezien. Van vooroverleg met de provincie Limburg kan eveneens worden afgezien aangezien er geen directe provinciale in het geding zijn. Daarnaast neemt met deze ontwikkeling het verhard oppervlak niet toe. Overleg met het Waterschap is dan ook evenmin aan de orde.

5.3 Planstukken

Bij de omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan behoort deze ruimtelijke onderbouwing. Het besluit tot verlening van een omgevingsvergunning dient beschikbaar te worden gesteld conform de vereisten zoals die zijn vastgelegd voor 'projectbesluiten' in IMRO2012 en STRI2012, met het daarbij behorende besluitgebied c.q. de geometrische plaatsbepaling.

Bijlage 1

Schetstekeningen huidige- en toekomstige situatie



BEGANE GROND-BESTAAND

ALGEMEEN

UITGANGSPUNTEN
WARWITTE WEERSTAND CONSTRUCTIE TENZIJ ANDERS
AANGEGEVEN
BUITENWANDEN = 4,7m2K/W
DAK = 6,3m2K/W
VLOEREN = 3,7m2K/W

ALLE HOUT-, STAAL- EN BETONCONSTRUCTIES CONFORM
TEKENING EN BEREKENING CONSTRUCTEUR EN
UITVOEREN VOLGENS DE DAARVOOR GELDENDE NORMEN
VOOR INSTALLATIES ZIE INSTALLATIEKENINGEN,
UITVOEREN VOLGENS DE DAARVOOR GELDENDE NORMEN

GELUIDWERING CONFORM NEN5077 EN BOUWBESLUIT
ARTIKEL 3.2 lid 1 en 4 t/m 7 en artikel 3.3 lid 1, 4 en 5

WERING VAN VOCHT CONFORM NEN2778 EN NEN2690

WERING VAN RATTEN EN MUIZEN CONFORM BOUWBESLUIT
ARTIKEL 3.69 lid 1, 2 en 3 en artikel 3.70 lid 1, 2 en 3

ELECTRICITEIT CONFORM NEN 1010 EN VOOR ZOVER VAN
TOEPASSING NEN-EN-IEC 61936-1 EN NEN-EN 50522, GAS
CONFORM NEN 1078 EN VOOR ZOVER VAN TOEPASSING
NEN-EN 15001-1, NEN 8078, NEN 2078 EN NEN 2768.

DRINKWATERVOORZIENING VOLDOET AAN NEN 1006

VENTILATIEVOORZIENINGEN CONFORM BOUWBESLUIT EN
DAARVOOR GELDENDE NEN1087
DAGLICHTTOETREDING CONFORM NEN2057

TOEGANKELIJKHEIDSECTOR EN OPSTAP /

DREMPEL MAX. 20MM
INDIEN NIET ANDERS AANGEGEVEN BIJ NIEUWE DEUREN
DAGMAAT BINNENDEUREN = 850MM
DAGMAAT BUITENDEUREN = 900MM
VRIJZE HOOGTE MIN. 2100MM

GEbruiksoppervlakte
GEBRUIKSOPPERVLAKTE EN VERBLIJFSGEBIED VOLGENS
NEN 2580.

BRANDVEILIGHEID

EN ALLE SCHACHTEN LEIDINGDOORVOEREN EN
STOOKPLAATSEN CONFORM NEN-EN 13501-1 EN

INDIEN VAN TOEPASSING UITVOEREN IN KALKZANDSTEEN
MINIMAAL 100MM DIK
BRANDWERENDE WANDEN LOPEN DOOR TOT ONDERKANT
VLOER OF DAKCONSTRUCTIE
DE HOOFDDRAAGCONSTRUCTIE HEEFT EEN
BRANDWERENDHEID VAN 60 MIN. WBDBO VOLGENS DE
NEN6072
MATERIAAL TER PLAATSE OF NABIJ EEN STOOKPLAATS
VOLDOET AAN BRANDKLASSE A1 EN A1R1 CONFORM
NEN-EN 13501-1, NEN6061 EN INDIEN VAN TOEPASSING
NEN 6064
AFVOER ROOKGAS CONFORM NEN6062 EN NEN 8062

HANG- EN SLUITWERK VOLDIET AAN PKWV
WEERSTANDSKLASSE 2

RENVOOI ALGEMEEN

- Bestaande wanden
- Bestaande wanden aanhelen
- Isolatie
- Lichte scheidingswand
- Betonvloer
- Baksteen metselwerk

- porissteen metselwerk
- hout
- Bestaande deuren
- Nieuwe deuren

EERSTE VERDIEPING - BESTAAND

BRANDVEILIGHEID

- Brandslanghaspel
- Draagbaar blusmiddel
- Rookmelder conform NEN2555
- Rookmelder conform NEN2535

- 60 min WBDBO
- 30 min WBDBO
- 30 min WBDBO zelfsluitend
- aanduiding vluchtweg v.v. noodverlichting

Projectnummer
2048

Project
Woonboerderij Mechelen
Akerstraat 1 6281 NZ Mechelen

Datum
05-04-2022

Status
Concept

Schaal
1:100

Wijzigingsdata
n.v.t.

Getekend
S.S.

Formaat
A1

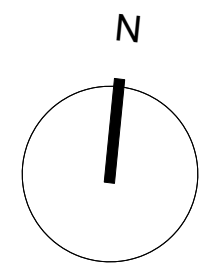
Alle maten zijn weergegeven in millimeters,
deze dienen in het werk gecontroleerd te worden.

Tekeningnummer
OMG-01

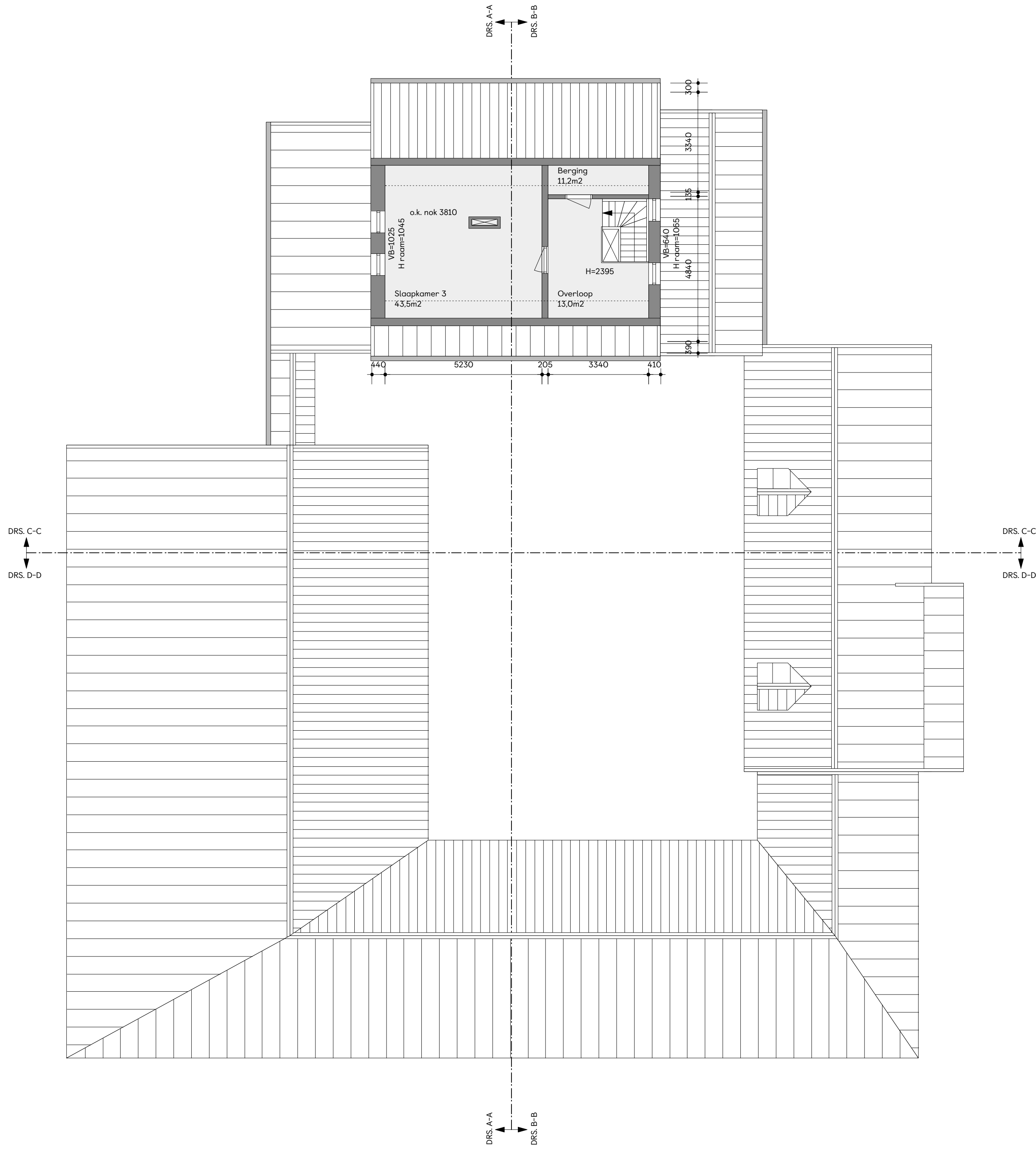
Opdrachtgever
Hans en Sylvia Schoenmakers
Akerstraat 1
6281 NZ Mechelen

Inhoud
Plattegrond begane grond en eerste verdieping - bestaand

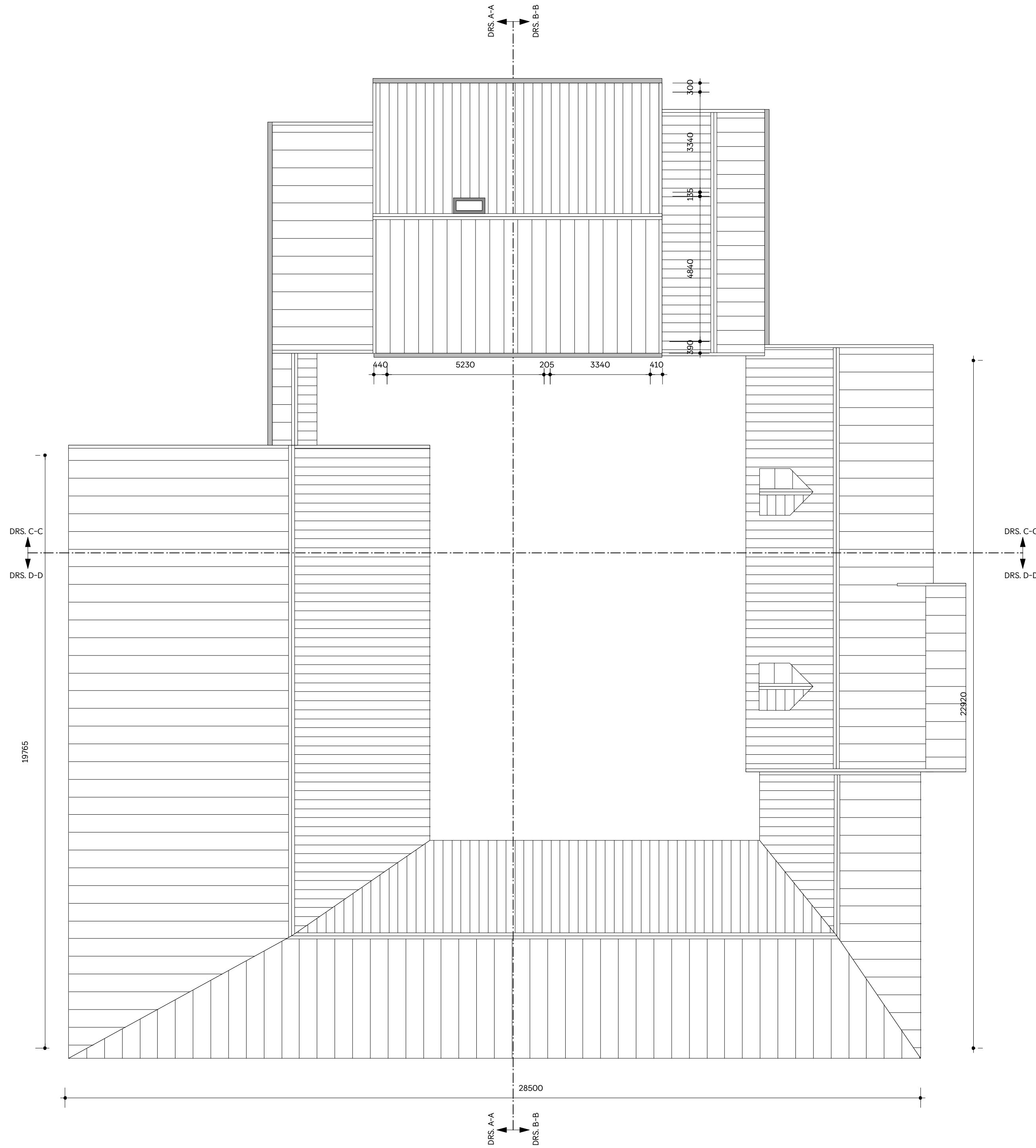
Vullings de Moor
Lindenstraat 9
6325 PA Berg en Terblijt
+31 (0)43 3116411
info@vullingsdemoor.nl



TWEEDE VERDIEPING - BESTAAND



DAKAANZICHT - BESTAAND



ALGEMEEN

UITGANGSPUNTEN
WARWTE WEERSTAND CONSTRUCTIE TENZIJ ANDERS
AANGEGEVEN
BUITENWANDEN = 4,7m2K/W
DAK = 6,3m2K/W
VLOEREN = 3,7m2K/W

ALLE HOUT-, STAAL- EN BETONCONSTRUCTIES CONFORM
TEKENING EN BEREKENING CONSTRUCTEUR EN
UITVOEREN VOLGENS DE DAARVOOR GELDENDE NORMEN
VOOR INSTALLATIES ZIE INSTALLATIEKENINGEN,
UITVOEREN VOLGENS DE DAARVOOR GELDENDE NORMEN

GELUIDWERING CONFORM NEN5077 EN BOUWBESLUIT
ARTIKEL 3.2 lid 1 en 4 t/m 7 en artikel 3.3 lid 1, 4 en 5

WERING VAN VOCHT CONFORM NEN2778 EN NEN2690

WERING VAN RATTEN EN MUIZEN CONFORM BOUWBESLUIT
ARTIKEL 3.69 lid 1, 2 en 3 en artikel 3.70 lid 1, 2 en 3

ELECTRICITEIT CONFORM NEN 1010 EN VOOR ZOVER VAN
TOEPASSING NEN-EN-IEC 61936-1 EN NEN-EN 50522, GAS
CONFORM NEN 1078 EN VOOR ZOVER VAN TOEPASSING
NEN-EN 15001-1, NEN 8078, NEN 2078 EN NEN 2768.

DRINKWATERVOORZIENING VOLDOET AAN NEN 1006

VENTILATIEVOORZIENINGEN CONFORM BOUWBESLUIT
DAARVOOR GELDENDE NEN1087
DAGLICHTTOETREDING CONFORM NEN2057

TOEGANKELIJKHEIDSECTOR EN OPSTAP /

DREMPEL MAX. 20MM

INDIEN NIET ANDERS AANGEGEVEN BIJ NIEUWE DEUREN
DAGMAAT BINNENDEUREN = 850MM
DAGMAAT BUITENDEUREN = 900MM
VRIJE HOOGTE MIN. 2100MM

GEbruiksoppervlakte
GEBRUIKSOPPervlakte EN VERBLIJFSGEBIED VOLGENS
NEN 2580.

BRANDVEILIGHEID

EN ALLE SCHACHTEN LEIDINGDOORVOEREN EN
STOOKPLAATSEN CONFORM NEN-EN 13501-1 EN

INDIEN VAN TOEPASSING UITVOEREN IN KALKZANDSTEEN

MINIMAAL 100MM DIK

BRANDWERENDE WANDEN LOPEN DOOR TOT ONDERKANT
VLOER OF DAKCONSTRUCTIE
DE HOOFDDRAAGCONSTRUCTIE HEEFT EEN
BRANDWERENDHEID VAN 60 MIN. WBDO VOLGENS DE
NEN6072

MATERIAAL TER PLAATSE OF NABIJ EEN STOOKPLAATS
VOLDOET AAN BRANDKLASSE A1 EN A1fl CONFORM
NEN-EN 13501-1, NEN6061 EN INDIEN VAN TOEPASSING
NEN 6064

AFVOER ROOKGAS CONFORM NEN6062 EN NEN 8062

HANG- EN SLUITWERK VOLDIET AAN PKWV
WEERSTANDSKLASSE 2

RENVOOI

ALGEMEEN

- Bestaande wanden
- Bestaande wanden aanhelen
- Isolatie
- Lichte scheidingswand
- Betonvloer
- Baksteen metselwerk

- porissteen metselwerk
- hout
- Bestaande deuren
- Nieuwe deuren

BRANDVEILIGHEID

- Brandslanghaspel
- Draagbaar blusmiddel
- Rookmelder conform NEN2555
- Rookmelder conform NEN2535

- 60 min WBDO
- 30 min WBDO
- 30 min WBDO zelfsluitend
- aanduiding vluchtweg v.v. noodverlichting

Projectnummer
2048

Datum
05-04-2022

Status
Concept

Schaal
1:100

Wijzigingsdata
n.v.t.

Getekend
S.S.

Project
Woonboerderij Mechelen
Akerstraat 1 6281 NZ Mechelen

Opdrachtgever
Hans en Sylvia Schoenmakers
Akerstraat 1
6281 NZ Mechelen

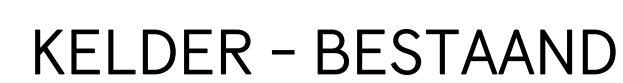
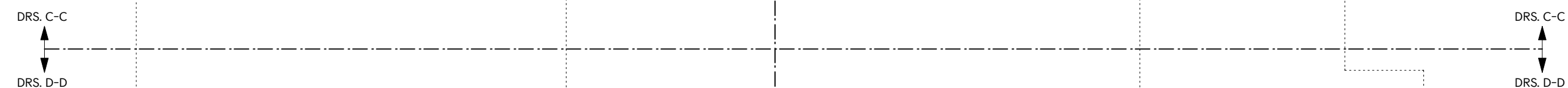
Inhoud
Plattegrond 1e en dakaanzicht - bestaand

Formaat
A1

Alle maten zijn weergegeven in millimeters,
deze dienen in het werk gecontroleerd te worden.

Tekeningnummer
OMG-02

Vullings de Moor
Lindenstraat 9
6325 PA Berg en Terblijt
+31 (0)43 3116411
info@vullingsdemoor.nl



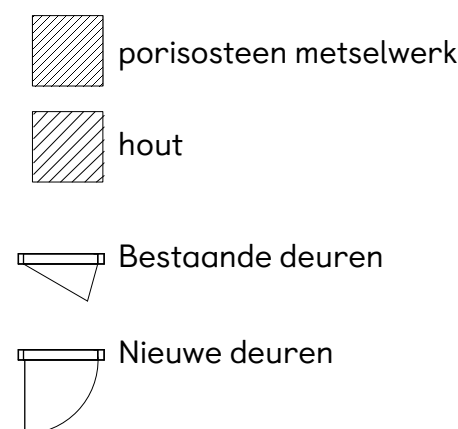
GELUIDWERING CONFORM NEN5077 EN BOUWBESLUIT
ARTIKEL 3.2 lid 1 en 4 t/m 7 en artikel 3.3 lid 1, 4 en 5

VENTILATIEVOORZIENINGEN CONFORM BOUWBESLUIT EN
DAARVOOR GELDENDE NEN1087
DAGLICHTTOETREDING CONFORM NEN2057

BRANDVEILIGHEID
ALLE SCHACHTEN, LEIDINGDOORVOEREN EN
STOOKPLAATSEN CONFORM NEN-EN 13501-1 EN

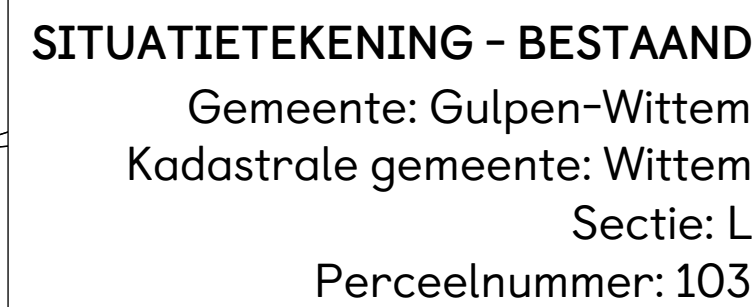
HANG- EN SLUITWERK VOLDIET AAN PKVW
WEERSTANDSKLASSE 2

-  Bestaande wanden
-  Bestaande wanden aanhelen
-  Isolatie
-  Lichte scheidingswand
-  Betonvloer
-  Baksteen metselwerk



RM Rookmelder conform
NEN2535

 aanduiding vluchtweg
v.v. noodverlichting

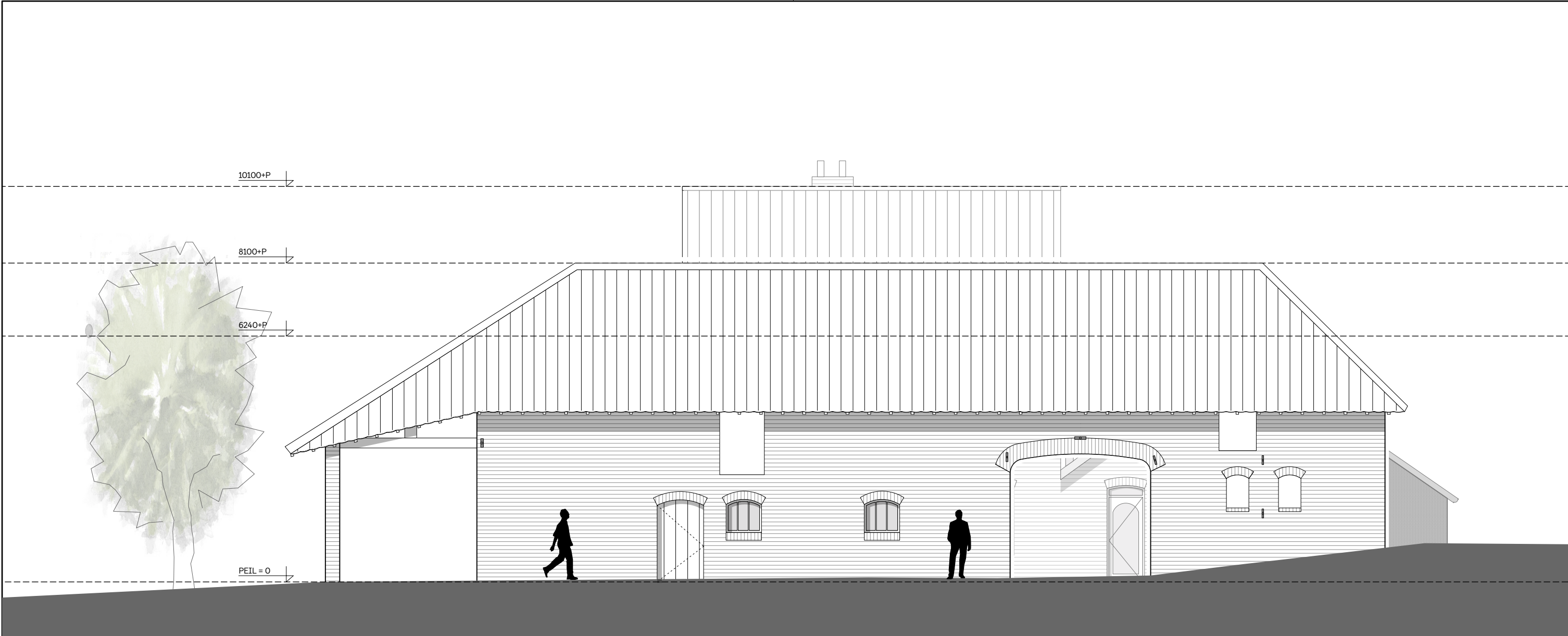


Wijzigingsdata
n y t

Inhoud

Dakaanzicht en doorsnedes- bestand

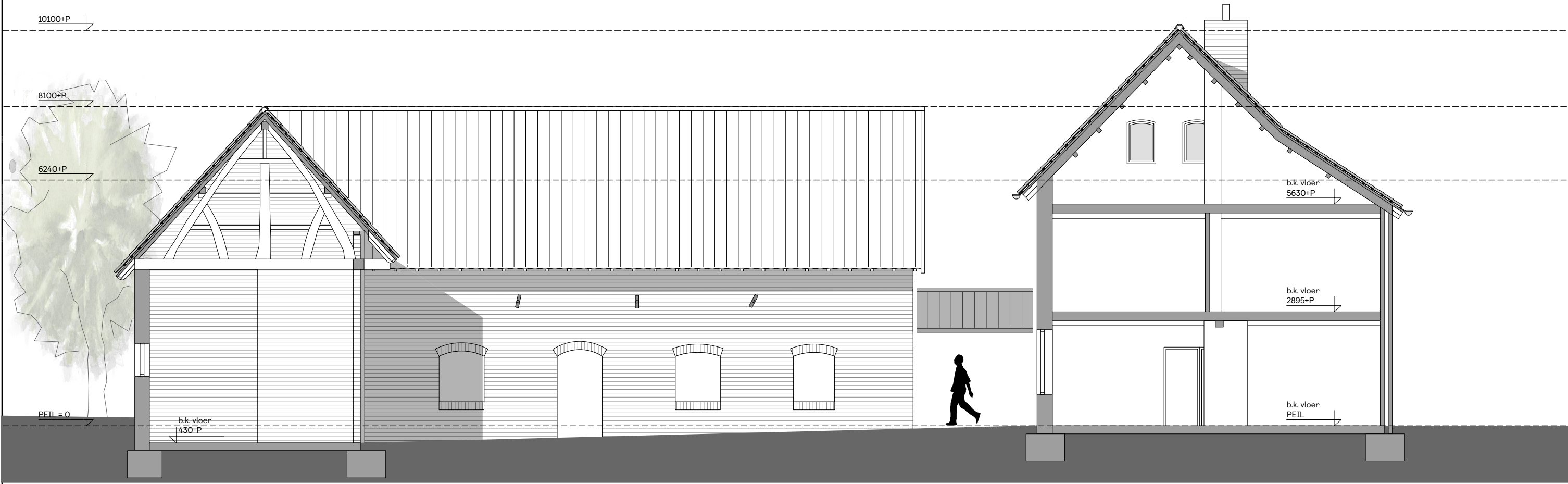
Vullings de Moor
Lindenstraat 9
6325 PA Berg en Terblijt
+31 (0)43 3116411
info@vullingsdemoor.nl



NOORDGEVEL- BESTAAND



ZUIDGEVEL- BESTAAND



DOORSNEDE A-A- BESTAAND

ALGEMEEN
UITGANGSPUNTEN
WARMTTE WEERSTAND CONSTRUCTIE TENZIJ ANDERS
AANGEGEVEN
BUITENWANDEN = 4,7m2K/W
DAK = 6,3m2K/W
VLOEREN = 3,7m2K/W

ALLE HOUT-, STAAL- EN BETONCONSTRUCTIES CONFORM
TEKENING EN BEREKENING CONSTRUCTEUR EN
UITVOEREN VOLGENS DE DAARVOOR GELDENDE NORMEN
VOOR INSTALLATIES ZIE INSTALLATIEKENINGEN,
UITVOEREN VOLGENS DE DAARVOOR GELDENDE NORMEN

GELUIDWERING CONFORM NEN5077 EN BOUWBESLUIT
ARTIKEL 3.2 lid 1 en 4 t/m 7 en artikel 3.3 lid 1, 4 en 5

WERING VAN VOCHT CONFORM NEN2778 EN NEN2690
WERING VAN RATTEN EN MUIZEN CONFORM BOUWBESLUIT
ARTIKEL 3.69 lid 1, 2 en 3 en artikel 3.70 lid 1, 2 en 3
ELECTRICITEIT CONFORM NEN 1010 EN VOOR ZOVER VAN
TOEPASSING NEN-EN-IEC 61936-1 EN NEN-EN 50522, GAS
CONFORM NEN 1078 EN VOOR ZOVER VAN TOEPASSING
NEN-EN 15001-1, NEN 8078, NEN 2078 EN NEN 2768.
DRINKWATEROORVOORZIENING VOLDOET AAN NEN 1006
VENTILATIEVOORZIENINGEN CONFORM BOUWBESLUIT EN
DAARVOOR GELDENDE NEN1087
DAGLICHTTOETREDING CONFORM NEN2057

TOEGANKELIJKHEIDSECTOR EN OPSTAP /
DREMPEL MAX. 20MM
INDIEN NIET ANDERS AANGEGEVEN BIJ NIEUWE DEUREN
DAGMAAT BINNENDEUREN = 850MM
DAGMAAT BUITENDEUREN = 900MM
VRIJE HOOGTE MIN. 2100MM
GEBRUIKSOPPERVLAKTE
GEBRUIKSOPPERVLAKTE EN VERBLIJFSGEBIED VOLGENS
NEN 2580.
BRANDVEILIGHEID
INDIEN VAN TOEPASSING UITVOEREN IN KALKZANDSTEEN
MINIMAAL 100MM DIK
BRANDWERENDE WANDEN LOPEN DOOR TOT ONDERKANT
VLOER OF DAKCONSTRUCTIE
DE HOOFDDRAAGCONSTRUCTIE HEEFT EEN
BRANDWERENDHEID VAN 60 MIN. WBDBO VOLGENS DE
NEN6072
MATERIAAL TER PLATSE OF NABIJ EEN STOOKPLAATS
VOLDOET AAN BRANDKLASSE A1 EN A2L CONFORM
NEN-EN 13501-1, NEN6061 EN INDIEN VAN TOEPASSING
NEN 6064
AFVOER ROOKGAS CONFORM NEN6062 EN NEN 8062
HANG- EN SLUITWERK VOLDIET AAN PKVV
WEERSTANDSKLASSE 2

RENVOOI
ALGEMEEN

- Bestaande wanden
- Bestaande wanden
aanhalen
- Isolatie
- Lichte scheidingwand
- Betonvloer
- Baksteen metselwerk

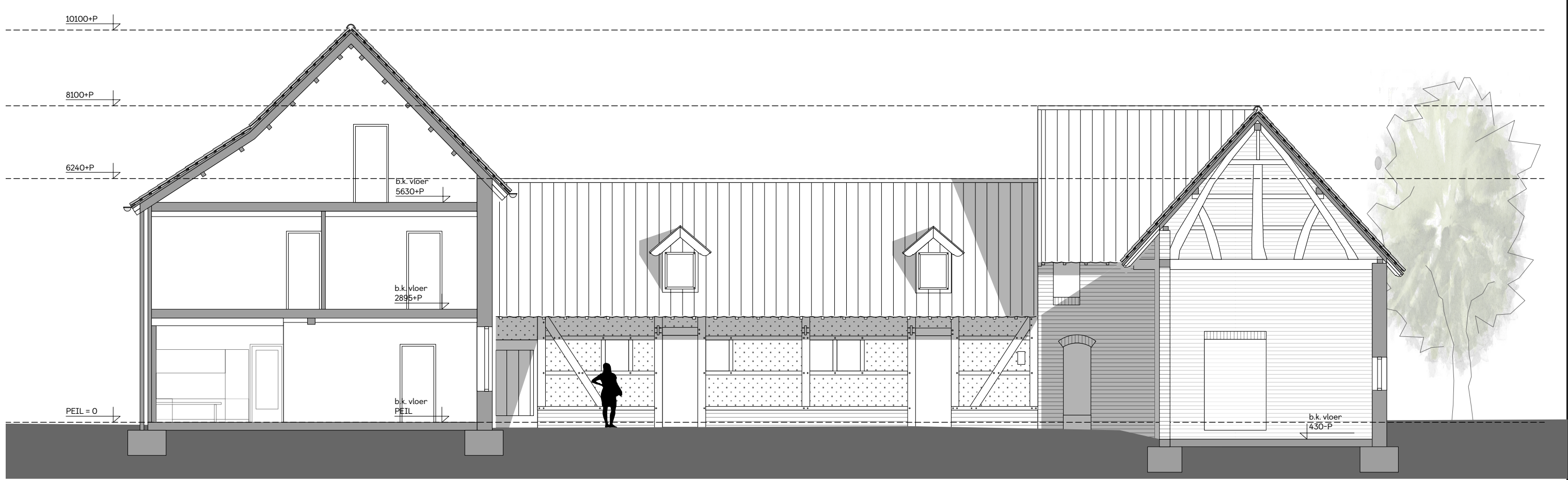
porisosteens metselwerk
hout
Bestaande deuren
Nieuwe deuren



OOSTGEVEL- BESTAAND



WESTGEVEL- BESTAAND



DOORSNEDE B-B- BESTAAND

BRANDVEILIGHEID

- Brandslanghaspel
- Draagbaar blusmiddel
- Rookmelder conform
NEN2555
- Rookmelder conform
NEN2535

60 min WBDBO
30 min WBDBO
30 min WBDBO
zelfsluitend
aanduiding vluchtweg
v.v. noodverlichting

Projectnummer
2048

Datum
05-04-2022

Status
Concept

Schaal
1:100

Wijzigingsdata
n.v.t.

Getekend
S.S.

Formaat
A1

Project
Woonboerderij Mechelen
Akerstraat 1 6281 NZ Mechelen

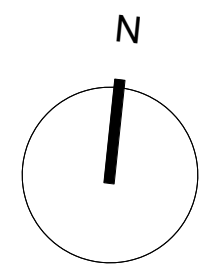
Opdrachtgever
Hans en Sylvia Schoenmakers
Akerstraat 1
6281 NZ Mechelen

Inhoud
Gevels- bestand

Alle maten zijn weergegeven in millimeters,
deze dienen in het werk gecontroleerd te worden.

Tekeningnummer
OMG-04

Vullings de Moor
Lindenstraat 9
6325 PA Berg en Terblijt
+31 (0)43 3116411
info@vullingsdemoor.nl



BEGANE GROND - NIEUW

ALGEMEEN

UITGANGSPUNTEN
WARMTE WERSTAND CONSTRUCTIE TENZIJ ANDERS
AANGEGEVEN
BUITENWANDEN = 4,7m2K/W
DAK = 6,3m2K/W
VLOEREN = 3,7m2K/W

ALLE HOUT-, STAAL- EN BETONCONSTRUCTIES CONFORM
TEKENING EN BEREKENING CONSTRUCTEUR EN
UITVOEREN VOLGENS DE DAARVOOR GELDENDE NORMEN
VOOR INSTALLATIES ZIE INSTALLATIEKENINGEN,
UITVOEREN VOLGENS DE DAARVOOR GELDENDE NORMEN

GELUIDWERING CONFORM NEN5077 EN BOUWBESLUIT
ARTIKEL 3.2 lid 1 en 4 t/m 7 en artikel 3.3 lid 1, 4 en 5

WERING VAN VOCHT CONFORM NEN2778 EN NEN2690

WERING VAN RATTEN EN MUIZEN CONFORM BOUWBESLUIT
ARTIKEL 3.69 lid 1, 2 en 3 en artikel 3.70 lid 1, 2 en 3
ELECTRICITEIT CONFORM NEN 1010 EN VOOR ZOVER VAN
TOEPASSING NEN-EN-IEC 61936-1 EN NEN-EN 50522, GAS
CONFORM NEN 1078 EN VOOR ZOVER VAN TOEPASSING
NEN-EN 15001-1, NEN 8078, NEN 2078 EN NEN 2768.

DRINKWATERVOORZIENING VOLDOET AAN NEN 1006

VENTILATIEVOORZIENINGEN CONFORM BOUWBESLUIT EN
DAARVOOR GELDENDE NEN1087
DAGLICHTTOETREDING CONFORM NEN2057

TOEGANKELIJKHEIDSECTOR EN OPSTAP /

DREMPEL MAX. 20MM
INDIEN NIET ANDERS AANGEGEVEN BIJ NIEUWE DEUREN
DAGMAAT BINNENDEUREN = 850MM
DAGMAAT BUITENDEUREN = 900MM
VRIJE HOOGTE MIN. 2100MM

GEbruiksoppervlakte
GEBRUIKSOPPERVLAKTE EN VERBLIJFSGEBIED VOLGENS
NEN 2580.

BRANDVEILIGHEID

INDIEN VAN TOEPASSING UITVOEREN IN KALKZANDSTEEN
MINIMAAL 100MM DIK
BRANDWERENDE WANDEN LOPEN DOOR TOT ONDERKANT
VLOER OF DAKCONSTRUCTIE
DE HOOFDDRAAGCONSTRUCTIE HEEFT EEN
BRANDVERENDHEID VAN 60 MIN. WBDBO VOLGENS DE
NEN6072
MATERIAAL TER PLATSE OF NABIJ EEN STOOKPLAATS
VOLDOET AAN BRANDKLASSE A1 EN A2SL CONFORM
NEN-EN 13501-1, NEN6061 EN INDIEN VAN TOEPASSING
NEN 6064
AFVOER ROOKGAS CONFORM NEN6062 EN NEN 8062

HANG- EN SLUITWERK VOLDIET AAN PKVW
WEERSTANDSKLASSE 2

RENNOOI

ALGEMEEN

- Bestaande wanden
- Bestaande wanden
aanhelen
- Isolatie
- Lichte scheidingwand
- Betonvloer
- Baksteen metselwerk

- porissteen metselwerk
- hout
- Bestaande deuren
- Nieuwe deuren

BRANDVEILIGHEID

- Brandslanghaspel
- Draagbaar blusmiddel
- Rookmelder conform
NEN2555
- Rookmelder conform
NEN2535

- 60 min WBDBO
- 30 min WBDBO
- 30 min WBDBO
zelfsluitend
- aanduiding vluchtweg
v.v. noodverlichting

EERSTE VERDIEPING - NIEUW

Projectnummer
2048

Datum
05-04-2022

Status
Definitief

Schaal
1:100

Wijzigingsdata
n.v.t.

Getekend
S.S.

Project
Woonboerderij Mechelen
Akerstraat 1 6281 NZ Mechelen

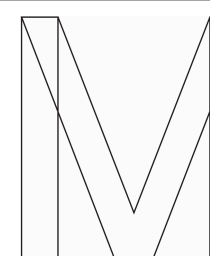
Opdrachtgever
Hans en Sylvia Schoenmakers
Akerstraat 1
6281 NZ Mechelen

Inhoud
Plattegrond begane grond en eerste verdieping - nieuw

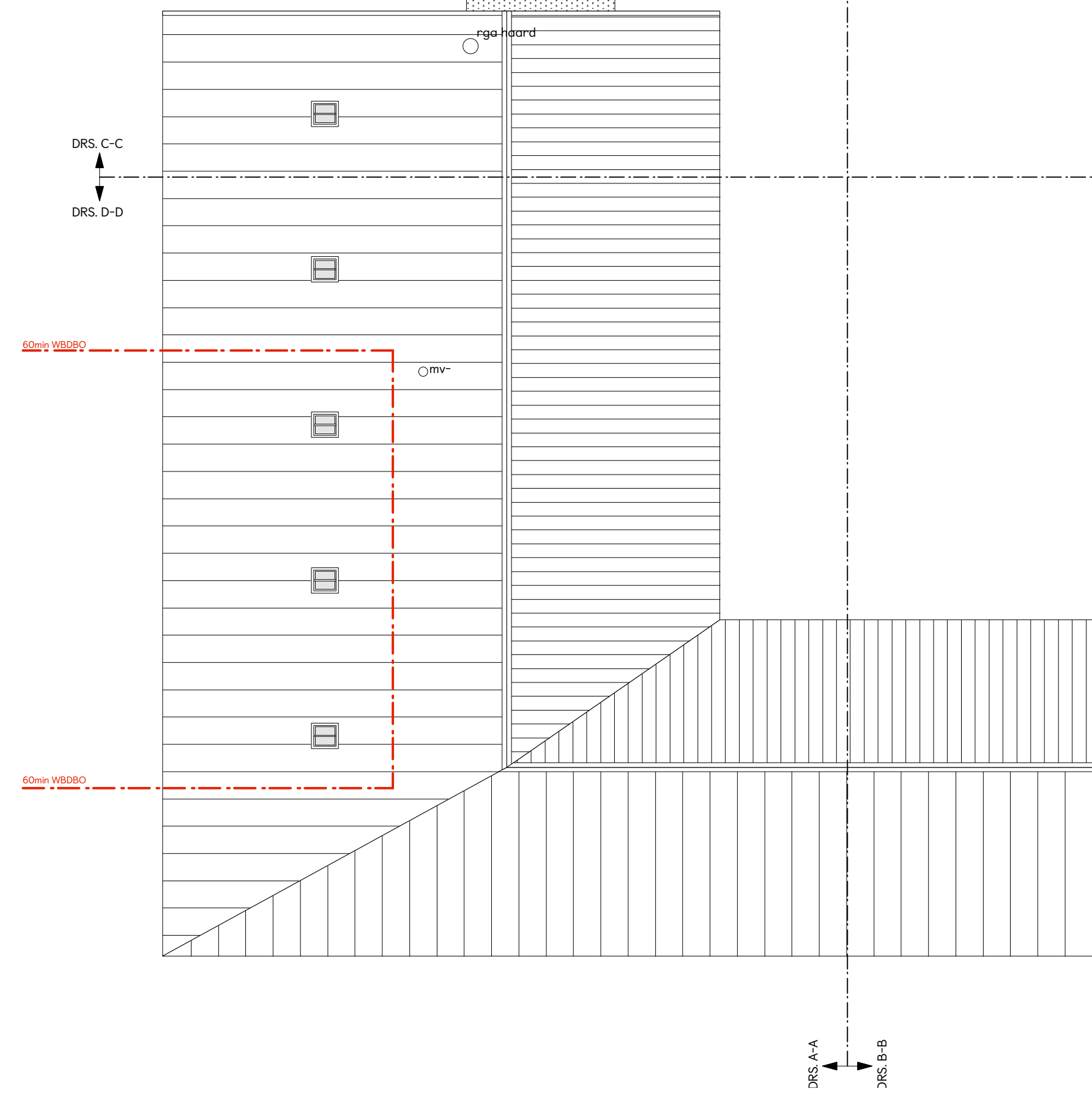
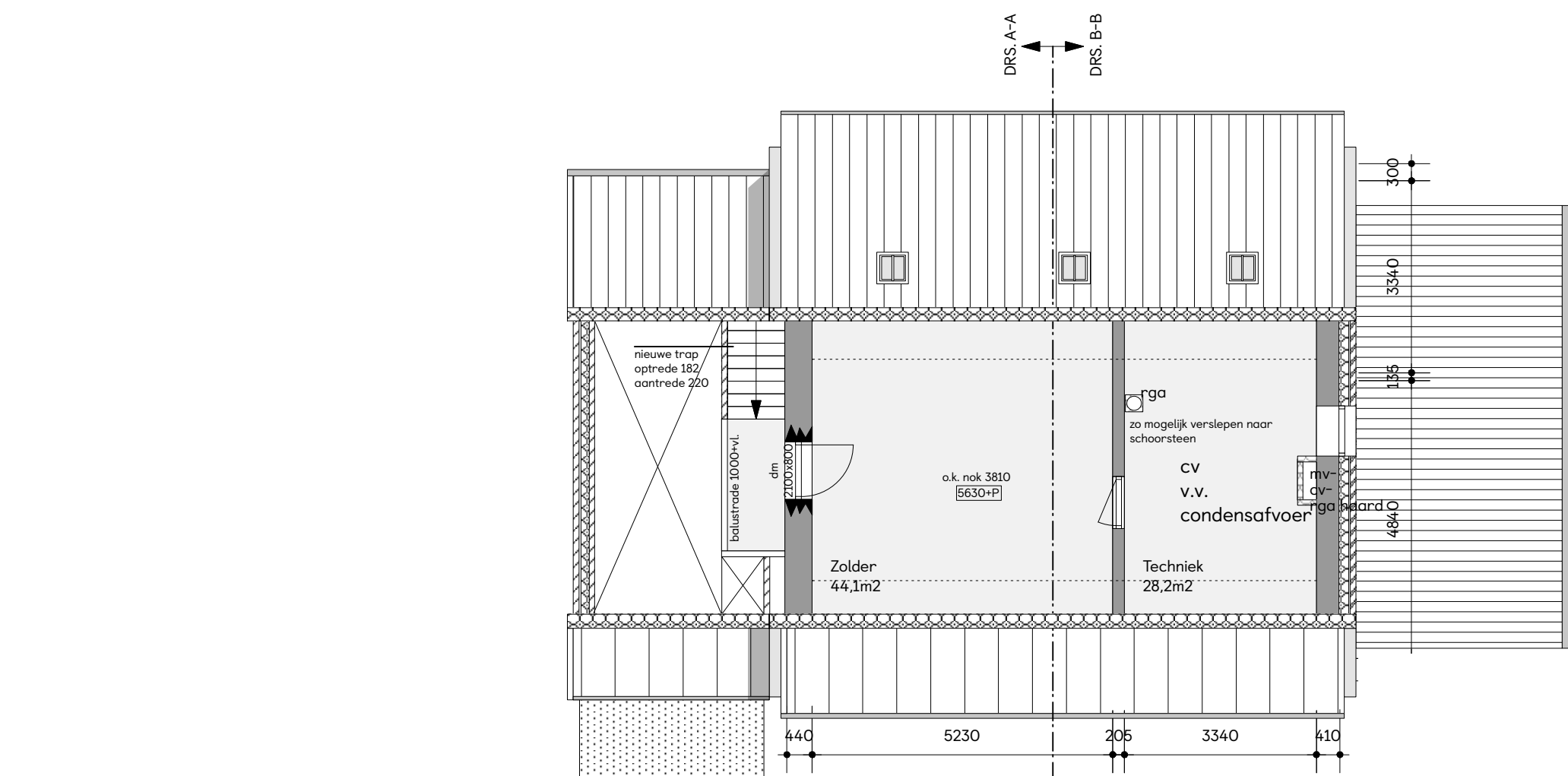
Formaat
A1

Alle maten zijn weergegeven in millimeters,
deze dienen in het werk gecontroleerd te worden.

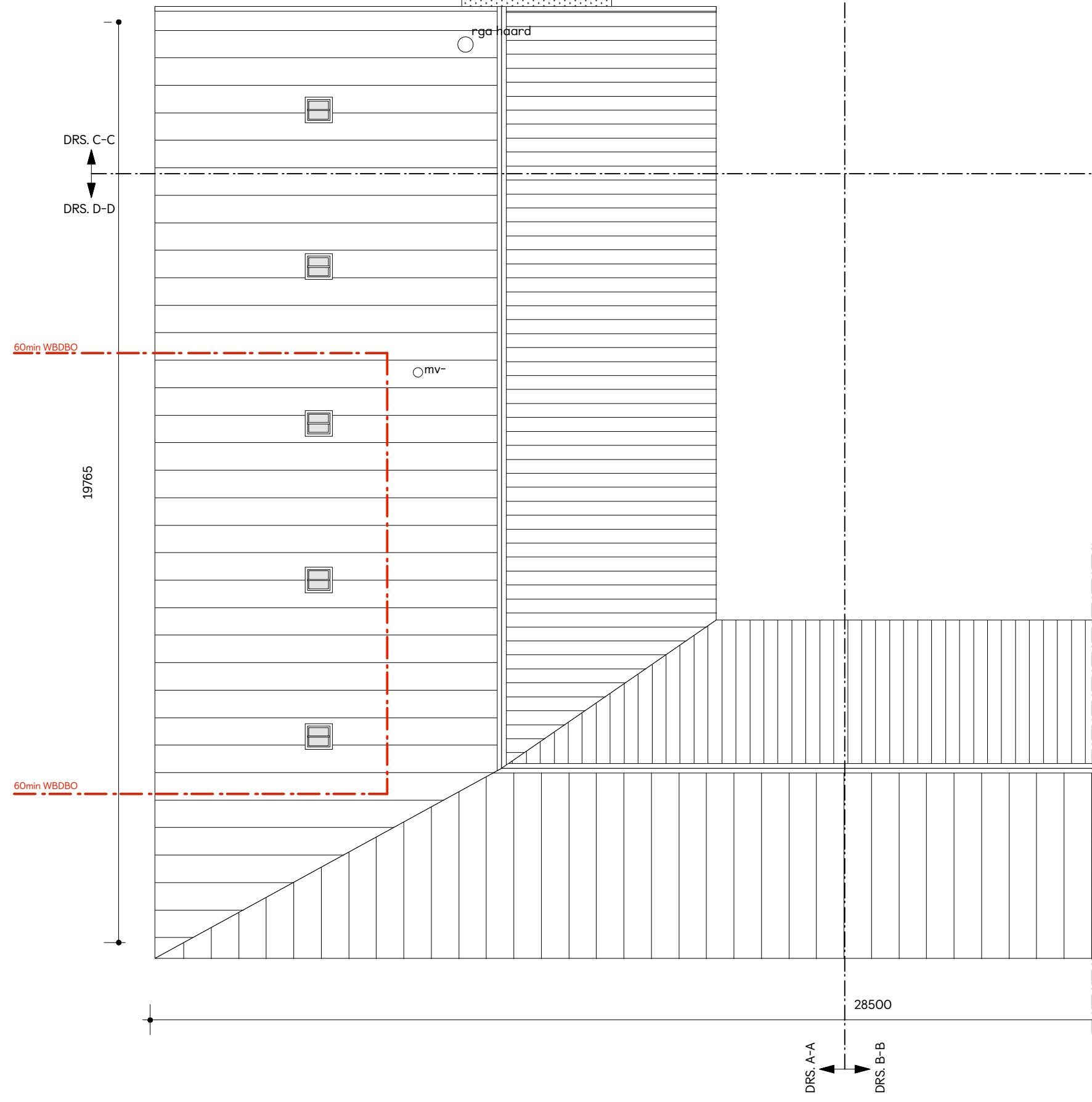
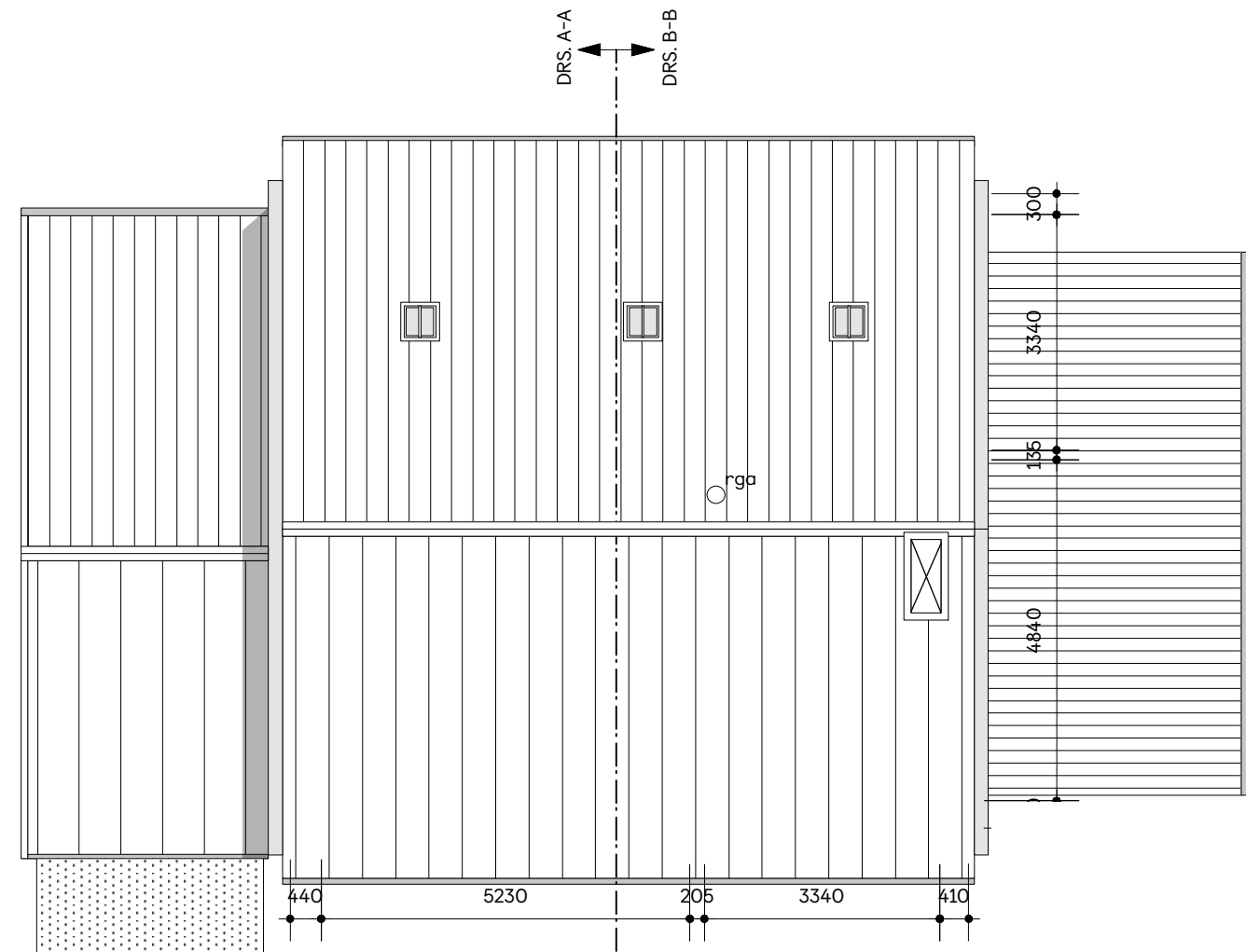
Tekeningnummer
OMG-05



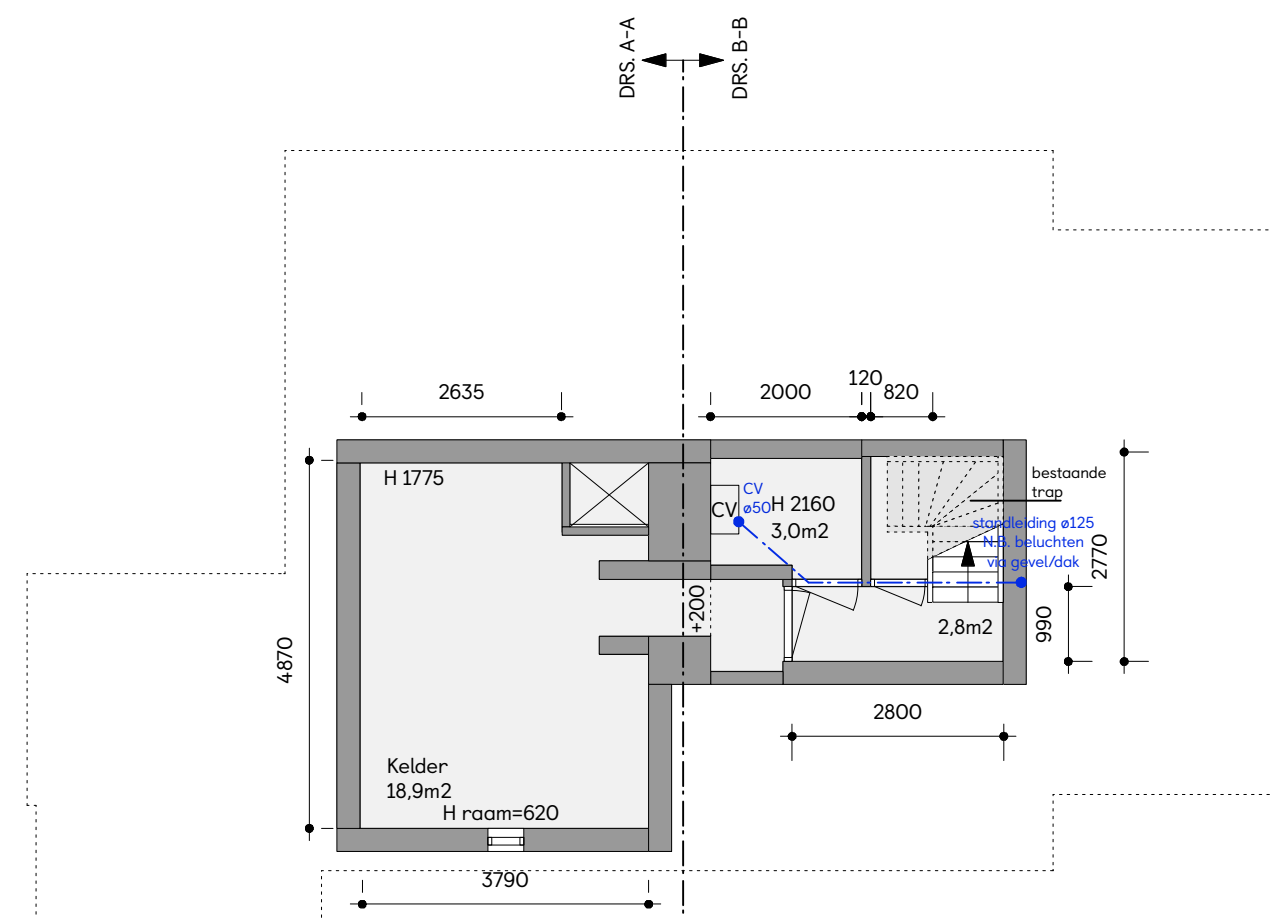
Vullings de Moor
Linderstraat 9
6325 PA Berg en Terblijt
+31 (0)43 3116411
info@vullingsdemoor.nl



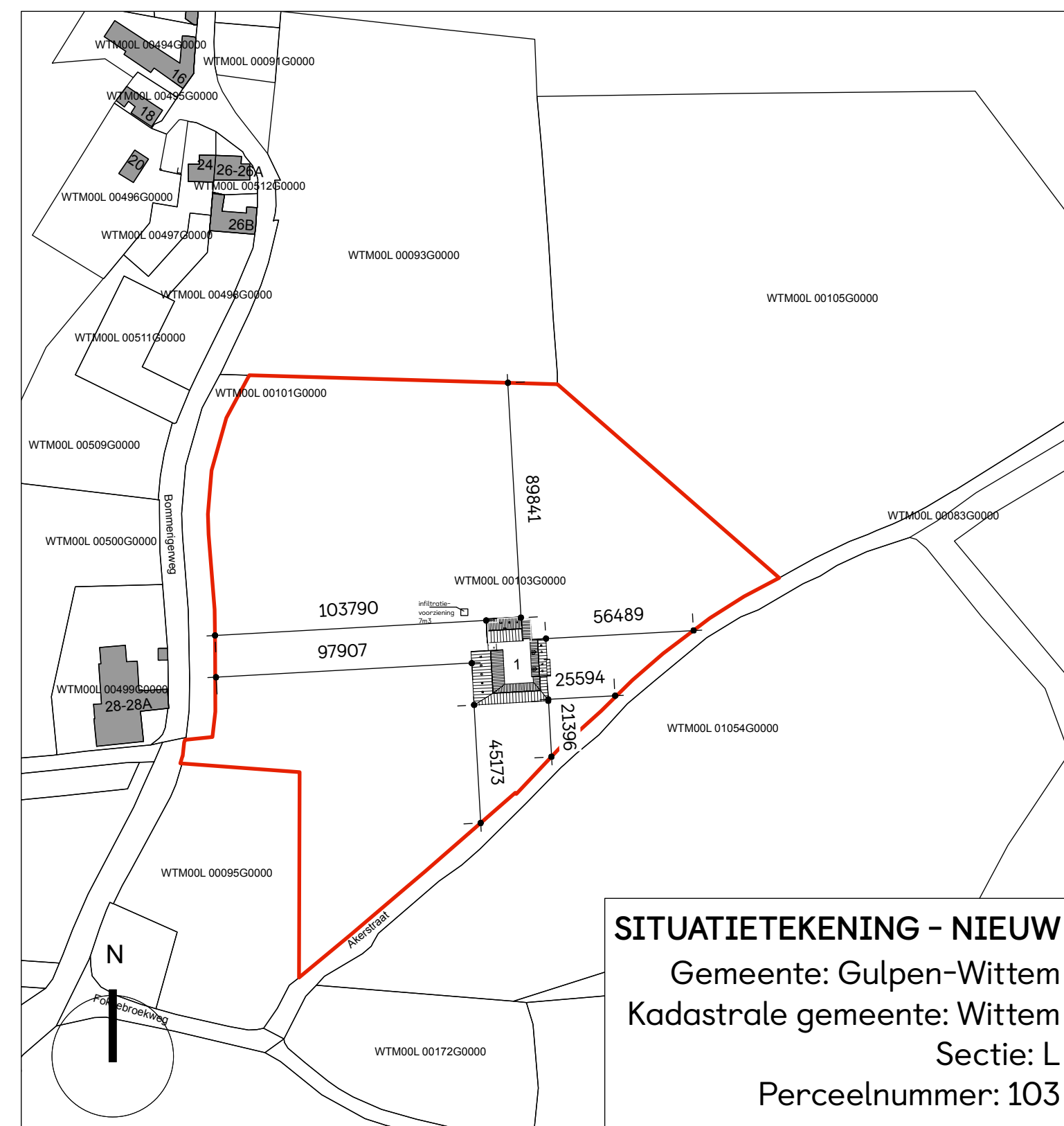
TWEEDE VERDIEPING - NIEUW



DAKAANZICHT - NIEUW



KELDER - NIEUW



SITUATIETEKENING - NIEUW
Gemeente: Gulpen-Wittm
Kadastrale gemeente: Wittm
Sectie: L
Perceelnummer: 103

ALGEMEEN

UITGANGSPUNTEN
WARME WEERSTAND CONSTRUCTIE TENZIJ ANDERS
AANGEGEVEN
BUITENWANDEN = 4,7m²K/W
DAK = 6,3m²K/W
VLOEREN = 3,7m²K/W

ALLE HOUT-, STAAL- EN BETONCONSTRUCTIES CONFORM
TEKENING EN BEREKENING CONSTRUCTEUR EN
UITVOEREN VOLGENS DE DAARVOOR GELDENDE NORMEN
VOOR INSTALLATIES ZIE INSTALLATIEKENINGEN,
UITVOEREN VOLGENS DE DAARVOOR GELDENDE NORMEN

GELUIDWERING CONFORM NEN5077 EN BOUWBESLUIT
ARTIKEL 3.2 lid 1 en 4 t/m 7 en artikel 3.3 lid 1, 4 en 5

WERING VAN VOCHT CONFORM NEN2778 EN NEN2690

WERING VAN RATTEN EN MUIZEN CONFORM BOUWBESLUIT
ARTIKEL 3.69 lid 1, 2 en 3 en artikel 3.70 lid 1, 2 en 3
ELECTRICITEIT CONFORM NEN 1010 EN VOOR ZOVER VAN
TOEPASSING NEN-EN-IEC 61936-1 EN NEN-EN 50522, GAS
CONFORM NEN 1078 EN VOOR ZOVER VAN TOEPASSING
NEN-EN 15001-1, NEN 8078, NEN 2078 EN NEN 2768.

DRINKWATEROORZIEIING VOLDOET AAN NEN 1006

VENTILATIEVOORZIENINGEN CONFORM BOUWBESLUIT EN
DAARVOOR GELDENDE NEN1087
DAGLICHTTOETREDING CONFORM NEN2057

TOEGANKELIJKHEIDSECTOR EN OPSTAP /

DREMPEL MAX. 20MM
INDIEN NIET ANDERS AANGEGEVEN BIJ NIEUWE DEUREN
DAGMAAT BINNENDEUREN = 850MM
DAGMAAT BUITENDEUREN = 900MM
VRIJZE HOOGTE MIN. 2100MM

GEbruiksoppervlakte
GEbruiksoppervlakte EN VERBLIJFSGEBIED VOLGENS
NEN 2580.

BRANDVEILIGHEID

ALLE SCHACHTEN LEIDINGDOORVOEREN EN
STOOKPLAATSEN CONFORM NEN-EN 13501-1 EN

INDIEN VAN TOEPASSING UITVOEREN IN KALKZANDSTEEN

MINIMAAL 100MM DIK
BRANDWERENDE WANDEN LOPEN DOOR TOT ONDERKANT
VLOER OF DAKCONSTRUCTIE
DE HOOFDDRAAGCONSTRUCTIE HEEFT EEN
BRANDWERENDHEID VAN 60 MIN. WBDO VOLGENS DE
NEN6072
MATERIAAL TER PLAATSE OF NABIJ EEN STOOKPLAATS
VOLDOET AAN BRANDKLASSE A1 EN A2L CONFORM
NEN-EN 13501-1, NEN6061 EN INDIEN VAN TOEPASSING
NEN 6064
AFVOER ROOKGAS CONFORM NEN6062 EN NEN 8062

HANG- EN SLUITWERK VOLDOET AAN PKVW
WEERSTANDSKLASSE 2

RENNVOOI

ALGEMEEN

- Bestaande wanden
- Bestaande wanden aanhalen
- Isolatie
- Lichte scheidingwand
- Betonvloer
- Baksteen metselwerk

- porisosteens metselwerk
- hout
- Bestaande deuren
- Nieuwe deuren

BRANDVEILIGHEID

- Brandslanghaspel
- Draagbaar blusmiddel
- Rookmelder conform NEN2555
- Rookmelder conform NEN2535

- 60 min WBDO
- 30 min WBDO
- 30 min WBDO zelfsluitend
- aanduiding vluchtweg v.v. noodverlichting

Projectnummer
2048

Project
Woonboerderij Mechelen
Akerstraat 1 6281 NZ Mechelen

Datum
05-04-2022

Status
Definitief

Schaal
1:100

Wijzigingsdata
n.v.t.

Getekend
S.S.

Formaat
A1

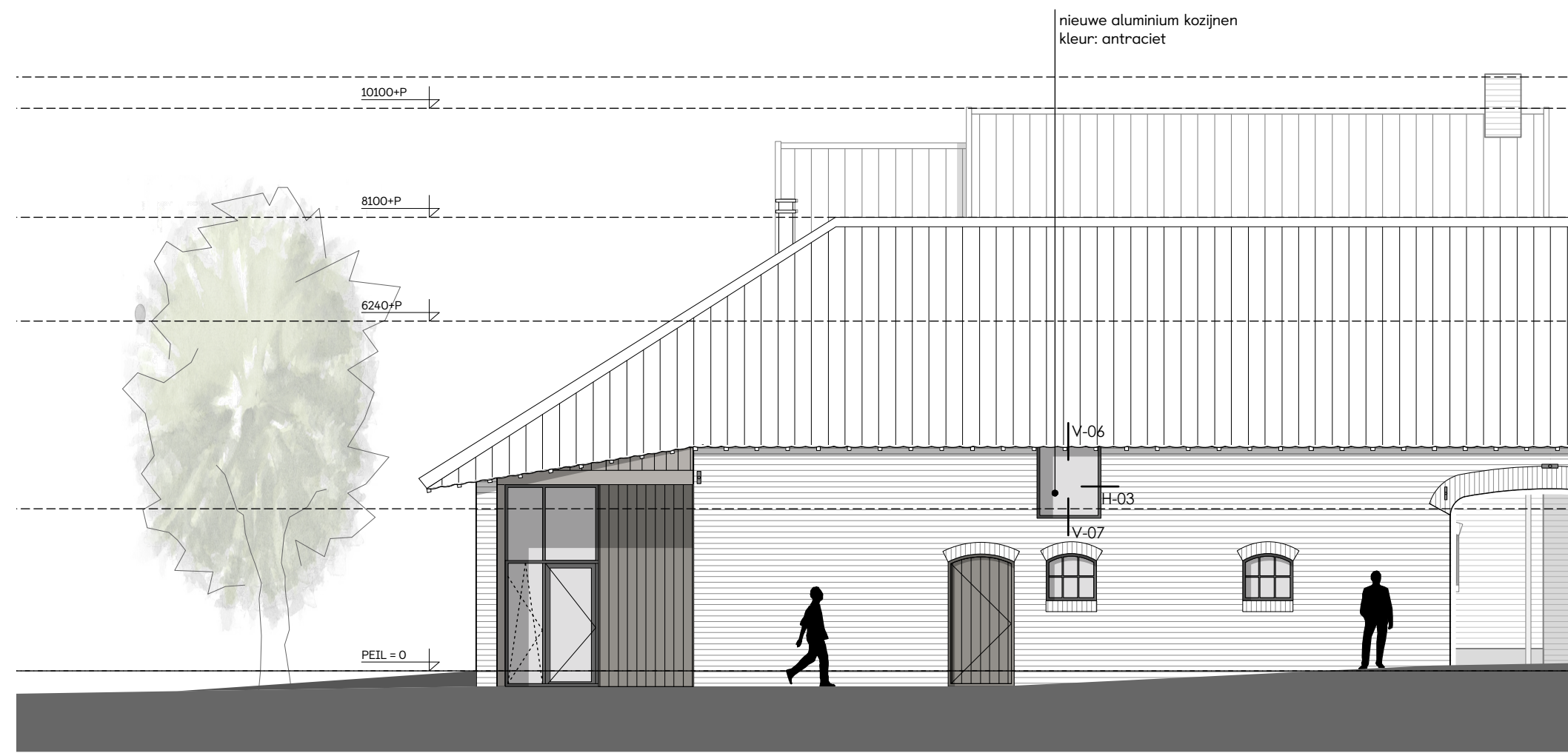
Opdrachtgever
Hans en Sylvia Schoenmakers
Akerstraat 1
6281 NZ Mechelen

Inhoud
Plattegrond 1e, dakaanzicht en kelder - nieuw

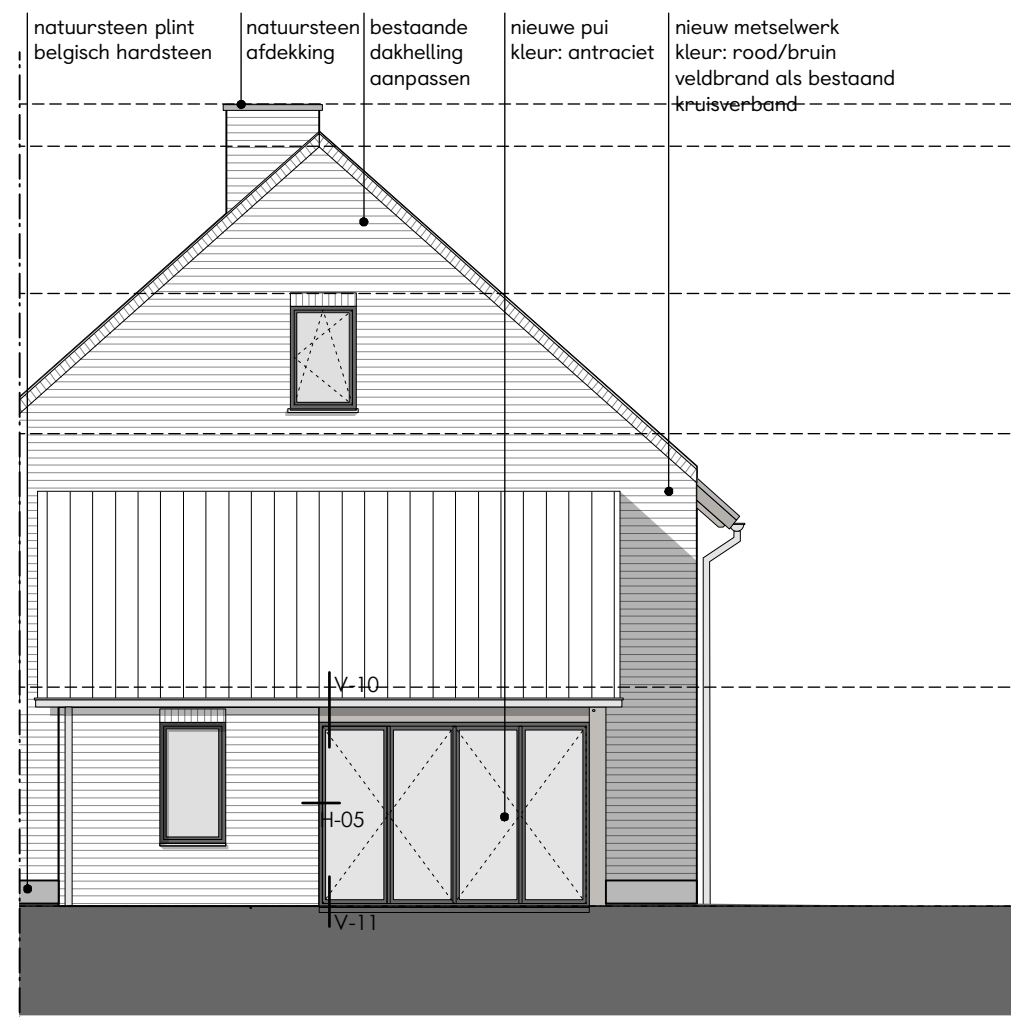
Alle maten zijn weergegeven in millimeters,
deze dienen in het werk gecontroleerd te worden.

Tekeningnummer
OMG-06

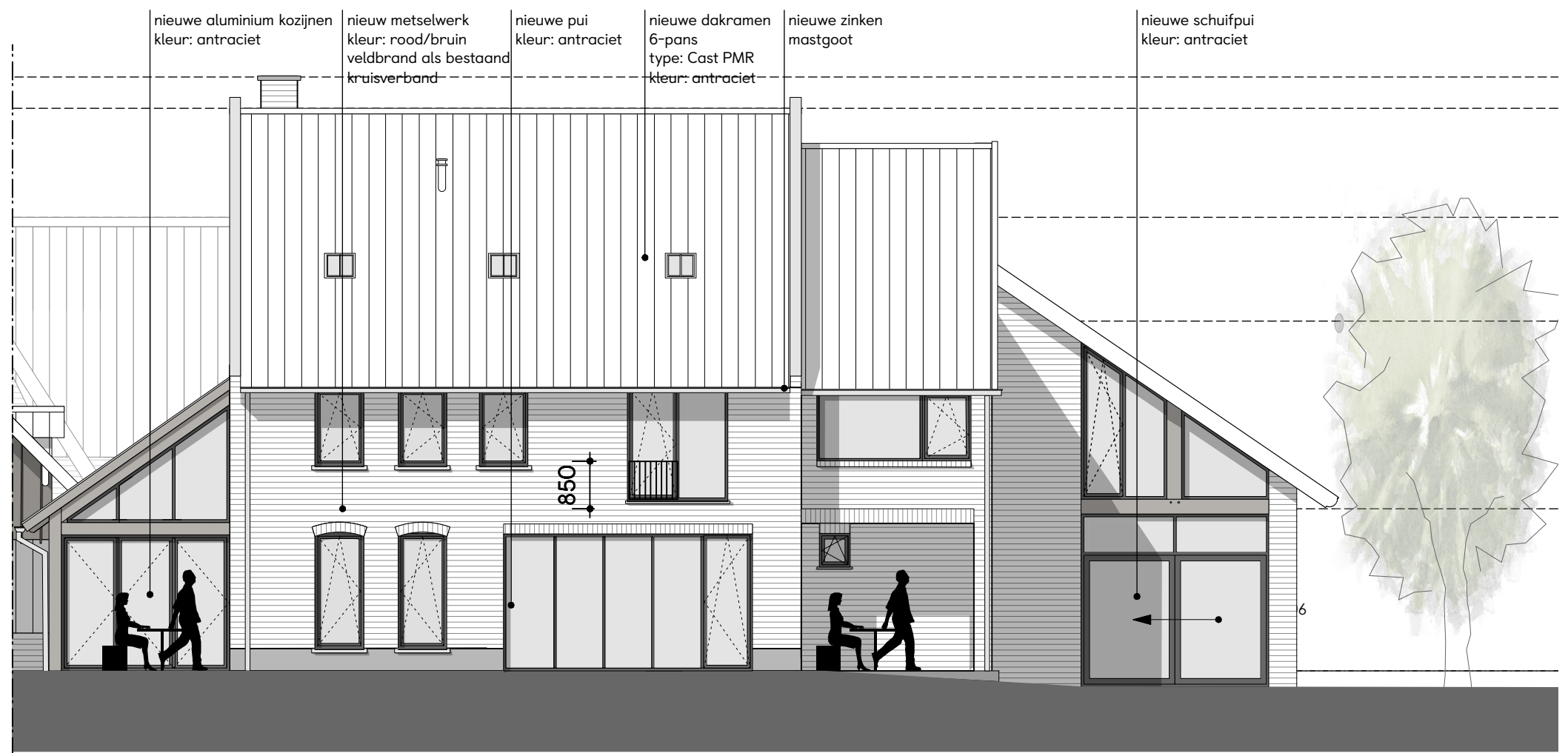
Vullings de Moor
Lindenstraat 9
6325 PA Berg en Terblijt
+31 (0)43 3116411
info@vullingsdemoor.nl



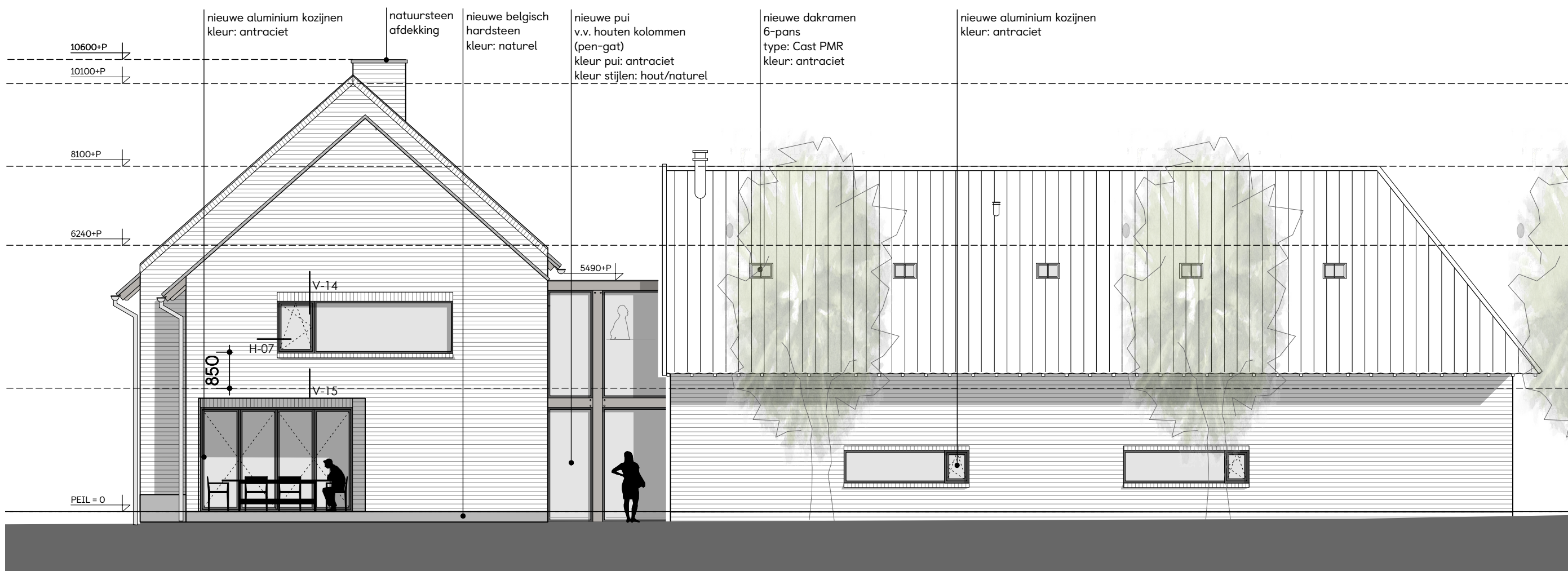
ZUIDGEVEL- NIEUW



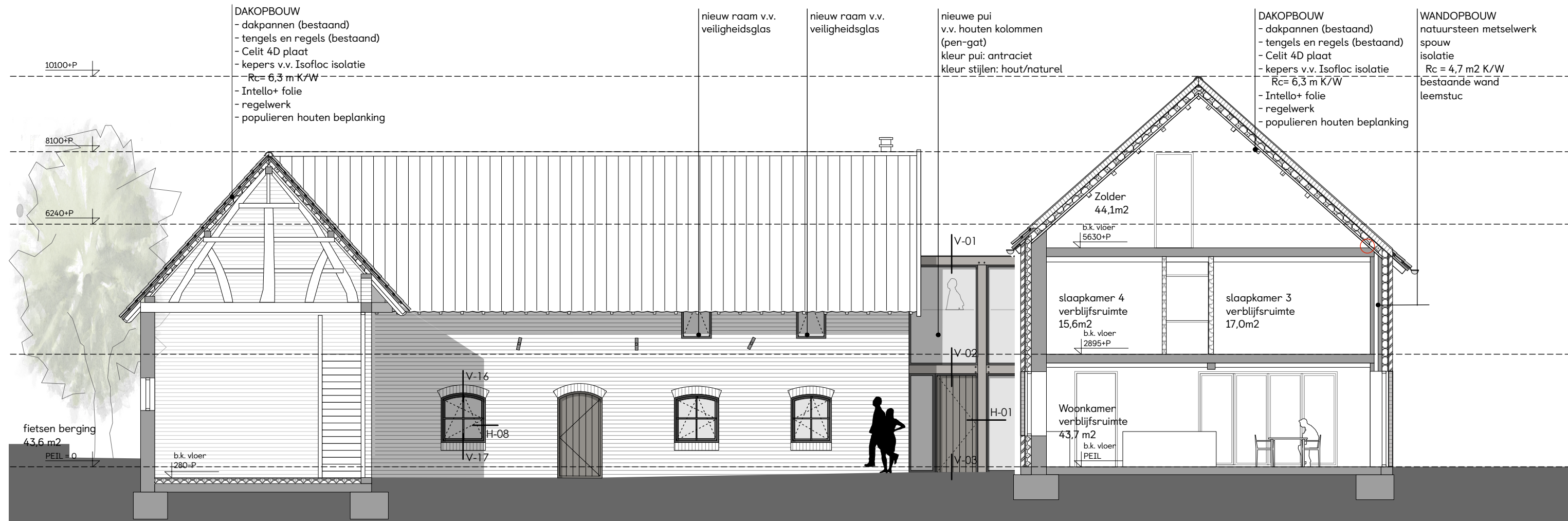
OOSTGEVEL- NIEUW



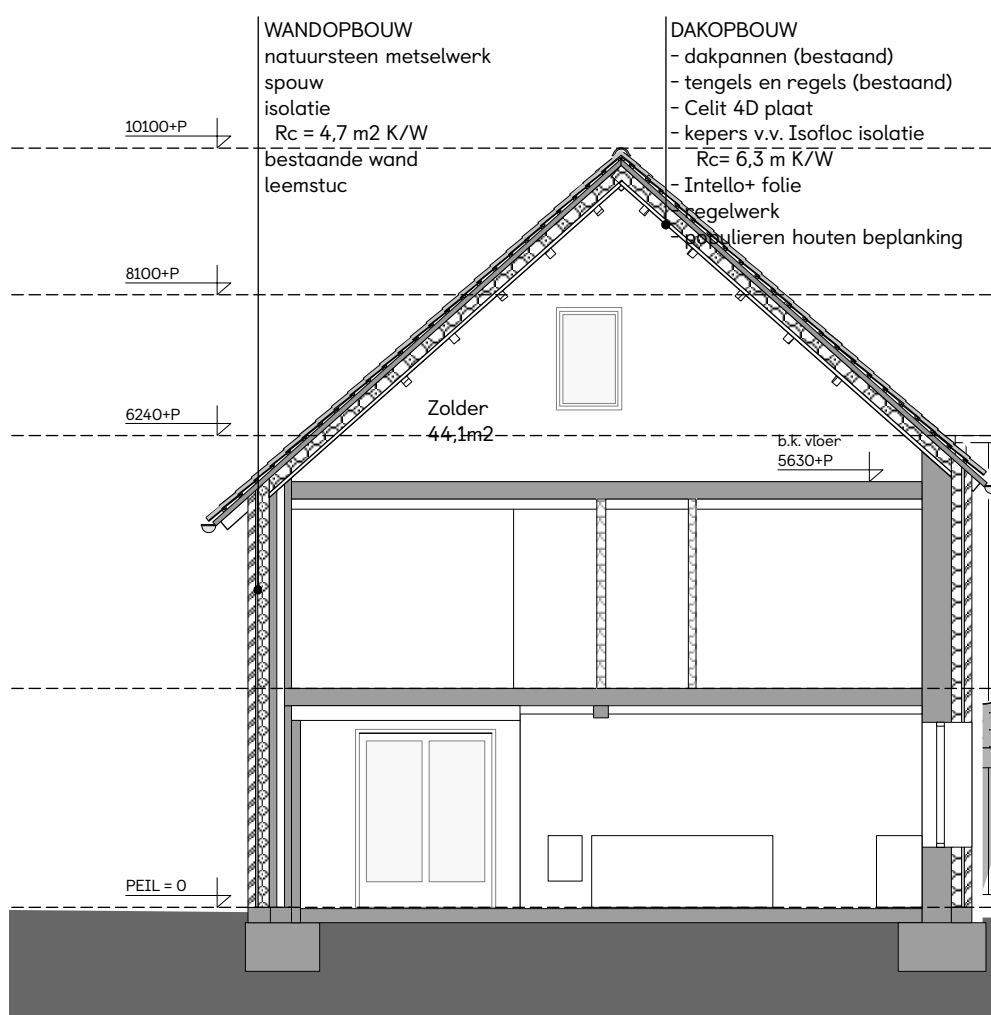
NOORDGEVEL- NIEUW



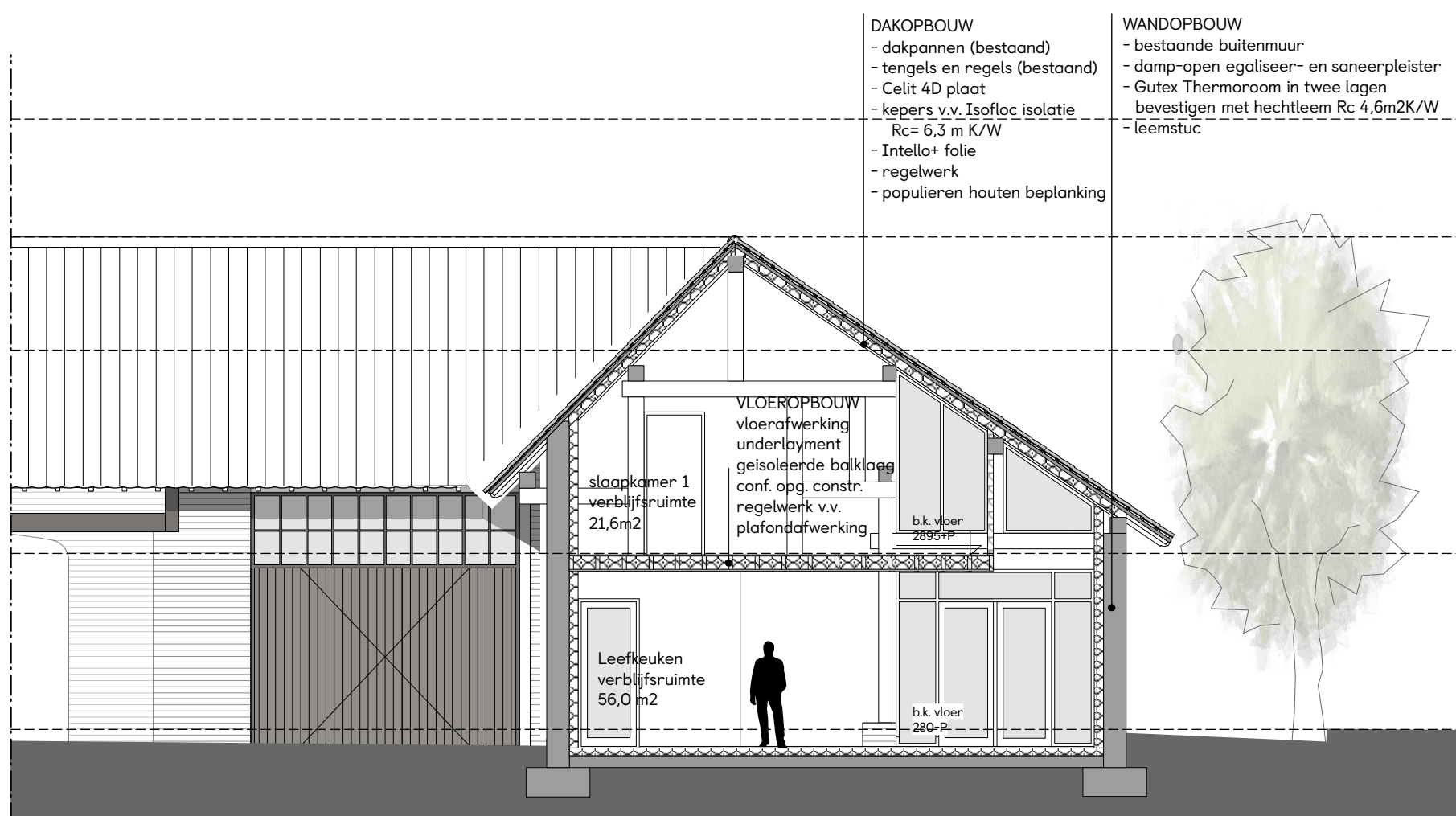
WESTGEVEL- NIEUW



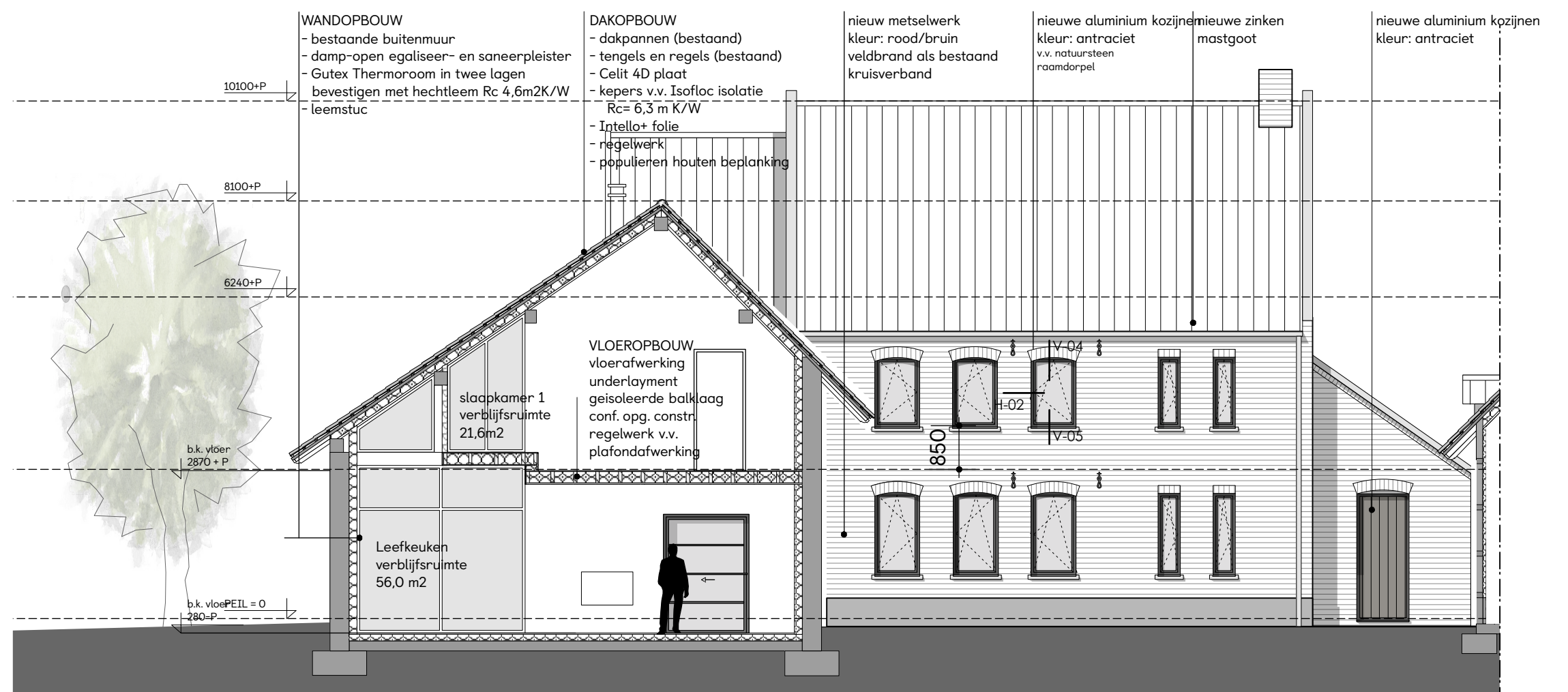
DOORSNEDE A-A- NIEUW



DOORSNEDE B-B- NIEUW



DOORSNEDE D - NIEUW



DOORSNEDE C - NIEUW

ALGEMEEN

UITGANGSPUNTEN
WARMTE WERSTAND CONSTRUCTIE TENZIJ ANDERS
AANGEGEVEN
BUITENWANDEN = 4,7m2K/W
DAK = 6,3m2K/W
VLOEREN = 3,7m2K/W

ALLE HOUT-, STAAL- EN BETONCONSTRUCTIES CONFORM
TEKENING EN BEKENING CONSTRUCTIE EN
UITVOEREN VOLGENS DE DAARVOOR GELDENDE NORMEN
VOOR INSTALLATIES ZIE INSTALLATIEKENINGEN,
UITVOEREN VOLGENS DE DAARVOOR GELDENDE NORMEN

GELUIDWERING CONFORM NEN5077 EN BOUWBSLUIT
ARTIKEL 3.2 lid 1 en 4 t/m 7 en artikel 3.3 lid 1, 4 en 5

WERING VAN VOCHT CONFORM NEN2778 EN NEN2690

WERING VAN RATTEN EN MUIZEN CONFORM BOUWBSLUIT
ARTIKEL 3.69 lid 1, 2 en 3 en artikel 3.70 lid 1, 2 en 3

ELECTRICITEIT CONFORM NEN 1010 EN VOOR ZOVER VAN
TOEPASSING NEN-EN-IEC 61936-1 EN NEN-EN 50522, GAS
CONFORM NEN 1078 EN VOOR ZOVER VAN TOEPASSING
NEN-EN 15001-1, NEN 8078, NEN 2078 EN NEN 2768.

DRINKWATEROORZIEIING VOLDIET AAN NEN 1006

VENTILATIEVOORZIEIINGEN CONFORM BOUWBSLUIT EN
DAARVOOR GELDENDE NEN1087
DAGLICHTTOETREDING CONFORM NEN2057

TOEGANKELIJKHEIDSECTOR EN OPSTAP /

DREMPEL MAX. 20MM

INDIEN NIET ANDERS AANGEGEVEN BIJ NIEUWE DEUREN

DAGMAAT BINNENDEUREN = 850MM
DAGMAAT BUITENDEUREN = 900MM
VRIJE HOOGTE MIN. 2100MM

GEBRUIKSOPPERVLAKTE
GEBRUIKSOPPERVLAKTE EN VERBLIJFSGEBIED VOLGENS
NEN 2580.

BRANDVEILIGHEID

ALLE SCHACHTEN LEIDINGDOORVOEREN EN
STOOKPLAATSEN CONFORM NEN-EN 13501-1 EN

INDIEN VAN TOEPASSING UITVOEREN IN KALKZANDSTEEN

MINIMAAL 100MM DIK

BRANDWERENDE WANDEN LOPEN DOOR TOT ONDERKANT

DE HOOFDDRAAGCONSTRUCTIE HEEFT EEN
BRANDWERENDEIING VAN 60 MIN. WBDO VOLGENS DE

NEN6072
MATERIAAL TER PLATSE OF NABIJ EEN STOOKPLAATS
VOLDIET AAN BRANDKLASSE A1 EN A2L CONFORM
NEN-EN 13501-1, NEN6061 EN INDIEN VAN TOEPASSING
NEN 6064

AFVOER ROOKGAS CONFORM NEN6062 EN NEN 8062

HANG- EN SLUITWERK VOLDIET AAN PKVV
WEERSTANDSKLASSE 2

RENNOOI

ALGEMEEN

- Bestaande wanden
- Bestaande wanden aanhelen
- Isolatie
- Lichte scheidingwand
- Betonvloer
- Baksteen metselwerk

- porissteen metselwerk
- hout
- Bestaande deuren
- Nieuwe deuren

BRANDVEILIGHEID

- Brandslanghaspel
- Draagbaar blusmiddel
- Rookmelder conform NEN2555
- Rookmelder conform NEN2535

- 60 min WBDO
- 30 min WBDO
- 30 min WBDO zelfsluitend
- aanduiding vluchtweg v.v. noodverlichting

Projectnummer

2048

Datum

05-04-2022

Status

Definitief

Schaal

1:100

Wijzigingsdata

n.v.t.

Getekend

S.S.

Project

Woonboerderij Mechelen
Akerstraat 1 6281 NZ Mechelen

Opdrachtgever

Hans en Sylvia Schoenmakers
Akerstraat 1
6281 NZ Mechelen

Inhoud

Gevels- nieuw

Formaat

A1

Alle maten zijn weergegeven in millimeters,
deze dienen in het werk gecontroleerd te worden.

Tekeningnummer

OMG-07

Vullings de Moor
Lindenstraat 9
6325 PA Berg en Terblijt
+31 (0)43 3116411
info@vullingsdemoor.nl

www.bro.nl | info@bro.nl

Hoofdvestiging Boxtel

Boscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400

Vestiging Amsterdam

Rijnspoorplein 38
1018 TX Amsterdam
T +31 (0)20 506 19 99

Vestiging Venlo

Industriestraat 94
5931 PK Tegelen
T +31 (0)77 373 06 01