

GEMEENTE RUCPHEN

NOTITIE ONDERBOUWING BOUWBLOKVERANDERING ETTENSEWEG 51 SPRUNDEL

Opdrachtgever

Naam : mw. S.F.A. Nooren-Vergouwen, p/a/ RokxBouwadvies BV
 Contactpersoon : de heer C. Rokx
 Adres : Vorenseindseweg 72
 PC + plaats : 4714 RH Sprundel
 Tel. : 0165-387929
 Mail : info@rokbouwadvies.nl

Gemeente/bevoegd gezag

Naam : gemeente Rucphen
 Contactpersoon : K.M. Vervaart-Sukel
 Adres : Postbus 9
 PC + plaats : 4715 ZG Rucphen
 Tel. : 0165 - 349 500
 Mail : gemeente@rucphen.nl

Uitvoerend bureau

Naam : Cuijpers Advies/ Projectbureau Ruimtelijke Ontwikkeling b.v.
 Auteur : ir. J.J. Cuijpers
 Adres : Gouverneur Hultmanstraat 2
 PC + plaats : 5224 CJ 's-Hertogenbosch
 Tel. : 06 - 5146 1115
 Mail : info@posd.eu
 Website : www.posd.eu
 Projectnummer : 08033

Samenvatting

De bewoners van het pand Ettenseweg 51 te Sprundel hebben verzocht de begrenzing van het bouwvlak van hun als burgerwoning bestemde pand te verschuiven, zodat er aan de achterzijde meer ruimte ontstaat, ten koste van niet bruikbare stroken aan de zijkant. Zoals uit deze rapportage blijkt, zijn er geen overwegende planologische, juridische, milieukundige of andere relevante bezwaren tegen deze verandering. De verandering kan meegenomen worden in de in voorbereiding zijnde herziening van het vigerende bestemmingsplan.

Versietabel

versie	datum	Inhoud	status	validatie
1-1	09 02 2015	conceptrapport	concept	JC
2-1	28 02 2015	Opmn. gemeente verwerkt	voorontwerp	JC
3-1	15 06 2015	Vooroverlegreactie provincie verwerkt	ontwerp	JC

GEMEENTE RUCPHEN

NOTITIE ONDERBOUWING BOUWBLOKVERANDERING ETTENSEWEG 51 SPRUNDEL

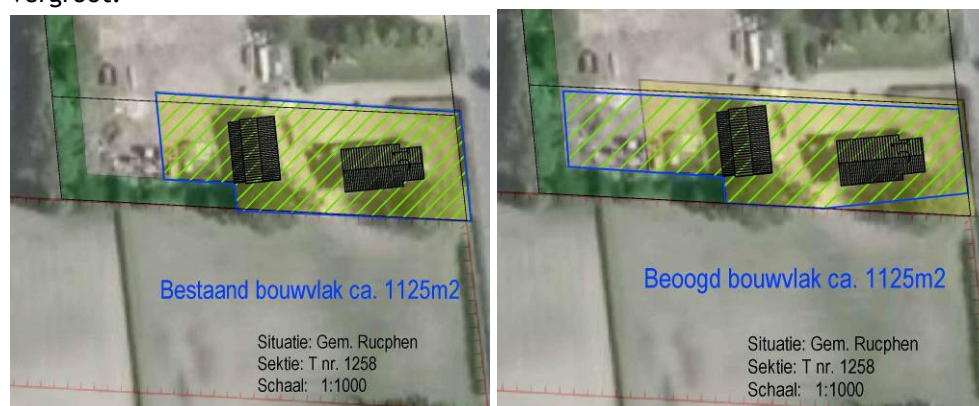
1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Burgemeester en wethouders van Rucphen hebben het verzoek ontvangen voor vormverandering van het bouwvlak van de woning aan de Ettenseweg 51 te Sprundel. Mede gelet op het feit dat er geen sprake is van vergroting van het bouwvlak, heeft het college zich in principe bereid verklaard om onder voorwaarden medewerking te verlenen aan de vormverandering van het bouwvlak en dit mee te nemen in de integrale herziening van het bestemmingsplan voor het buitengebied. Daartoe is wel een onderbouwing nodig die aantoont dat de gevraagde vormverandering geen ruimtelijke of milieukundige problemen oproept. Omdat het slechts een geringe verschuiving van de grenzen van het bouwvlak betreft, kan volstaan worden met een toetsing op hoofdlijnen.

1.2 beschrijving van het verzoek

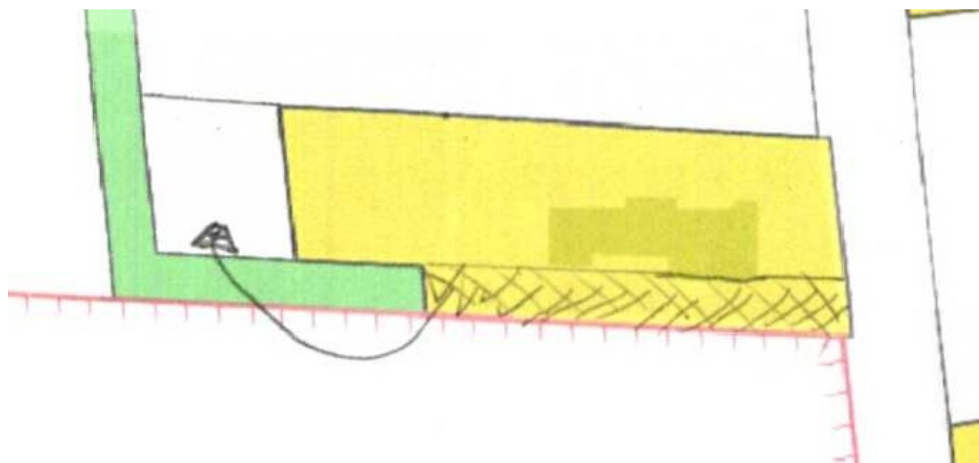
Het verzoek betreft het verschuiven van de grenzen van het bouwvlak, waarbij een verschuiving plaatsvindt van de zijkant naast de woning naar extra ruimte achter de woning. Daardoor kan er in de toekomst nog iets gebouwd worden, mogelijk een overkapping. De totale oppervlakte van het bouwvlak wordt niet vergroot.



Afbeelding 01 - Bestaand bouwblok

Afbeelding 02 - Gewenst bouwblok

Opgemerkt wordt, dat de begrenzing van het bouwvlak enigszins gewijzigd is ten opzichte van het eerdere verzoek van de bewoners, waarover het college destijds positief heeft beslist. In het eerdere verzoek werd het bouwvlak alleen aan de zuidzijde versmald. Betrokkenen zijn bij nader inzien van mening dat het gewenst kan zijn de mogelijkheid open te houden om in de toekomst aan de zuidzijde een aanbouw te plegen. Aan de voorzijde is in de nieuwe situatie een strook verwijderd die op gemeentelijk eigendom lag.



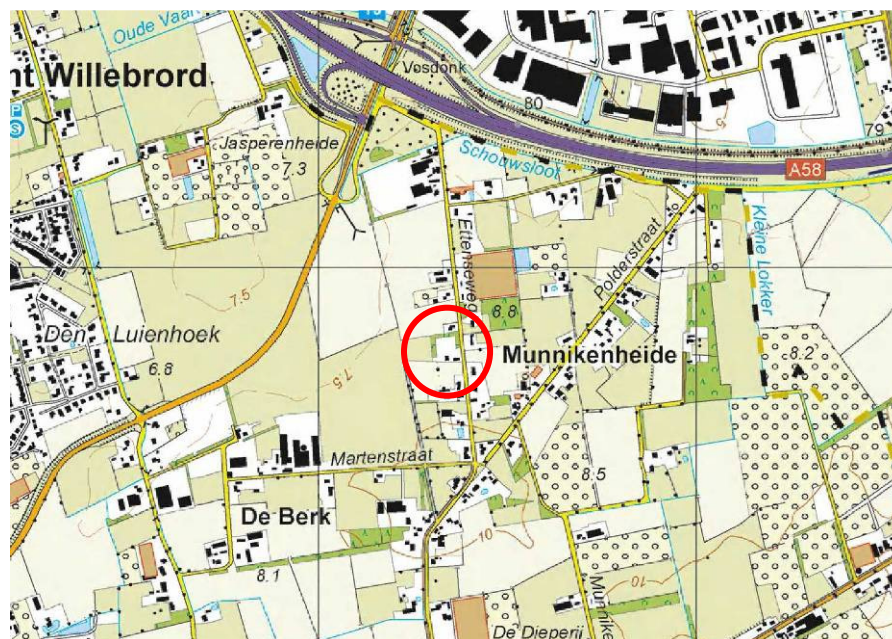
Afbeelding 03 - Eerder verzoek; in het eerste verzoek van betrokkenen werd voorgesteld het bouwvlak alleen aan de zuidzijde te verkleinen en aan de oostzijde (achterkant) te vergroten. In het nieuwe voorstel (Afbeelding 02) wordt het bouwvlak aan de zuidzijde minder verkleind, maar aan de oostzijde (gemeentegrond) en noordzijde wel verlegd. De totale oppervlakte blijft hetzelfde.

1.3 doel van het project

Doel van het project is het bieden van een planologisch kader voor het verschuiven van de begrenzing van het bouwvlak van de woning Ettenseweg 51 te Sprundel, zodanig dat de totale oppervlakte van het bouwvlak niet vergroot wordt.

1.4 ligging en begrenzing van de locatie

De locatie ligt in het buitengebied ten noorden van de kern Sprundel en ten oosten van Sint-Willebrord. De rijksweg A59 bevindt zich enkele honderden meters ten noorden van de locatie. Het betreft een nieuwbouw woning.



Afbeelding 3 - De situering van de locatie

1.5 beschrijving van de omgeving

De locatie maakt deel uit van een open lintbebouwingsstructuur aan de Ettenseweg. Tussen de panden bevinden zich ruime open plekken, die het geheel een open, landelijk karakter verlenen. Er is ook nogal wat erfbeplanting aanwezig, wat de landelijke uitstraling versterkt. De bebouwing betreft een mengsel van burgerwoningen en agrarische bedrijven.

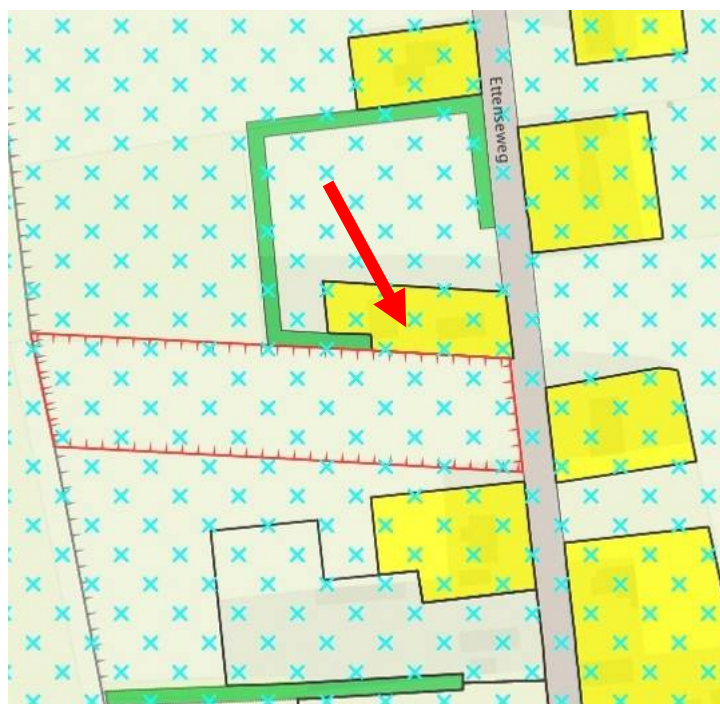


Afbeelding 4 - Overzichtsfoto vanuit het noorden - landelijk karakter

2 ruimtelijke onderbouwing

2.1 beleidskader

2.1.1. beschrijving van het geldende bestemmingsplan



< Afbeelding 05 - Het vigerende bestemmingsplan. De onderhavige locatie is aangegeven met een rode pijl.

Het geldende bestemmingsplan Buitengebied Rucphen 2012 is vastgesteld op 29 03 2012. Daarin is het onderhavige pand bestemd tot "wonen". Daarbinnen is een bouwvlak opgenomen.

2.1.2 toetsing aan het beleid van rijk, provincie en gemeente

Rijk - Barro en Rarro

De locatie ligt juist buiten het radarverstoringsgebied Vliegbasis Woensdrecht. Daarom moet de maximale bouwhoogte lager zijn dan 113 m boven NAP. Door de voorgestelde verschuiving van de begrenzing van het bouwvlak wordt hierin niets veranderd. De bouwhoogte blijft overigens onder de maximale hoogte. Geconcludeerd kan worden dat de onderhavige ontwikkeling passend is binnen de regels zoals gesteld in het Barro en de Rarro.

provincie - Verordening ruimte 2014

In de Verordening ruimte 2014 worden diverse randvoorwaarden gesteld ten aanzien van burgerwoningen in het buitengebied. De maximale maat van een bestemmingsvlak mag 1500 m² bedragen. De onderhavige maat van 1125 m² blijft daaronder en verandert niet door de beoogde verschuiving. De gewenste verandering past in de Verordening ruimte 2014.

Afsprakenkader Kwaliteitsverbetering van het landschap

De provincie en de gemeenten in de regio hebben afspraken gemaakt over de toepassing van de regeling 'kwaliteitsverbetering van het landschap'. Elke ruimtelijke ontwikkeling buiten het bestaand stedelijk gebied, afhankelijk van de daadwerkelijke invloed op de omgeving, moet gepaard gaan met een kwaliteitsverbetering van het landschap. Hiermee rekening houdend worden drie categorieën onderscheiden, die anders kunnen worden benaderd vanwege hun aard of omvang. Categorie 1 omvat ruimtelijke ontwikkelingen met nauwelijks of geen landschappelijke invloed en waarbij geen (extra) kwaliteitsverbetering van het landschap wordt geëist. Vergroting of vormveranderingen van bestemmingsvlakken Wonen tot 1500 m² (zoals hier het geval is) vallen onder categorie 1. Daardoor wordt in deze zaak geen (extra) kwaliteitsverbetering van het landschap geëist.

gemeente Rucphen

Er zijn geen gemeentelijk beleidsuitgangspunten, -visies of -voornemens die zich verzetten tegen de beoogde verschuiving van de begrenzingen van het bouwvlak.

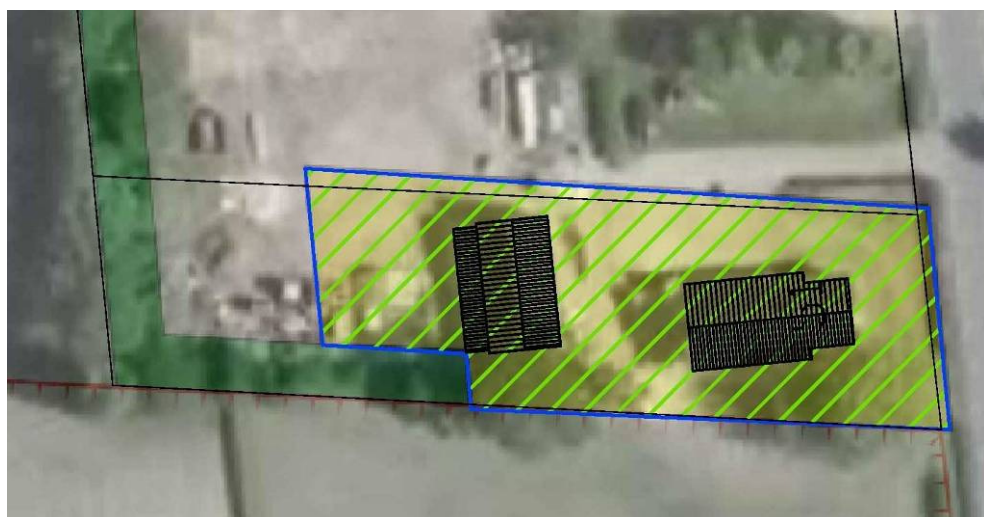
2.2 planbeschrijving

2.2.1 huidige situatie

Op de locatie staat thans een burgerwoning met bijbehorend bijgebouw die relatief recent tot stand zijn gekomen. Deze situatie is vastgelegd in het bestemmingsplan, zoals aangegeven op Afbeelding 7.



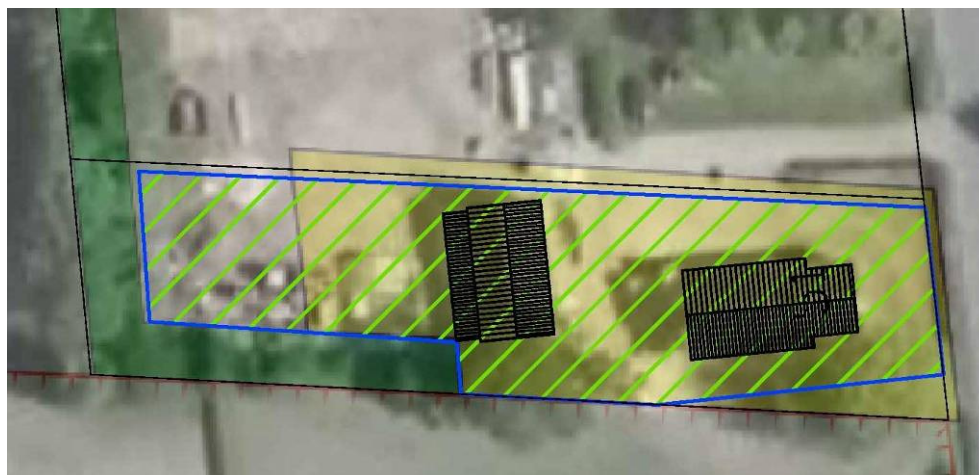
Afbeelding 06 - Overzicht bestaande situatie.



Afbeelding 07 - Bestaande weergave in het bestemmingsplan

2.2.2 toekomstige situatie

Hoewel er nog geen concrete plannen zijn, willen de bewoners van de locatie de begrenzing van het bouwvlak zodanig te wijzigen, dat er in de toekomst aan de achterzijde nog enige ruimte overblijft om te bouwen, bijvoorbeeld een overkapping. Daartoe willen zij aan drie kanten de grenzen van het bouwvlak optimaliseren ten gunste van een vergroting van het bouwvlak aan de achterzijde. Zo kan een strook aan de noordkant van het bestemmingsvlak worden verschoven tot de eigendomsgrens. Hetzelfde geldt voor de oostzijde, waar de grens op eigendom van de gemeente terecht is gekomen. Een driehoek aan de zuidwestkant kan eveneens weggenomen worden. De oppervlakte van die drie vlakjes/strookjes gezamenlijk is genoeg om aan de westkant (achterzijde) een vlak toe te voegen (zie afbeelding 8). De beoogde begrenzing is voor de bewoners veel gunstiger, omdat zij dan nog enige fysieke ruimte hebben om bouwwerken op te richten. De totale oppervlakte van het bestemmingsvlak/bouwvlak blijft gelijk en blijft onder het in de Verordening ruimte 2014 genoemde maximum.



Afbeelding 08 - Beoogde weergave in het bestemmingsplan

2.2.3 motivering aanvaardbaarheid in stedenbouwkundige, ruimtelijke, landschappelijke en cultuurhistorische zin



Afbeelding 09 - Overzichtfoto vanuit het zuiden; duidelijk is te zien dat het gebied links van het bestaande bijgebouw volledig aan het zicht wordt onttrokken door de bestaande, te handhaven groenstrook.

De beoogde verandering heeft op korte termijn geen gevolgen, maar op de middellange termijn willen de bewoners in de strook achter het bestaande bijgebouw een overkapping of iets dergelijks realiseren. Door de beoogde verandering gaat de bestemming wel iets dieper penetreren in het open buitengebied, maar niet dieper dan de meeste omliggende woningen. Bovendien wordt het "nieuwe" gedeelte van het bouwvlak aan het oog onttrokken door opgaande beplanting (groen in afbeelding 8). Deze opgaande beplanting is positief bestemd in het bestemmingsplan en heeft daardoor een duurzaam

karakter. Zoals uit afbeelding 9 blijkt, zorgt deze strook voor een goede landschappelijke inpassing. Er zijn, blijkens de Erfgoedkaart van de gemeente Rucphen, geen cultuurhistorische belangen in het geding.

2.3 omgevingsaspecten

2.3.1 toetsing aan relevante omgevingsaspecten

bodem

De beoogde verschuiving van de begrenzing van het bouwvlak wordt niet beïnvloed door de bodemkwaliteit. Destijds bij de bouw van de woning is de locatie onderzocht (zie bijlage - *deze wordt nog toegevoegd zodra het rapport digitaal ontvangen is*). Daarbij zijn geen bijzonderheden ten aanzien van de bodemkwaliteit naar voren gekomen. Sindsdien hebben er op de locatie geen veranderingen plaatsgevonden die van invloed zouden kunnen zijn op de bodemkwaliteit. De voorgestelde, relatief geringe verschuivingen van de begrenzing van het bouwvlak, zullen naar redelijkerwijs verwacht mag worden, niet beïnvloed worden door de bodemkwaliteit.

verkeerlawaai, industrielawaai, luchtverkeerslawaai

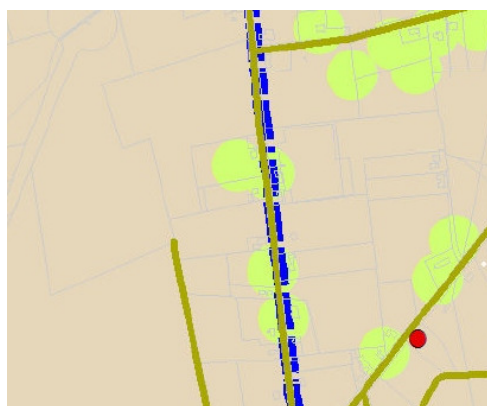
De beoogde verschuiving van de begrenzing van het bouwvlak verandert niets in de locatie van de bestaane woning. Dat is ook niet de bedoeling van de beoogde verschuiving van de grens van het bouwvlak. Het gaat uitsluitend om het vergroten van de bouwmogelijkheden van (bij)gebouwen aan de achterzijde. De gewenste verschuiving van de begrenzing heeft geen invloed op de akoestische situatie.

luchtkwaliteit

De gewenste begrenzing van het bouwvlak heeft uitsluitend invloed op de locatie van eventuele toekomstige bijgebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde. De locatie van het hoofdgebouw, de woning, wordt er niet door beïnvloed. De beoogde verschuiving van de begrenzing heeft geen invloed op het aspect luchtkwaliteit.

archeologie en cultuurhistorie

Het bestemmingsplan bevat ter plaatse geen dubbelbestemming 'Waarde - archeologie' of een gelijksoortige aanduiding. Bovendien blijft de maximale bebouwingsoppervlak ongewijzigd. De verschuiving van het bouwvlak heeft geen invloed op de archeologie.



< Afbeelding 10 - Erfgoednota Rucphen - kaart Cultuurhistorie - De Ettenseweg is aangeduid als oude ontsluitingsweg, waar het tracé van een oude turfvaart herkenbaar is; ten noorden van de locatie was in 1832 bebouwing aanwezig, hetgeen archeologisch van betekenis kan zijn; de voorgenomen verschuiving van de grenzen van het bouwvlak heeft geen relatie daarmee.

In de Erfgoednota van de gemeente Rucphen is deze omgeving aangegeven als Archeologisch beleidsadviesgebied 3, waarin een onderzoeksplicht bij een

bodemverstoring met een minimum oppervlakte van 100 m en een diepte van 50 cm wordt vastgelegd. Een dergelijke regeling zou in het bestemmingsplan moeten worden vastgelegd.

Op de cultuurhistoriekaart van de Erfgoednota is aangegeven dat de Ettenseweg een oude ontsluitingsweg is op het tracé van een voormalige turfvaart. Ten noorden van de locatie heeft eertijds een boerderij gestaan (oud erf). De verschuiving van de grenzen van het bouwvlak raakt niet aan de weg en ook niet aan de locatie van de voormalige bebouwing. Het planvoornemen heeft geen invloed op de aanwezige cultuurhistorische waarden.

flora en fauna

Het gebied waar het nieuwe bouwvlak komt te liggen, bestaat thans geheel uit relatief intensief gebruikte tuingrond. Dit is geen leefgebied voor zeldzame beschermde diersoorten. Alleen dagelijkse soorten zullen hier voorkomen. Er is geen reden om aan te nemen dat door eventuele bebouwing van het te verschuiven bouwvlak, beschermde soorten zullen worden aangetast. De naastgelegen groenstrook, die nestgelegenheid kan bieden aan vogels (alle vogels zijn beschermd) blijft ongemoeid bij de verschuiving van het bouwvlak.

Mocht er in de toekomst gebouwd worden binnen het bouwvlak, dan blijft altijd de zorgplicht uit de Flora en faunawet van kracht.

milieuzonering

Volgens het vigerende bestemmingsplan (zie afbeelding 5) zijn er geen niet-agrarische bedrijven aanwezig in de nabijheid van de woning Ettenseweg 51 te Sprundel. Ten zuiden van de woning, op een afstand van 60 m bevindt zich een agrarisch bouwblok. De gewenste nieuwe begrenzing van het bouwvlak van Ettenseweg 51 heeft geen invloed op de milieuzonering, omdat de afstand tussen het agrarisch bedrijf en de woning Ettenseweg 51 door de verandering van de begrenzing niet verandert. Bovendien bevinden er zich meerdere andere burgerwoningen dicht bij het betreffende bouwblok dan deze. Noch de woonkwaliteit van de woning Ettenseweg 51 (uitwaartse zonering), noch de ontwikkelingsmogelijkheden van het betreffende agrarisch bedrijf, worden door de gewenste verschuiving van de begrenzing in ongunstige zin beïnvloed.

externe veiligheid

Volgens de Risicokaart Noord-Brabant bevinden er zich geen Bevi-inrichtingen in de nabijheid van de woning Ettenseweg 51. De locatie van het gevoelig object (de woning) verandert door de gewenste verschuiving van de begrenzing van het bouwvlak niet. Daardoor heeft de externe veiligheid niet beïnvloed door deze verschuiving.

2.3.2 waterkwaliteit en waterkwantiteit (watertoets)

In hydrologisch opzicht is de verschuiving van de begrenzing van het bouwvlak een puur administratieve aangelegenheid. Het hydrologisch maatgevende criterium (de oppervlakte verharding) is vastgelegd in het bestemmingsplan (maximale oppervlakte bijgebouwen) en verandert niet door de gewenste verschuiving. De gewenste verschuiving heeft geen invloed op de hydrologische situatie.

Voor de waterafvoer van eventuele bebouwing zullen stabiele, niet-uitlogende en niet vervuilende materialen worden gebruikt.

2.4 uitvoerbaarheid

2.4.1 financieel-economische uitvoerbaarheid

De gronden die betrokken zijn bij de verschuiving van het bouwvlak liggen op hetzelfde kadastrale perceel. Er hoeven geen gronden verworven te worden. De kosten die te maken hebben met deze verschuiving zijn administratief van aard. Er hoeven geen investeringen in grond, materiaal of werken te worden gedaan. Er mag redelijkerwijs verwacht worden dat er geen sprake is van enige planschade voor derden, doordat de verschuiving aan de achterzijde plaatsvindt, niet in het zichtveld van omwonenden. De financieel-economische uitvoerbaarheid van het plan is daardoor redelijkerwijs verzekerd.

Er wordt een anterieure overeenkomst gesloten tussen de gemeente en de grondeigenaar, waarin alle voorwaarden en financiële afspraken worden vastgelegd (vóór het bestemmingsplan in procedure gaat).

2.4.2 maatschappelijke uitvoerbaarheid

Door de beoogde verschuiving van de begrenzing van het bouwvlak worden er geen belangen van derden geschaad. Daarom kan de maatschappelijke haalbaarheid op voorhand positief worden ingeschat. De maatregel wordt opgenomen in de 'Integrale herziening Buitengebied Rucphen 2015' en met dat bestemmingsplan de geëigende procedure doorlopen.

3 conclusies

De bewoners van het pand Ettenseweg 51 te Sprundel hebben verzocht de begrenzing van het bouwvlak van hun als burgerwoning bestemde pand te verschuiven, zodat er aan de achterzijde meer ruimte ontstaat, ten koste van niet bruikbare stroken aan de zijkant. Zoals uit deze rapportage blijkt, zijn er geen overwegende planologische, juridische, milieukundige of andere relevante bezwaren tegen deze verandering. De verandering kan meegenomen worden in de in voorbereiding zijnde herziening van het vigerende bestemmingsplan.

bijlage: rapport bodemonderzoek - Milec, rapportnummer B08061/VO