



BEKNOPTTE RUIMTELIJKE ONDERBOUWING
Irenestraat 39 te Sint Willebrord | Gemeente Rucphen

Projectafwijkingsbesluit
voor het afwijken van het
bestemmingsplan
"Kom St. Willebrord"

Documentnummer : 21-62/RO

**MATHIJSEN
ONTWERP**

PASTOOR DE BAKKERSTRAAT 29, 4885 AL ACHTMAAL | T +31(0)6-54 98 67 31

INFO@MATHIJSEN-ONTWERP.NL | WWW.MATHIJSEN-ONTWERP.NL

KVK-NR: 20168496 | BTW-NR: NL1400.50.929.801

IBAN: NL31RABO 0106.0563.87

Datum : 04-02-2022
Status : Definitief

Inhoudsopgave

1. Huidige situatie en omschrijving bouwplan
2. Strijdigheden bouwplan t.o.v. vigerende bestemmingsplan
3. Voorbereidingen nieuw bestemmingsplan
4. Mantelzorg
5. Parkeren
6. Archeologie
7. Bodemgesteldheid
8. Quicksan Wet Natuurbescherming

1. Huidige situatie en omschrijving bouwplan

Het betreft het verbouwen en uitbreiden van een bestaande woning aan Irenestraat 39 te Sint Willebrord, kadastraal bekend als gemeente Rucphen, sectie M, nummer 1758.

De huidige woning is in 1958 gebouwd, en heeft in de loop der jaren diverse veranderingen uitbreidingen en verbouwingen gehad, tot wat het nu is.

Deze huidige woning willen ze nu gaan uitbreiden en verbouwen.

Bij het bestaande hoofdgebouw zal de gehele bovenverdieping verwijderd gaan worden, en op de begane grond zullen er 2 bestaande muren gehandhaafd blijven, en zal de gehele bestaande fundaties intact gelaten worden.

Als bijlage, genaamd: Bestaande situatie., is een overzicht tekening toegevoegd, welke bestaande wanden er gehandhaafd blijven en zijn de bestaande fundatiecontouren in kaart gebracht.

De oude vervallen aangebouwde bijgebouwen zijn reeds gesloopt, en zijn netjes afgevoerd.

De uitbreidingen zal aan de linkerzijde en rechterzijde en achterzijde plaatsvinden. Het bouwplan bestaande uit een plat afgedekte modern hoofdgebouw met 2 bouwlagen waarbij aan de achterzijde en linkerzijde plat afgedekte aangebouwde bijgebouwen zijn opgenomen.

Aan de rechterzijde van de woning op de begane grond, willen de opdrachtgevers mantelzorg gaan voortzetten aan hun (schoon)ouders.

2. Strijdigheden bouwplan t.o.v. vigerende bestemmingsplan

Afwijken geveelijn

Het betreffende perceel is opgenomen in het vigerende bestemmingsplan "Kom St. Willebrord". Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad op 27 september 2012.

In dit bestemmingsplan is in de onderliggende bestemmingskaart een geveelijn opgenomen.

Deze geveelijn correspondeert niet met de huidige voorgeveelijn van de toen der tijd al bestaande woning.

In dit bestemmingsplan zijn geen afwijkingsmogelijkheden opgenomen, dus biedt geen mogelijkheid om deze afwijking toch toe te staan middels een omgevingsvergunning op grond van artikel 2.12, lid 1, sub a onder 1 Wabo.

De huidige bestaande voorgeveelijn correspondeert dus niet met de opgenomen geveelijn op de bestemmingskaart, en treedt er bij uitbreiding van de huidige woning dus een strijdigheid conform het bestemmingsplan op.

De afwijking waarover het gaat, kan niet vergund worden op grond van artikel 2.12, lid 1, sub a onder 1 Wabo, er kan gekeken worden of er op grond van artikel 2.12, lid 1, sub a onder 2 Wabo afgeweken kan worden.

Afwijking kan dan enkel in de bij algemene maatregel van bestuur aangewezen gevallen.

Dit betreft de zogenaamde kruimelvergunning, waarbij gebruik kan worden gemaakt van de gevallen die staan beschreven in Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht.

Meer specifiek de gevallen in artikelen 2, 3 en 4 van bijlage II van het Besluit.

Het probleem is dat het geval "afwijken van de gevellijn" daarin niet is opgenomen.

Er kan dus geen gebruik worden gemaakt van artikel 2.12, lid 1, sub a onder 2 Wabo oftewel de kruimelvergunning.

Dit betekent dat we om medewerking vragen voor het te verlenen van artikel 2.12, lid 1, sub a onder 3 Wabo oftewel het project afwijkingsbesluit.

Overschrijding goothoogte

In het bestemmingsplan is een max. goothoogte opgenomen van 6.0meter.

Doordat op het bovenste dakvlak de PV-panelen verzonken worden aanbracht in het dakpakket i.c.m. de normale verdiepingshoogtes van 2.6m gezamenlijk met de verdiepingsvloer en dakvloerdiktes en isolatiepakket, komen we op een dakrandhoogte van 6.070+p uit.

3. Voorbereidingen nieuw bestemmingsplan

In het ontwerp bestemmingsplan "Kom St. Willebrord" uit 2020, wordt een afwijkingsmogelijkheid opgenomen om te kunnen afwijken van de in het plan opgenomen gevellijnen.

Dat houdt in dat de gemeente na vaststelling van het bestemmingsplan mee kunnen werken aan een afwijking van de gevellijn op grond van artikel 2.12, lid 1, sub a onder 1 WABO.

Via deze project afwijkingsbesluit willen we alvast voorsorteren op deze afwijkingsmogelijkheden.

4. Mantelzorg

Aan de rechterzijde van de woning op de begane grond, willen de opdrachtgevers mantelzorg gaan voortzetten aan hun (schoon)ouders.

In de afgelopen jaren heeft vader diverse mankementen en gezondheidsproblemen gekregen en is zijn gezondheidstoestand enorme achteruit aan het gaan, en is nu hulpbehoevend in de normale dagbeleving.

Hierdoor willen de opdrachtgevers heel graag de volledige zorg voor (schoon)ouders op hun nemen en er zorg voor de dragen dat hun (schoon)ouders zolang mogelijke gezamenlijk kunnen blijven wonen.

Er is voldoende ruimte in de te creëren woning waar een prettig leefklimaat voor (schoon)ouders, met alle gemakken van dien, gemaakt kan worden.

Indien beide schoon-/ouders zijn komen te overlijden, zal de mantelzorg ruimte bij de woning bij betrokken worden, hierdoor wordt er nooit spraken van 2 wooneenheden maar blijft het ten alle tijden één woning!

5. Parkeren

Volgens de Nota Parkeernormen Rucphen 2017, valt locatie: Irenestraat 39 in het deelgebied "overige bebouwde kom"

Omdat project Irenestraat 39 een vrijstaande woning is, i.c.m. een mantelzorg woning kwalificeren we het project voor de parkeerbalans als 2x twee- onder- één- kapwoningen

Er is opgenomen dat er voor twee- onder- één- kapwoning een parkeernorm gehanteerd wordt van 2,2 (pp)

Hiermee brengt de parkeerbalans op het perceel: $2 \times 2,2 \approx 5$ parkeerplaatsen

Als bijlage is in bestektekening T02 in de situatie-verbeelding duidelijk aangegeven dat er op het perceel minimaal 7stuks parkeerplaatsen aanwezig zijn.

6stuks parkeervakken op het voorterrein, en minimaal 1stuks aan de rechterzijde van de woning.

Er zit geen fysieke scheiding tussen de parkeerplaatsen, en kunnen als 1 parkeerplaats per stuk worden aangemerkt.

Hiermee wordt aangeduid dat er ruimschoots voldaan wordt aan de parkeerbalans.

6. Archeologie

Op basis van het vigerende bestemmingsplan geldt aan de Irenestraat 39 dat vanwege de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3' een bouwwerk mag worden gebouwd met een oppervlak kleiner dan 100 m² en dat dieper dan 0,50 meter wordt geplaatst.

De uitbreiding van deze woning is 75,1m² en de aanlegdiepte van de fundatie is hetzelfde niveau als van de bestaande fundatie, namelijk 0.700-p

Hiermee wordt voldaan aan de gestelde voorwaarde

In het voorontwerp van het nieuwe bestemmingsplan "Kom St. Willebrord" uit 2020 is hier geen archeologische dubbelbestemming meer toegekend.

Op basis van de archeologische verwachtingskaart van de gemeente Rucphen uit 2019 geldt een 'lage archeologische verwachting', waardoor er geen onderzoek vereisten bestaan.

7. Bodemgesteldheid

Als bijlage is Verkennend bodemonderzoek met als kenmerk: 5080.02.221.r1 toegevoegd. In deze rapportage wordt als eindconclusie medegedeeld dat vanuit het verrichte onderzoek geen belemmeringen zijn t.a.v. de bouwplannen.

Als extra aanvullende onderzoek is er ook een verkennend asbestonderzoek uitgevoerd met als kenmerk: 5080.02.222.r1 deze is tevens ook toegevoegd.

In deze rapportage wordt als eindconclusie medegedeeld dat vanuit het verrichte onderzoek ook geen belemmeringen zijn t.a.v. de bouwplannen, en er verder geen onderzoeken en/of nadere maatregelen noodzakelijk zijn.

8. Quicksan Wet Natuurbescherming

Ten aanzien van quickscan wet natuurbescherming is er bekeken of er op deze locatie i.c.m. met de huidige verbouwplannen, of de noodzaak aanwezig voor een nader onderzoek.

Op het gehele perceel van deze locatie, zijn geen bestaande bomen of gewassen aanwezig, en kan er uitgesloten worden dat er geen nesten of broedplaatsen aanwezig zijn.

Bij de bestaande woning hebben in het verleden 2stuks aangebouwde bijgebouwen gestaan. Deze aangebouwde bijgebouwen waren beide afgedekt met asbesthoudende beplatingen. De staat van de bijgebouwen waren in zeer slechte en gevaarlijke staat.

Er heeft een asbestinventarisatie plaats gevonden, en is er door de omgevingsdienst een sloopmelding afgegeven, waarna beide bijgebouwen gesloopt en afgevoerd zijn.

De bestaande fundaties en bestaande bouwmuren, volgens bijlage: overzicht tekening: bestaande situatie, zijn alleen intact gebleven, en maken onderdeel uit van het gehele uitbreidingsplan.

Hierdoor zijn er nu geen bouwwerken meer aanwezig, waarin of waaraan diverse diersoorten gehuisvest kunnen zijn, en hier zijn ook geen enkele waarnemingen over zijn geweest.

Geconcludeerd kan worden dat er geen belemmeringen zijn t.a.v. de bouwplannen, en er verder geen onderzoeken en/of nadere maatregelen noodzakelijk zijn.

Tot slot

De Ruimtelijke Onderbouwing hoeft niet in alle gevallen even omvangrijk te zijn. Deze is onder meer afhankelijk van de aard en de omvang van de activiteit, de mate van ingreep, de actualiteit van het gemeentelijk ruimtelijk beleid, de relevantie voor het ruimtelijk beleid van de andere overheden en de aard van eventueel ingebrachte bedenkingen.

Gelet hierop kan worden gesteld dat er bij een meer ingrijpende activiteiten, zowel qua omvang als inhoud, zwaardere eisen kunnen worden gesteld aan de Ruimtelijke Onderbouwing.

Om deze reden wordt in dit geval volstaan met een beknopte Ruimtelijke Onderbouwing, welke een onderdeel vormt van de indieningsvereisten voor de aanvraag projectafwijkingbesluit voor het afwijken van het "Kom St. Willebrord" t.b.v. afwijken bestemmingsplan, op het perceel Irenestraat 39 te Sint Willebrord.