

# **RUIMTELIJKE ONDERBOUWING**

**behorende bij het plan voor het verbouwen van een vrijstaande bungalow tot 2 halfvrijstaande woningen aan de Puttelaar 23 te Zeeland**

---

## **1. INLEIDING**

Het project betreft een plan voor het verbouwen van een vrijstaande bungalow tot 2 halfvrijstaande woningen op het perceel Puttelaar 23 te Zeeland, kadastraal bekend gemeente Zeeland, sectie H nr.1409.

Het bouwplan is gelegen in het bestemmingsplan "Kom Zeeland en Kom 't Oventje - 2005". Het bouwplan voldoet niet aan de voorschriften van dit bestemmingsplan.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Landerd hebben op 25 augustus 2009 besloten in beginsel medewerking te verlenen aan het bouwplan met behulp van een projectbesluit als bedoeld in artikel 3.10 van de Wet ruimtelijke ordening. Daarbij hebben zij mede gelet op het advies d.d. 19 mei 2009, kenmerk SONS/90160.01, van het stedenbouwkundig adviesbureau SAB te Eindhoven.

## **2. PROJECTPROFIEL**

### **Omschrijving project**

Het plan bestaat uit het aanbouwen van een woning aan een bestaande woning waardoor twee halfvrijstaande woningen ontstaan op het perceel kadastraal bekend gemeente Zeeland, sectie H nr. 1409.

### **Oppervlakte project**

Totale perceelsoppervlakte 284 m<sup>2</sup>; oppervlakte nieuw te bouwen woning 81,4 m<sup>2</sup>.

### **Bouwvolume project**

316 m<sup>3</sup>.

### **Gebruiksfunctie project**

Woondoeleinden (woning en bijbehorende tuin).

## **Ontsluiting project (incl. parkeren)**

Zie de betreffende onderdelen van hoofdstuk 4.

### **3. INTEGRAAL GEBIEDSPROFIEL**

Het projectgebied ligt in de bebouwde kom van het dorp Zeeland, aan de Puttelaar 23. De locatie van de nieuwe woning, die door realisatie van het project ontstaat, doet thans dienst als tuin, behorende bij de bestaande, te handhaven woning. Het bouwperceel is gesitueerd op de plek waar de Puttelaar een stompe hoek maakt, zodanig dat gesproken kan worden van een naar het noordoosten en een naar westnoordwest lopend deel van de straat. Tegenover de locatie komt de Manegestraat uit op de Puttelaar, zodanig dat het naar het noordoosten lopend deel van de Puttelaar visueel de voortzetting is van de Manegestraat; er is slechts sprake van een flauwe knik. Zie bijgevoegde luchtfoto.

In de directe omgeving van deze driesprong zijn voornamelijk vrijstaande woningen aanwezig en enige blokken van twee. Tegenover de bouwlocatie heeft de bebouwing aan de driesprong een meer gesloten accent door de aanwezigheid van twee woningen onder een kap (Huisnrs. 20 en 20A) met een aan nr. 20 gebouwde voormalig winkelpand, thans in gebruik als woning.

### **4. PLANOLOGISCHE EN ANDERE RELEVANTE ASPECTEN**

#### **Stedenbouwkundige inpassing, bijdrage aan ruimtelijke kwaliteit, beeldkwaliteit**

Het bouwplan valt binnen het geldende bestemmingsplan "Kom Zeeland en Kom 't Oventje - 2005". Het perceel heeft de bestemming Woondoeleinden, bouwzone 1. De bouw van nog een woning op hetzelfde perceel is ingevolge de voorschriften van het bestemmingsplan niet toegestaan. Burgemeester en wethouders van Landerd hebben op 25 augustus 2009 besloten in beginsel medewerking te verlenen aan het bouwplan met behulp van een projectbesluit als bedoeld in artikel 3.10 Wro en met inachtneming van de stedenbouwkundige uitgangspunten in het advies van SAB.

Het ingediende schetsplan d.d. 2 december 2009 is door de gemeente voorgelegd aan SAB om een reactie.

SAB heeft de gemeente bij brief van 5 januari 2010, kenmerk SONS/90160.01, bericht dat het bouwplan binnen de gestelde randvoorwaarden past. De aanbouw is duidelijk te herkennen als afzonderlijk volume. Het plan geeft een dorpse uitstraling en reageert op zowel de Manegestraat als het naar het noordoosten lopend deel van de Puttelaar. (Waar SAB spreekt van een zuidelijk deel van de Puttelaar, wordt de Manegestraat bedoeld). Het plaatsen van de voordeur aan de zijkant versterkt dit effect zelfs.

Mede gezien de positieve effecten op de ruimtelijke kwaliteit binnen de

bebouwde kom van het dorp Zeeland wordt tegelijkertijd voldaan aan de criteria van de in 2003 vastgestelde StructuurvisiePlus en de ter uitwerking daarvan opgestelde Inbreidingsnotitie.

Verwezen zij voorts naar de motivering in hoofdstuk 5.

### **Volkshuisvesting**

Er komt een woning bij op een geschikte locatie in de kom van Zeeland. Tevens past dit project in het beleid om ouderen zo lang mogelijk zelfstandig te laten wonen.

### **Ontsluiting en bereikbaarheid**

De nieuwe woning zal bereikbaar zijn via de beide delen van de Puttelaar en/of via de Manestraat.

De nieuwe woning zal, evenals het geval is met de bestaande, uitwegen op de Puttelaar.

### **Parkeren**

Parkeren vindt plaats op eigen terrein.

### **Geluid**

De locatie is gelegen in een 30km zone als bedoeld in de Wet Geluidhinder. Er geldt geen onderzoeksverplichting voor het verkeerslawaaï. In de omgeving zijn ook geen bedrijven gelegen met een geluidscontour.

### **Geur**

De splitsing van de woning vormt voor wat betreft het aspect geur geen belemmering voor de omliggende veehouderijen. De achtergrondbelasting is acceptabel zodat een goed leef- en woonklimaat is gewaarborgd.

### **Bodem**

Op basis van dit bodemonderzoek naar de maatstaven zoals neergelegd in de Circulaire bodemsanering omtrent de bodemgesteldheid kan geconcludeerd worden dat in de grond en het grondwater van het onderzochte terrein geen dusdanige verontreiniging geconstateerd is dat dit een belemmering vormt voor de voorgenomen nieuwbouw.

Opgemerkt wordt dat de waargenomen overschrijding wel consequenties kan hebben bij eventuele grondafvoer; de vrijkomende grond is buiten het perceel niet noodzakelijkerwijs multifunctioneel toepasbaar. Afhankelijk van de bestemming en toepassing zal bij afvoer van de grond om een onderzoek conform het Besluit bodemkwaliteit worden gevraagd (AP-04)

## **Waterhuishoudkundige aspecten**

M.b.t. de uitvoering van het project niet van toepassing.  
Het hemelwater wordt in de bodem geïnfilteerd.

## **Vogel- en Habitatrichtlijn**

Er is geen sprake van een beschermd natuurgebied in de zin van de Vogel- en Habitatrichtlijn en evenmin van een (staats)natuurmonument in de zin van de Natuurbeschermingswet.

## **Fijnstof-problematiek**

Gezien de aard en de situering van het project is een onderzoek ter zake niet nodig.

## **Financieel-economische haalbaarheid**

Het project is een particulier initiatief. Behoudens kosten voor ambtelijke voorbereiding en begeleiding van het planproces zijn er geen kosten voor de gemeente in exploitatieve sfeer.

## **5. MOTIVERING**

Algemeen kan gesteld worden dat de verbouwing van een vrijstaande bungalow tot 2 vrijstaande woningen aan de Puttelaar 23 te Zeeland in relatie tot de omgeving ruimtelijk en functioneel verantwoord is. Er is voor de tweede woning voldoende ruimte aanwezig.

De ontwikkeling is een stedenbouwkundig aanvaardbare invulling van de hoek in de Puttelaar en doet geen afbreuk aan de bestaande ruimtelijke kwaliteit, er is veeleer sprake van een verbetering.

De situering, bouwmassa en vormgeving van het bouwplan zijn afgestemd op het straatbeeld en het plan sluit aan bij de dorpse uitstraling.

Het project is tevens de benutting voor woningbouw van een locatie binnen de bestaande bebouwde kom, zoals neergelegd in de StructuurvisiePlus en de Inbreidingsnotitie.