

Ruimtelijke onderbouwing Tweekapper Keurbeek 3, Herwen

NL.IMRO.0299.BP10TWEEKAPKEURB-ON01
Ontwerp



GEMEENTE
ZEVENAAR

Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Huidige situatie	3
1.3	Geldend bestemmingsplan	4
1.4	Leeswijzer.....	4
2	Projectbeschrijving.....	5
2.1	Huidige situatie en project gebied	5
2.2	Beoogde ontwikkeling.....	5
2.3	Toetsingskader omgevingsvergunning	6
3	Beleidskaders	8
3.1	Beleid	8
4	Omgevingsaspecten	8
4.1	Vormvrije m.e.r.- beoordeling	8
4.2	Bodem	8
4.3	Water	8
4.4	Bedrijven en milieuzonering	9
4.5	Verkeer en parkeren	9
4.6	Geluid.....	10
4.7	Luchtkwaliteit	10
4.8	Archeologie & cultuurhistorie	11
4.9	Ecologie.....	11
4.10	Externe veiligheid.....	11
4.11	Kabels en leidingen	12
5	Uitvoerbaarheid.....	13
5.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	13
5.2	Economische uitvoerbaarheid.....	13

BIJLAGEN

- Bijlage 1: Ruimtelijke onderbouwing, Keurbeek 3-5, Herwen 20/1/2021
Bijlage 2: Verkennend bodemonderzoek
Bijlage 3: AERIUS berekening

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

In maart 2020 heeft het College van B&W positief besloten over het principe verzoek tot de herontwikkeling van de agrarische opstallen aan de Keurbeek 3/5 te Herwen. De omgevingsvergunning voor de realisatie van de vijf erfwoningen is inmiddels verleend en er is gestart met de bouw van deze woningen.

In 2019/2020 was de woningmarkt in de Liemers nog niet zo gespannen als dit in 2022 het geval is. Daarom heeft men er destijds voor gekozen het programma te beperken tot vijf woningen en niet het volledig potentieel van de locatie te benutten.

1.2 Huidige situatie

De afgelopen twee jaar echter is ook in de Liemers de druk op de woningmarkt enorm toegenomen. De woningbouwprojecten in Herwen zijn succesvol gerealiseerd, maar er is nog steeds vraag naar kwalitatief goede woningen. Al deze ontwikkelingen leveren een bijdrage aan de leefbaarheid -en aantrekkelijkheid van de Liemerse dorpen.

Alle vijf te bouwen erfwoningen zijn reeds sinds medio 2021 verkocht aan voornamelijk lokale inwoners, zodat ook een bijdrage wordt geleverd aan de doorstroming op de lokale woningmarkt. Het oorspronkelijke plan uit 2019 bestond, naast de vijf erf woningen ook nog uit een drietal vrijstaande “tiny house” eenheden (zie links in onderstaand beeld)



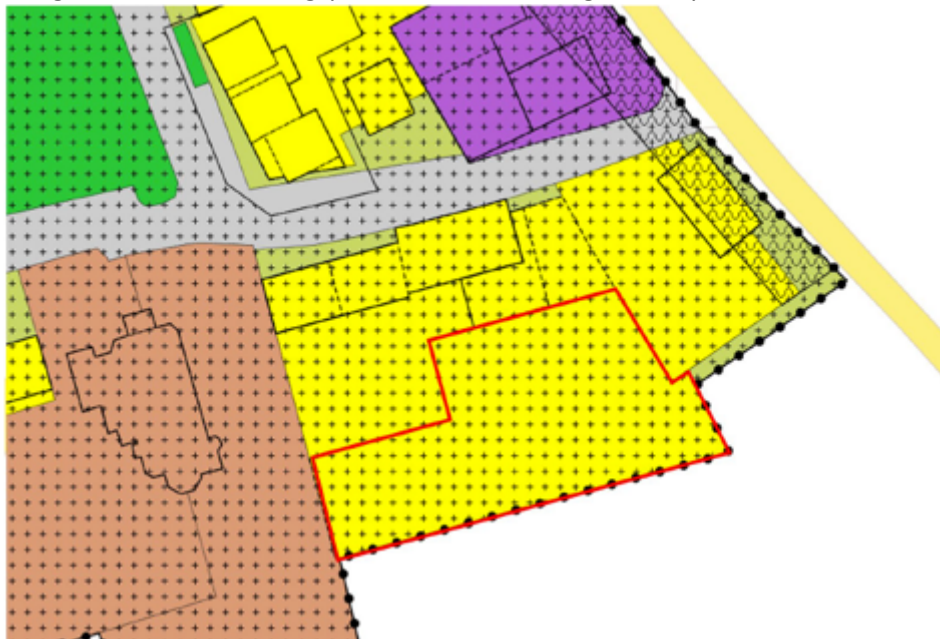
Impressie plan 2019

Zoals gesteld is er destijds om moverende reden gekozen deze eenheden niet mee te nemen in de benodigde planologische procedure. De kavel aan de zuidwestzijde is derhalve onbebouwd gebleven.

Naar aanleiding van de huidige ontwikkelingen op de woningmarkt is 3 februari 2022 een principe verzoek ingediend om bebouwing van dit kavel alsnog mogelijk te maken. In mei 2022 heeft het college van B&W besloten hier mee in te stemmen.

1.3 Geldend bestemmingsplan

Het geldende bestemmingsplan is 'Herwen', vastgesteld op 2 oktober 2012.



Uitsnede geldende bestemmingsplan

De locatie heeft de bestemming Wonen met de aanduiding 'bijgebouwen'. Ter plaatse van deze aanduiding is de bestaande oppervlakte aan bijgebouwen toegestaan. Daarnaast geldt ter plaatse de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologische verwachting 3'.

Strijdigheid bestemmingsplan

Hoofdgebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd. Op de locatie van de beoogde woningen geldt geen bouwvlak. Het bouwen van de woningen is daarom niet toegestaan.

1.4 Leeswijzer

Het project/projectgebied voor deze aanvraag is gelijk aan ruimtelijke onderbouwing zoals eerder vastgesteld voor deze locatie (**bijlage 1**). Ten behoeve van het toevoegen van een bouwvlak en twee bouwtitels zijn op enkele aspecten aanvullende onderzoeken -en toetsingskaders noodzakelijk. Deze aanvullingen worden met dit document vastgelegd, anders wordt verwezen naar bijlage 1.

2 PROJECTBESCHRIJVING

2.1 Huidige situatie en project gebied

De oude agrarische opstallen zijn gesloopt en vervangen door een vijftal schuurwoningen. Deze aanvulling heeft betrekking op het gebied binnen de rode stippellijn.



Figuur 2.1 huidige situatie en projectgebied

2.2 Beoogde ontwikkeling

Het toevoegen van een bouwvlak ten behoeve van maximaal twee bouwtitels (gele vlak). Welke worden ontsloten via het reeds bestaande gemeenschappelijke erf op de Keurbeek.



Figuur 2.2 beoogde ontwikkeling

De bebouwing zal in volume, verschijningsvorm en materialisering aansluiten bij de bestaande bebouwing en het idee van een boerenerf.



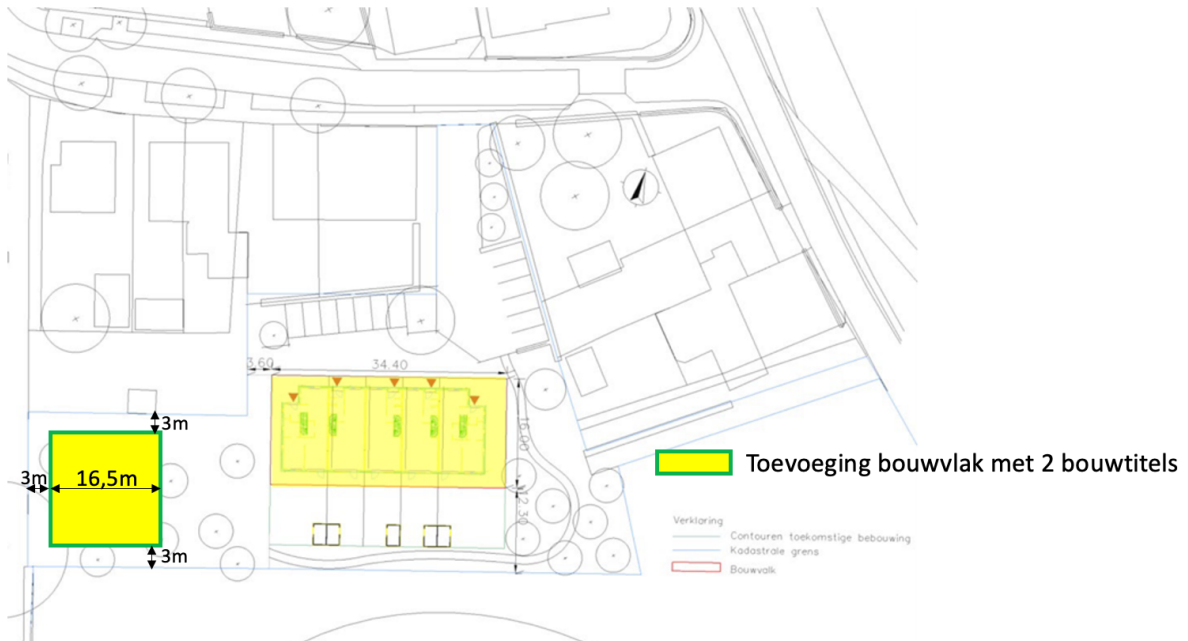
Figuur 2.3 referenties toe te voegen woningen

2.3 Toetsingskader omgevingsvergunning

Deze ruimtelijke onderbouwing is bedoeld als onderbouwing bij een omgevingsvergunning om af te wijken van de vigerende bestemmingsplannen (de zogenoemde c-activiteit; artikel 2.1, eerste lid onder cWet algemene bepalingen Omgevingsrecht (Wabo)). Op grond van artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder Wabo is een goede ruimtelijke onderbouwing nodig. Omdat bij deze omgevingsvergunning nog geen vergunning wordt verleend voor concrete bouwplannen, zal de verleende omgevingsvergunning op een later moment dienen als planologisch toetsingskader voor bouwplannen. Het afwijkingsbesluit vervult daarbij feitelijk de functie van toetsingskader om een goede ruimtelijke ordening te borgen. Het toetsingskader voor een omgevingsvergunning is als volgt:

1. Het aantal woningen bedraagt maximaal twee;
2. De hoofdgebouwen worden binnen het gele kader zoals weergegeven in figuur 2.3 gebouwd;
3. De maximum bouwhoogte bedraagt 8,30 meter;
4. De maximale goothoogte bedraagt maximaal 6,30 meter met aan tenminste één zijde maximaal 3,30 meter;
6. Er wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid (14 st) op basis van het gemeentelijk parkeerbeleid;
7. De ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer vindt plaats via de Keurbeek.

Toevoeging bouwvlak plan Keurbeek 3-5, 2022



Figuur 2.4 Toevoeging bouwvlak

3 BELEIDSKADERS

3.1 Beleid

De kaders voor rijks-, provinciaal-, regionaal -en gemeentelijk beleid zoals beschreven in bijlage 1, hoofdstuk 3 zijn ook voor deze aanvulling van toepassing. Derhalve wordt hier volstaan met een verwijzing naar **bijlage 1**.

4 OMGEVINGSASPECTEN

4.1 Vormvrije m.e.r.- beoordeling

De beoordeling zoals beschreven in bijlage 1, hoofdstuk 4.1 zijn ook voor deze aanvulling van toepassing. Derhalve wordt hier volstaan met een verwijzing naar **bijlage 1**.

Hieruit blijkt dat, gelet op de kenmerken van het project (zoals het kleinschalige karakter in vergelijking met de drempelwaarden uit het Besluit m.e.r.), de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële effecten, geen belangrijke negatieve milieugevolgen optreden.

4.2 Bodem

Toetsingskader

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient er in verband met de uitvoerbaarheid van een plan rekening te worden gehouden met de bodemgesteldheid in het projectgebied. Bij functiewijzigingen dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie en zo nee, of hiervoor sanerende maatregelen moeten worden genomen.

Onderzoek

De beoogde ontwikkeling voorziet niet in een functiewijziging. De huidige bestemming 'wonen' blijft gehandhaafd, waardoor bodemonderzoek in het kader van het afwijken van het bestemmingsplan niet noodzakelijk is. In het kader van de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen is wel een actueel verkennend bodemonderzoek nodig. Vooruitlopend op deze aanvraag is een verkennend bodemonderzoek (NEN 5740+5707) uitgevoerd. Deze is toegevoegd als **bijlage 2**.

Conclusie

Op grond het het uitgevoerde onderzoek kan worden gesteld dat het aspect bodem geen belemmering vormt voor de beoogde ontwikkeling.

4.3 Water

De beoordeling zoals beschreven in bijlage 1, hoofdstuk 4.3 zijn ook op deze aanvulling van toepassing. Derhalve wordt hier volstaan met een verwijzing naar **bijlage 1**.

De conclusie hiervan:

De ontwikkeling heeft geen (negatieve) gevolgen voor de waterhuishouding. Het Waterschap Rijn en IJssel is akkoord met het plan. Het aspect water vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.4 Bedrijven en milieuzonering

De beoordeling zoals beschreven in bijlage 1, hoofdstuk 4.4 zijn ook op deze aanvulling van toepassing. Derhalve wordt hier volstaan met een verwijzing naar **bijlage 1**.

De conclusie hiervan:

Bestaande functies en bedrijven worden niet onevenredig in hun belangen geschaad door de beoogde ontwikkeling. Ter plaatse van het projectgebied is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

4.5 Verkeer en parkeren

Toetsingskader

Op het gebied van verkeer en vervoer bestaat geen specifieke wetgeving die relevant is voor de voorgenomen ontwikkeling. Wel dient, in het kader van het ruimtelijk plan dat de activiteit mogelijk maakt, te worden onderbouwd dat het geheel voldoet aan een goede ruimtelijke ordening. Dit houdt onder meer in dat er voldoende parkeergelegenheid aanwezig dient te zijn en de eventuele verkeerstoename niet leidt tot knelpunten in de verkeersafwikkeling.

Onderzoek

Parkeren

Op basis van het parapluplan parkeren valt het projectgebied binnen 'Rest bebouwde kom'. De parkeernorm voor een koopwoningen vrijstaand 2,2 en 2/1 kap 2,1. Bij 2 bouwtitels komt dit neer op maximaal 4,4 parkeerplaatsen, afgerond 4 parkeerplaatsen. Voor de vijf reeds gerealiseerde woningen zijn conform de parkeernorm 10 parkeerplaatsen. Totaal dus 14 parkeerplaatsen binnen het projectgebied. In onderstaande figuur zijn de 14 parkeerplaatsen weergegeven.



Figuur 2.4 Weergave 14 benodigde parkeerplaatsen

Ontsluiting

De verkeersgeneratie wordt berekend op basis van kencijfers van CROW-publicatie 381 (2018). De verkeersgeneratie per woning betreft 7,8 mvt/etmaal op een weekdag. Voor de twee extra woningen komt dit uit op 16 mvt/etmaal. Gelet op de capaciteit van de omliggende wegen zal dit niet leiden tot knelpunten met betrekking tot de verkeersafwikkeling. De woningen worden, net als de huidige woningen op het perceel, ontsloten op de Keurbeek.

Het perceel is aan twee zijden bereikbaar middels een doorgang 3,60 m respectievelijk 3,50 m.

De primaire ontsluiting voor de auto loopt via het bestaande erf naar de Keurbeek. Op de eigen kavel zal in combinatie met de huisaansluitingen voor de nuts een (half)verhard karrespoor worden aangelegd naar het bestaande erf. Op deze wijze wordt er minimale verharding toegevoegd aan het plan.

De toegang achter de gerealiseerde woningen langs zal uitsluitend worden benut als voet- fietspad.



Figuur 2.5 Ontsluiting

Conclusie

Het aspect verkeer en parkeren vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.6 Geluid

De beoordeling zoals beschreven in bijlage 1, hoofdstuk 4.6 zijn ook op deze aanvulling van toepassing. Derhalve wordt hier volstaan met een verwijzing naar **bijlage 1**.

De conclusie hiervan:

Het aspect wegverkeerslawaaï vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.7 Luchtkwaliteit

De beoordeling zoals beschreven in bijlage 1, hoofdstuk 4.7 zijn ook op deze aanvulling van toepassing. Derhalve wordt hier volstaan met een verwijzing naar **bijlage 1**.

De conclusie hiervan:

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.8 Archeologie & cultuurhistorie

De beoordeling zoals beschreven in bijlage 1, hoofdstuk 4.8 zijn ook op deze aanvulling van toepassing. Derhalve wordt hier verwezen naar **bijlage 1** met de volgende aanvulling:

Ter plaatse van het bouwvlak heeft tot de jaren '90 een hooiberg gestaan. Deze is destijds gesloopt en de ondergrond is in de loop der jaren veelvuldig geroerd / bewerkt. Naar verwachting is de bovenste 70-80 centimeter zodanig verstoord geweest, dat de kans op intacte archeologie klein is. De geplande werkzaamheden ter plaatse bestaan uit het graven van een "bouwkuip" van circa 200 m² en circa 80 centimeter diep, waardoor de kans op verstoring van archeologie eveneens klein is.

Bovendien heeft de gemeente Zevenaar recent een actualisatie van de archeologische verwachtingskaart laten opstellen. Op deze geactualiseerde kaart is veel meer informatie opgenomen, waardoor de verwachtingen nog nauwkeuriger zijn. Op deze nieuwe archeologische verwachtingskaart valt het plangebied binnen een zone met een lagere archeologische verwachting, waardoor in de toekomst alleen bodemingrepen groter dan 2.500 m² en dieper dan 100 cm onderzoeksplchtig zijn. Het betreft de gele zone. In overleg met de gemeentelijke -en provinciale archeoloog is besloten af te zien van de eis om archeologisch onderzoek uit te laten voeren.

Dit op voorwaarde dat mocht er iets gevonden worden de provinciaal archeoloog op de hoogte wordt gesteld en op kosten van de initiatiefnemer een waarneming kan verrichten. In de vergunning wordt als voorwaarde opgenomen dat de regioarcheoloog minimaal één week voorafgaand aan de graafwerkzaamheden een startmelding krijgt, zodat de regioarcheoloog, indien gewenst een inspectie kan uitvoeren

De conclusie hiervan:

Het aspect archeologie en cultuurhistorie vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.9 Ecologie

De beoordeling zoals beschreven in bijlage 1, hoofdstuk 4.9 zijn ook op deze aanvulling van toepassing. Derhalve wordt hier volstaan met een verwijzing naar **bijlage 1**.

Gebiedsbescherming

Om te bepalen of sprake is van stikstofdepositie is een stikstofberekening uitgevoerd (bijlage 3). Uit berekeningen met AERIUS Calculator blijkt dat de ontwikkeling niet leidt tot stikstofdepositie hoger dan 0,00 mol/ha/j op Natura 2000-gebied. Derhalve is er geen sprake van melding -of vergunningsplicht in het kader van de Wet natuurbescherming.

De conclusie hiervan:

Het aspect ecologie vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.10 Externe veiligheid

De beoordeling zoals beschreven in bijlage 1, hoofdstuk 4.10 zijn ook op deze aanvulling van toepassing. Derhalve wordt hier volstaan met een verwijzing naar **bijlage 1**.

De conclusie hiervan:

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.11 Kabels en leidingen

De beoordeling zoals beschreven in bijlage 1, hoofdstuk 4.11 zijn ook op deze aanvulling van toepassing. Derhalve wordt hier volstaan met een verwijzing naar **bijlage 1**.

De conclusie hiervan:

Ter plaatse van het projectgebied zijn geen planologisch relevante kabels of leidingen aanwezig. Het aspect kabels en leidingen vormt daarom geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

5 UITVOERBAARHEID

5.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De beoordeling zoals beschreven in bijlage 1, hoofdstuk 4.1 zijn ook voor deze aanvulling van toepassing. Derhalve wordt hier volstaan met een verwijzing naar **bijlage 1**.

5.2 Economische uitvoerbaarheid

Voor de uitvoerbaarheid van het plan is het van belang te weten of het economisch uitvoerbaar is. De economische uitvoerbaarheid wordt enerzijds bepaald door de exploitatie van het plan (financiële haalbaarheid) en anderzijds door de wijze van kostenverhaal van de gemeente (grondexploitatie). De beoogde ontwikkeling betreft een particulier initiatief op eigen gronden. De initiatiefnemer draagt de kosten van de ontwikkeling. Er is een anterieure overeenkomst gesloten om het kosten- en planschadeverhaal te borgen. Het plan is daarom economisch uitvoerbaar.

BIJLAGEN

Bijlage 1: Ruimtelijke onderbouwing, Keurbeek 3-5, Herwen 20/1/2021

Bijlage 2: Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 3: AERIUS berekening

