

Ruimtelijke onderbouwing

Troelstralaan 1 Zutphen

Realisatie woonzorgappartement

Projectbesluit Wabo
Troelstralaan 1 Zutphen
Gemeente Zutphen

NL.IMRO.0301.OMG07Troelstraln1-vs01

November 2012

Inhoud

Troelstralaan 1 Zutphen	1
Realisatie woonzorgappartement	1
1. Inleiding	3
2. Bestaande situatie	3
3. Vigerend bestemmingsplan en procedure	4
4. Beleid	6
Rijksbeleid	6
Provinciaal beleid	6
Streekplan Gelderland 2005	6
Kwalitatief Woonprogramma 2010-2019 (KWP3)	6
Gemeentelijk beleid	7
Woningbouw	7
5. Milieuaspecten	8
Water	8
Bodem	9
Geluid	9
Luchtkwaliteit	10
Externe veiligheid	10
Wet milieubeheer	10
Natuurwetgeving	10
Energie en duurzaam bouwen	10
6. Ruimtelijk effect van het project op de omgeving	11
Bebouwing	11
Parkeren	11
Archeologie en cultuurhistorie	11
7. Belemmeringen voor het plan	11
8. Economische uitvoerbaarheid	11

1. Inleiding

Voor het perceel Troelstralaan 1 in de wijk Waterkwartier in Zutphen is een bouwplan ontwikkeld. Het betreft hier een appartementencomplex voor 22 zorgappartementen en enige collectieve ruimtes. Hiervoor is reeds een bouwvergunning verleend.

De initiatiefnemer, Woningbedrijf Ieder1, is voornemens een van de collectieve ruimtes om te bouwen tot een appartement waardoor in totaal 23 appartementen in het complex zijn gevestigd.

De toevoeging van dit appartement is in strijd met het geldende bestemmingsplan. Het bestemmingsplan 'Hart van de wijk Waterkwartier' schrijft namelijk voor dat maximaal 22 appartementen gebouwd mogen worden binnen de ter plaatse geldende bestemming 'Wonen'.

Omdat het gemeentebestuur van mening is dat het plan past in de omgeving en ook gewenst is, is besloten medewerking te verlenen middels een procedure van een omgevingsvergunning.

De Wabo (Wet algemene bepalingen omgevingsrecht) stelt dat afgeweken mag worden van een vigerend bestemmingsplan middels een omgevingsvergunning (art. 2.12, lid 1, sub a onder 3) mits deze afwijking ruimtelijk gezien mogelijk is. Dit moet aangetoond worden door middel van een goede ruimtelijke onderbouwing.

Deze ruimtelijke onderbouwing is de grondslag voor de ruimtelijke afweging om medewerking te verlenen.



Afbeelding 1, situatiefoto

2. Bestaande situatie

Het project bevindt zich op de hoek van de Troelstralaan en de Emmerikseweg. Het gebouw betreft een drie-laags appartementengebouw met een markante afronding in de richting van

de Emmerikseweg. Het is tevens het entreegebouw van het plangebied 'Hart van de Wijk Waterkwartier' vanaf de Emmerikseweg.

Ten noorden van het gebouw bevinden zich een groot binnenterrein met achtertuinen van de eengezinshuizen aan de Emmerikseweg alsmede een groenvoorziening, een groot parkeerterrein en een bevoorradingsstraat voor de winkels aan het nieuwe winkelplein van de wijk Waterkwartier.

Tegenover het appartementengebouw bevinden zich aan de Troelstralaan een tweetal oudere appartementengebouwen die onlangs zijn gerenoveerd.

Het te realiseren appartementengebouw kent over alle drie de verdiepingen een indeling met een centrale middengang met aan weerszijden zorgwoningen. Het betreffende nieuw te realiseren appartement bevindt zich op de eerste verdieping aan de achterzijde. Het kijkt direct uit op het nieuwe grote parkeerterrein in het hiervoor genoemde achterterrein.

3. Vigerend bestemmingsplan en procedure

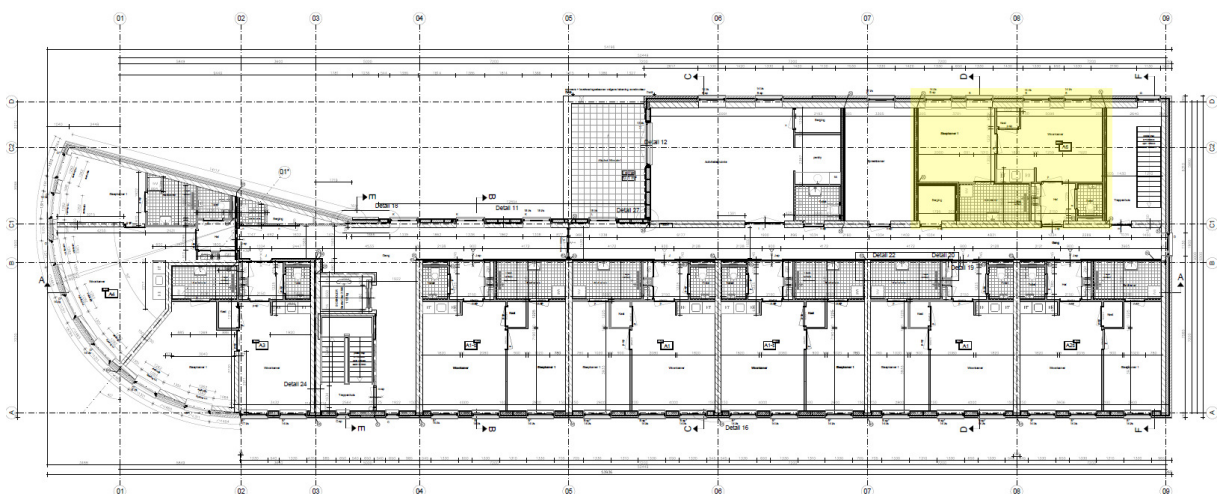
Het vigerend bestemmingsplan voor het projectgebied is het bestemmingsplan 'Hart van de wijk Waterkwartier' vastgesteld door de gemeenteraad dd. 25 mei 2010. Het bestemmingsplan is onherroepelijk.

Voor het plangebied vigeert de bestemming 'Wonen'. Binnen het bouwvlak is een aparte aanduiding in de vorm van een bouwaanduiding –b opgenomen. Deze aanduiding staat voor 'bijzondere woonvorm met bijbehorende ondersteunende voorzieningen, dan wel gestapelde woningen'. Het aantal woningen mag maximaal 22 bedragen.

Op de verbeelding is de maximale bouw- en goothoogte aangegeven. Deze bedraagt 9 m.

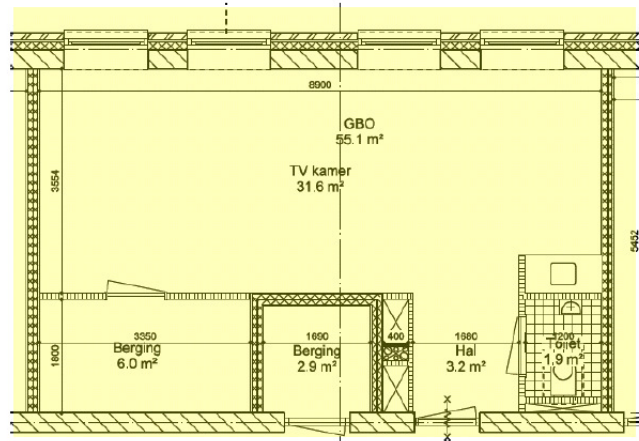
Voor het plangebied geldt ook nog de dubbelbestemming 'Waterstaat-Grondwaterkwaliteit'. Middels deze bestemming worden de gronden ook bestemd voor bescherming van de kwaliteit van het grondwater in verband met de drinkwatervoorziening, met bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Binnen deze bestemming mag voor dit plangebied alleen ten behoeve van deze bestemming worden gebouwd alsmede ten behoeve van de bestemming 'Wonen'. Dat is hier het geval.

Omdat het maximale aantal te bouwen woningen door het nieuwe plan wordt overschreden met 1 woning is een procedure nodig om het ingediende plan mogelijk te maken.

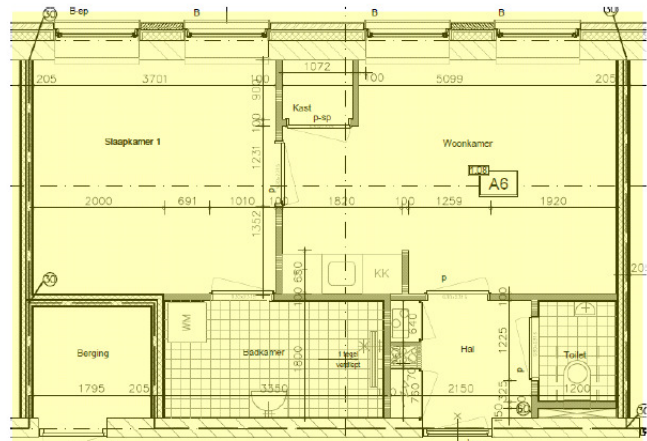


Afbeelding 2: locatie van 23^e appartement op de 1^e verdieping in het appartementengebouw

TV-kamer conform
bouwaanvraag



TV-kamer aangepast naar
een 23^e appartement



Afbeelding 3: verbouwing van de tv kamer conform de bouwaanvraag naar appartement

4. Beleid

Rijksbeleid

Als gevolg van aanpassingen in de AWBZ (Algemene Wet Bijzondere Ziektekosten) zullen steeds meer zorgbehoevenden zelfstandig moeten blijven wonen. Intramurale zorg wordt alleen in zeer ernstige gevallen nog wenselijk geacht.

Van rijkswege wordt steeds meer ingezet op beleid dat langdurig zelfstandig wonen ondersteunt. Zo is extra geld beschikbaar gesteld voor wijkverpleegkundigen en zijn ICT-projecten opgestart die inspelen op zelfstandig wonen. Ook zal een actieplan worden opgesteld waarbij jaarlijks 36.000-40.000 geschikte woningen beschikbaar moeten komen. Het betreffende zorgcomplex Troelstralaan 1, gericht op zelfstandig wonen en direct gelegen naast een voorzieningencentrum, beantwoordt volledig aan de doelstellingen van het rijk. Het toevoegen van een woning draagt daar aan bij.

Provinciaal beleid

Streekplan Gelderland 2005

Het ruimtelijk beleid van de provincie Gelderland tot 2015 is vastgelegd in het Streekplan Gelderland 2005. Met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening per 1 juli 2008 heeft het streekplan Gelderland 2005 de status van structuurvisie gekregen. Dat betekent dat de inhoud van het streekplan voor de provincie de basis blijft voor haar eigen optreden in de ruimtelijke ordening.

In het Streekplan Gelderland 2005 valt het plangebied in de zone “Bestaand stedelijk gebied” en “Bestaand bebouwd gebied”. De inhoud van het Streekplan is voor de provincie de basis voor haar optreden in de ruimtelijke ordening. Voor het bestemmingsplan is hierbij van belang dat de gemeente in grote vrijheid zelf kan bepalen hoe de ruimte voor wonen en werken wordt ingericht.

Voor de gemeente geldt dat het beleid gericht is op het zoveel mogelijk benutten van binnenstedelijke gronden voor woningbouw om het waardevolle buitengebied van de gemeente te ontzien.

Het plangebied is op basis van het streekplan aangewezen als stedelijk grondwaterbeschermingsgebied. Dit betekent dat toekomstige ontwikkelingen geen groter risico mogen opleveren voor de grondwaterwinning dan in de huidige situatie het geval is. Omdat in dit plan geen sprake is van het vergroten van het bouwvolume of het overschrijden van bebouwingsgrenzen wordt aan deze voorwaarde voldaan en is geen sprake van een groter risico voor het grondwater. Overigens is deze beschermingszone over een paar jaar niet meer van toepassing.

Kwalitatief Woonprogramma 2010-2019 (KWP3)

Gedeputeerde Staten van Gelderland heeft op 12 januari 2010 het nieuwe Kwalitatief Woonprogramma 2010-2019 (KWP3) vastgesteld. De provincie, de woningcorporaties, de gemeenten en de regio's in Gelderland hebben met elkaar afspraken gemaakt over de

woningvoorraad voor de komende tien jaar. De partijen willen er voor zorgen dat het woningaanbod in iedere regio van Gelderland ook in de toekomst goed aansluit bij de behoefte van de inwoners. In het programma zijn de afspraken vastgelegd. Deze afspraken kwamen tot stand door een goede en intensieve samenwerking met de regio's, de gemeenten en de woningcorporaties. Om het woningaanbod zo goed mogelijk af te stemmen op de vraag is in het KWP3 rekening gehouden met de ontwikkelingen in de bevolkingsopbouw en in de woningmarkt. In de praktijk betekent dit dat bij voorkeur op binnenstedelijke locaties wordt gebouwd. Bouwen op grote nieuwbouwlocaties buiten de stad of het dorp (zoals Vinexlocaties) is steeds minder nodig. In het Kwalitatief Woonprogramma gaat het nadrukkelijk niet alleen om de aantallen te bouwen woningen. Er is bij de inwoners een grote behoefte aan goedkopere woningen. Daarom zijn ook afspraken gemaakt over de aantallen betaalbare woningen. Er wordt ook rekening gehouden met een steeds groter wordende groep ouderen die het liefst zelfstandig wil blijven wonen. Verder zijn ook afspraken over de verhouding koop-huur. Voor het eerst zijn in het KWP3 ook afspraken gemaakt over de aantallen te bouwen woningen voor de komende drie jaar. Dit heeft te maken met de grote problemen waar de bouw op dit moment mee kampt. De provincie biedt de gemeenten ondersteuning in het maken van die keuzes, om met het oog op morgen te kunnen blijven bouwen. In deze tijd van recessie moeten gemeenten immers keuzes maken en prioriteiten stellen. Het is een onmogelijke opgave om alle bouwplannen uit te kunnen voeren.

Voorliggend plan betreft het toevoegen van een woning binnen de bebouwde kom van Zutphen. Het plan draagt bij aan intensivering van stedelijk grondgebruik en leidt tot een versterking van het draagvlak voor voorzieningen in Zutphen. Het initiatief is in lijn met provinciaal bundelingsbeleid en het Kwalitatief Woonprogramma 2010-2019.

Gemeentelijk beleid

Woningbouw

Het beleid van de gemeente is er op gericht om de woonfunctie in bestaand stedelijk gebied te versterken maar vooral ook de kwaliteit van de woonomgeving. Voor de wijk Waterkwartier is daarom een wijkontwikkelingsplan met een uitgebreid programma van woningen, sociale voorzieningen en winkels opgesteld. Het betreffende appartementengebouw in het plandeel 'Hart van de wijk Waterkwartier' maakt daar deel van uit. Omdat het hier zorgwoningen betreft wordt ook beantwoord aan een toenemende vraag binnen de wijk. De ligging direct nabij de wijkvoorzieningen is van groot belang voor het zelfstandig kunnen wonen van ouderen en zorgbehoevenden.

Voor het woningbouwprogramma geldt het volgende.

De woningbehoefte voor de gemeente Zutphen is vastgelegd in de door de gemeenteraad vastgestelde nota Woonvisie Zutphen. De belangrijkste doelstellingen die van belang zijn voor het plan zijn:

1. dat de kwalitatieve en kwantitatieve vraag en aanbod op elkaar afgestemd moeten zijn;
2. dat er voldoende betaalbare woningen in de kernvoorraad beschikbaar moeten zijn;
3. dat ingespeeld moet worden op de vergrijzing.

Het voorliggend woningbouw plan met woningen geschikt voor ouderen en gehandicapten voldoet aan de vraag.

Daarnaast dient het toevoegen van woningen te passen binnen het protocol van de zg. regietafel (gemeentelijk programmabeleid woningbouw). Daarin is bepaald dat het toevoegen van een incidentele woning (minder dan 4) past binnen de stedelijke dynamiek.

In het woningbouwprogramma is ruimte opgenomen voor deze incidentle uitbreiding van de woningvoorraad.

5. Milieuaspecten

Water

Ten behoeve van de watertoets is onderhavig plan getoetst aan een elftal thema's die het Waterschap Rijn en IJssel van belang acht ten behoeve van een gunstige waterhuishoudkundige situatie nu en in de toekomst. Het resultaat van deze toets volgt hieronder.

Thema	Toelichting	Relevant
Veiligheid	1. Ligt in of nabij het plangebied primaire of secundaire waterkeringen? 2. Ligt in of nabij het plangebied een kade?	Nee Nee
Riolering en Afvalwaterketen	1. Is er toename van het afvalwater (DWA)? 2. Ligt in het plangebied een persleiding van WRIJ? 3. Ligt in of nabij het plangebied een RWZI van WRIJ?	Ja Nee Nee
Wateroverlast	1. Is er sprake van toename van verhard oppervlak? 2. Is er sprake van afkoppelen van verhard oppervlak? 3. In of nabij het plangebied bevinden zich natte en laag gelegen gebieden?	Nee Nee Nee
Grondwateroverlast	1. In het plangebied is sprake van slecht doorlatende lagen in de ondergrond. 2. Het plangebied bevindt zich in de invloedzone van Rijn en IJssel. 3. Is in het plangebied sprake van kwel.? 4. Beoogt het plan het dempen van slootjes of andere wateren.?	Nee Nee Nee Nee Nee
Watervoorziening	1. Ligt het plangebied in de beschermingszone van drinkwateronttrekking?	Ja
Volksgezondheid	1. Bevinden zich overstorten van het rioolstelsel in of nabij het plangebied? 2. Nieuwe functies die milieuhygiënische of verdrinkingsrisico's hebben?	Nee Nee
Oppervlaktewaterkwaliteit	1. Wordt vanuit het plangebied water op oppervlaktewater geloosd? 2. Ligt het plangebied nabij een Hen of Sed water of Strategisch actiegebied	Nee Nee
Verdroging	1. Het plangebied bevindt zich in een hydrologisch gebied voor natte natuur.	Nee
Natte natuur	1. In of nabij het plangebied bevindt zich de EHS. 2. Bevindt het plangebied zich in of nabij beschermingszones voor natte natuur	Nee Nee
Inrichting en beheer	1. In of nabij het plangebied bevinden zich wateren die in beheer zijn bij het waterschap. 2. Heeft het plan herinrichting van watergangen tot doel?	Nee Nee
Cultuurhistorie	1. Er zijn cultuurhistorische waterobjecten in het plangebied aanwezig.	Nee

Toelichting.

Opgemerkt moet worden dat uitvoerig overleg met het Waterschap heeft plaats gevonden in het kader van de totale planvorming van het project 'Hart van de Wijk Waterkwartier'. Aan de resultaten van dit overleg en de totaalvisie voor de wijk alsmede de juridische weerslag ervan in het vigerend bestemmingsplan worden met voorliggend plan geen wijzigingen aangebracht. Daarvoor is de aanpassing te ondergeschikt

Er is geen toename van verharding of uitbreiding van bebouwing als gevolg van dit plan. De bestaande waterafvoer voldoet om de wooneenheid in te herbergen. Omdat één woning wordt toegevoegd is er een kleine toename van afvalwater. Dit heeft echter niet tot gevolg dat de bestaande vuilwaterafvoer van het totale gebouw wijzigt.

Het aspect drinkwateronttrekking is in paragraaf 2 en 4 aan de orde gesteld. Aan de eisen die hier worden gesteld wordt geen afbreuk gedaan door het plan. De functie waterbeschermingszone wordt in de toekomst opgeheven.

Bodem

In 2008 is voor het totale gebied 'Hart van de wijk' een verkennend bodem- en asbestonderzoek uitgevoerd.

Geconcludeerd werd dat de bodem over het algemeen geschikt is voor woningbouw. Op een tweetal deellocaties zijn verhoogde gehalten aangetroffen. De onderhavige locatie valt daar niet onder.

Nader onderzoek is niet noodzakelijk. Overigens behoeft vanwege het plan ook niet in de bodem te worden gegraven.

Geluid

Geluid- verkeerslawaaï

Door bureau SAB uit Arnhem is een akoestisch onderzoek uitgevoerd (d.d. 14 december 2009 proj. nr. 70541). Hieruit blijkt dat de gevels aan de achterzijde van de nieuwbouw aan de Troelstralaan een geluidsbelasting kennen die lager is dan 48 dB. Een procedure hogere waarden en/of bouwkundige maatregelen ter reductie van het geluid zijn derhalve niet noodzakelijk.

Geluid- laden en lossen

Door Adviesburo van der Boom is in november 2009 een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar winkelbevoorrading van het naastgelegen winkelcentrum. (opdr. nummer 09-076). De conclusies zijn dat maatregelen getroffen worden om aan de normen voor het maximale geluidsniveau ten gevolge van laden en lossen te voldoen. Er zullen technische maatregelen worden genomen. Bedrijven die zich in het plangebied willen vestigen en onder het Activiteitenbesluit vallen dienen zich aan de normen te houden. Op het moment dat een bedrijf zich hier niet aan houdt dienen maatregelen getroffen te worden. Zo zal er stil materieel moeten worden toegepast. Hierbij kan gedacht worden aan: een gladde ondergrond waarop rolcontainers rijden; het gebruik van zachte wielen onder de containers; het gebruik van vaste bodems in containers; een soepele oprit voor containers.

Geluid- binnenniveau

Uit het akoestisch onderzoek Hart van de Wijk (rapport 30 mei 2011) blijkt dat het geluidsniveau op de gevel tussen de 46 en 50 dB ligt. De geluidsisolatie bij nieuwe woningen bedraagt 20-22 dB. Het binnenniveau bedraagt daarmee maximaal 30 dB. Dit is beneden de norm van 33 dB. Een geluidsisolatieonderzoek is niet noodzakelijk.

Luchtkwaliteit

Uit de “rapportage luchtkwaliteit 2007, 2008, 2009” blijkt dat er voor de omringende straten geen overschrijding van de luchtkwaliteitsnormen plaatsvindt. Tevens draagt het plan niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging (minder dan 500 nieuwe woningen).

Externe veiligheid

Het aspect externe veiligheid betreft het risico op een ongeval waarbij gevaarlijke stof aanwezig is.

Op het perceel Emmerikseweg 7, een tankstation, is de LPG verkoop komen te vervallen. Hernieuwde LPG-verkoop wordt onwaarschijnlijk geacht, mede gezien de ligging van de naastgelegen supermarkt (een beperkt kwetsbaar object) binnen de contour van het plaatsgebonden risico. Voor wat betreft de verkoop van benzine wordt rekening gehouden met een invloedsgebied van 30 meter, dat buiten het plangebied valt. In het plangebied wordt dus geen hinder ondervonden van deze stationaire bron.

In de nabijheid van het plangebied bevindt zich eveneens een mobiele bron. Het betreft de Gerard Doustraat, waarover tankwagens rijden die voornoemd tankstation met diesel en benzine bevoorraden. Deze bevoorrading vormt geen belemmering voor het plangebied vanwege de grote afstand tot de route (meer dan 300 meter).

Het aspect externe veiligheid belemmert de uitvoering van voorliggend initiatief dus niet.

Wet milieubeheer

De bedrijven die zich in de omgeving van het wooncomplex bevinden, zijn op een zodanig grote afstand gelegen dat zij geen hinder veroorzaken en de woonfunctie niet belemmeren.

Natuurwetgeving

Bij ruimtelijke ingrepen moet rekening gehouden worden met de aanwezige natuurwaarden van het plangebied en de nabije omgeving. Er wordt niet gebouwd noch gesloopt om het appartement te realiseren. Dit heeft tot gevolg dat er op het gebied van natuurwetgeving geen gevolgen zijn.

Energie en duurzaam bouwen

In het beleidsplan Zutphen Energieneutraal is opgenomen dat bij ruimtelijke ontwikkelingen een onderzoek naar gebruik van duurzame energie, energiebesparing, restwarmte en duurzaam bouwen verplicht is.

Allereerst geldt dat sprake is van een intensivering van grondgebruik binnen bestaand stedelijk gebied en hergebruik van een bestaand pand. Dit is een belangrijk aspect van duurzaamheid. Er wordt ten behoeve van de nieuwe functies namelijk geen beroep gedaan op het waardevolle buitengebied van de stad.

Het totale complex zorgwoningen kent een hoge mate van isolatie en is zeer energiezuinig. Er worden tal van energiebesparende maatregelen toegepast. De nieuwe woning zal

dezelfde hoge isolatiewaarde kennen en derhalve een zeer laag energieverbruik hebben. Het lage energieverbruik gaat gepaard met een reductie van de CO2 uitstoot.

6. Ruimtelijk effect van het project op de omgeving

Bebouwing

Ten opzicht van het oorspronkelijk goedgekeurde plan is er geen sprake van een groter effect op de omgeving. Immers de wijziging is intern. Er wordt alleen een extra wand geplaatst. De gevel ondergaat geen wijziging en blijft dezelfde raamindeling houden. Ook wordt geen extra buitenruimte gemaakt.

Er zal ook geen sprake zijn van aantasting van privacy omdat de woning niet uitkijkt op achtertuinen van andere omringende woningen maar op de grote parkeerplaats.

Parkeren

Voor het totale plangebied Hart van de wijk is door de Grontmij een parkeerbalans opgesteld (d.d. 20 april 2009). Voor het betreffende complex zorgwoningen wordt een parkeernorm van 0,5 gehanteerd per woning. Dat betekent dat door de extra woning er een extra parkeerbehoefte is van een halve parkeerplaats.

Uit hetzelfde onderzoek is gebleken dat ter plaatse een overcapaciteit is van 65 parkeerplaatsen. Dat betekent dat de geringe extra parkeerdruk met gemak kan worden opgevangen in de openbare ruimte.

Archeologie en cultuurhistorie

Archeologie

Dit aspect is niet relevant omdat geen graafactiviteiten in de bodem plaats vinden als gevolg van dit plan.

Cultuurhistorie

Er is geen sprake van cultuurhistorische aspecten bij dit plan.

7. Belemmeringen voor het plan

Er zijn geen infrastructurele of privaatrechtelijke aspecten bekend die een belemmering voor het plan kunnen vormen.

8. Economische uitvoerbaarheid.

Het plan is economisch uitvoerbaar. Er is sprake van een sluitende exploitatie bij de nieuwe zorgaanbieder die het project gaat exploiteren.

Verder geldt dat de kosten van uitvoering en planprocedure (inclusief mogelijke planschade) voor rekening komen van de initiatiefnemer. Hiervoor zal een planschade afwentelingsovereenkomst met de initiatiefnemer worden gesloten.