

# **Goede ruimtelijke onderbouwing “Weg naar Vierakker 37” te Zutphen (NL.IMRO.0301.OMG07WnVierakker37.on01)**

## **1. Inleiding**

De eigenaar van het perceel Weg naar Vierakker 37 heeft een plan ingediend om het bestaande woonhuis op het perceel ingrijpend te verbouwen en tevens een nieuw bijgebouw te realiseren.

Deze ontwikkeling past niet binnen het vigerend bestemmingsplan.

Omdat het gemeentebestuur van mening is dat het plan wel wenselijk is en een verbetering voor de omgeving inhoudt, is besloten om medewerking te verlenen middels de procedure van een omgevingsvergunning.

De Wabo (Wet algemene bepalingen omgevingsrecht) geeft de mogelijkheid af te wijken van een vigerend bestemmingsplan middels een omgevingsvergunning (artikel 2.12, lid 1, sub a onder 3), mits de activiteit niet in strijd is met goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat. Deze ruimtelijke onderbouwing maakt deel uit van de procedure tot verlening van de omgevingsvergunning.

## **2. Bestaande situatie**

Er is sprake van een bestaand vrijstaand woonhuis in 1 bouwlaag + kap op een ruim driehoekig perceel van circa 2500 m<sup>2</sup>. Het woonhuis is circa 11 meter breed. De huidige nok van het woonhuis ligt op 7,5 meter.

Het perceel bevindt zich op een beeldbepalende locatie op de kruising van de Thorbeckesingel en de Weg naar Vierakker. Het maakt onderdeel uit van een groene zone met stedelijk recreatieve voorzieningen met een extensief karakter gelegen tussen de wijken Waterkwartier en Zuidwijken. Ten oosten van het perceel bevindt zich een groot volkstuinencomplex; direct ten zuiden bevindt zich een oude Joodse begraafplaats met een besloten karakter. Langs de Weg naar Vierakker, een oude verbindingsweg naar het buitengebied van Zutphen, staan enige vrijstaande en dubbele woningen op ruime percelen. Deze bevinden zich schuin tegenover het voorliggend hoekperceel op een afstand van minimaal 40 meter.

Het bestaande woonhuis heeft een bijzondere uitstraling. Het is duidelijk een historisch pand, maar volledig verkeerd verbouwd cq. deels gesloopt. Inmiddels is het ook in matige bouwkundige staat. Aan het hoofdgebouw zijn verder enige rommelige aanbouwen gerealiseerd die de hoofdvorm nog verder aantasten.

Het gebouw ligt verscholen op het perceel helemaal nabij de achterste perceelsgrens, praktisch naast de begraafplaats. Op het perceel bevinden zich verspreid nog enige semi-permanente bouwwerken (duiventillen) die het rommelige beeld complementeren. In het voorliggend plan zullen deze worden gesloopt.

Het perceel wordt omzoomd door een brede berm gemeentelijk groen.

## **3. Planologische regeling**

Het vigerend bestemmingsplan is het bestemmingsplan Zuid-Oostkwartier, vastgesteld d.d. 28-6-2010. Het perceel kent de bestemmingen Wonen en Tuin. Binnen de woonbestemming is sprake van een bouwblok waarbinnen een vrijstaand woonhuis gebouwd mag worden met een goothoogte van 4 meter en een bouwhoogte van 8 meter. De omvang van het bouwblok is ca 150 m<sup>2</sup> (11 x 14 meter). Aan aan- en bijgebouwen mag 60 m<sup>2</sup> oppervlakte worden gerealiseerd buiten het bouwblok omdat sprake is van een perceel dat groter is dan 1500 m<sup>2</sup>. Middels een ontheffingsprocedure kan maximaal 90 m<sup>2</sup> gerealiseerd worden. De bouwhoogte van het bijgebouw is maximaal 6 meter hoogte waarbij de bouwhoogte minimaal 2 meter onder de bouwhoogte van het hoofdgebouw dient te zijn. Bij nieuwe ontwikkelingen is het bebouwingspercentage van het perceel maximaal 50%.

Binnen de bestemming Tuin kunnen uitsluitend erkers tot een diepte van 1,5 meter met een breedte van 2/3 van de gevel van het hoofdgebouw worden gerealiseerd. Alsmede bouwwerken, geen gebouwen zijnde. B en W kunnen ontheffing verlenen voor het bouwen van aan- en bijgebouwen binnen de bestemming Tuin.

De afwijkingen van het voorliggend plan ten opzichte van het bestemmingsplan zijn dat het **hoofdgebouw** met circa 50 m<sup>2</sup> wordt uitgebouwd buiten het bouwvlak binnen de bestemming Tuin. De bouwhoogte overschrijdt daarbij tevens de maximaal toegestane hoogte van 6 meter. Daarnaast heeft het nieuwe bijgebouw een oppervlakte van 96 m<sup>2</sup> en ligt de nok slechts 1 meter beneden de nok van het hoofdgebouw (6,5 meter respectievelijk 7,5 meter).

Voorts spelen een tweetal andere aspecten die van belang zijn voor de bestemmingsplan afwijking. Er is sprake van een ligging van het perceel op gronden met de bestemming Grondwaterkwaliteit (dubbelbestemming). Er is sprake van een waterwingebied. Alvorens gebouwd wordt binnen deze bestemming dient advies te worden ingewonnen bij het waterleidingbedrijf.

Een tweede aspect is de ligging van het perceel binnen een zone met een hoge archeologische waarde. Ook dit kan gezien worden als een dubbelbestemming. Nieuwbouw dient vergezeld te gaan van een selectiebesluit omdat sprake is van een oppervlakte van de nieuwe ontwikkelingen die groter is dan 50 m<sup>2</sup>.

#### **4. Rijks-, provinciaal-, en gemeentelijk beleid**

##### **Rijks- en provinciaal beleid**

Van belang is de ligging van het plangebied binnen een waterwingebied. In de Structuurvisie van de provincie Gelderland is bepaald dat nieuwe bestemmingen alleen mogen wanneer ze ten behoeve van waterwinning zijn. Overleg op dit punt is derhalve gewenst. Zie paragraaf 5. Milieuaspecten, Watertoets.

Verder is er geen beleid dat van toepassing is. Het betreft een beperkte ontwikkeling voor een bestaand woonhuis.

##### **Gemeentelijk beleid**

Ook hier kan gesteld worden dat er geen officieel beleid van toepassing is. Wel kan in algemene zin gesteld worden dat het gemeentebestuur er waarde aan hecht om panden op een beeldbepalende locatie op te knappen en het historisch karakter te herstellen. Verder kan gesteld worden dat de nieuwe ontwikkeling aansluit bij de algehele opwaardering van de wijk Waterkwartier die momenteel aan de orde is.

#### **5. Milieuaspecten**

##### **Bodem**

Voor de locatie is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd door Van der Poel Milieu bv. te Markelo (proj. nr. 1.1011.371, datum onderzoek november 2010). De onderzoeksopzet is gebaseerd op de richtlijnen uit de NEN-5740. Hierbij is de onderzoeksstrategie voor een onverdachte locatie gehanteerd.

De conclusies zijn als volgt:

- Het opgeboorde materiaal is zintuiglijk beoordeeld. Sporen puin zijn aangetroffen. Verder zijn er geen bijzonderheden waargenomen. Ook is geen asbestverdacht materiaal aangetroffen.
- In de bovengrond overschrijden de gehalten aan kwik, lood en zink en PAK de desbetreffende achtergrondwaarden. In het grondwater is barium in een concentratie boven de streefwaarde aangetroffen. Verder zijn er geen overschrijdingen. De gemeten waarde voor de Ph en Ec kunnen als normaal worden beschouwd.

De gemeten overschrijdingen zijn dusdanig dat aanvullende maatregelen en/of analyses niet noodzakelijk worden geacht. Er zijn geen belemmeringen voor de voorgenomen bouwwerkzaamheden.

Opgemerkt moet worden dat de grond niet geschikt is voor onbeperkt hergebruik en niet zondermeer in het grondverkeer kan worden opgenomen.

Van belang is het volgende. Bodemenergie binnen een grondwaterbeschermingsgebied is niet toegestaan. Open en gesloten systemen doorboren de scheidende lagen in de ondergrond. Dat is niet wenselijk in verband met mogelijke vervuiling/lekkage.

### **Geluid en luchtkwaliteit**

De geluidsnormen van wegen- en spoorlawaai worden niet overschreden. Er is sprake van een lage verkeersintensiteit en een 30-km regime. Spoorwegen liggen op grote afstand. Uit de rapportage luchtkwaliteit 2006 blijkt dat er voor deze weg vanaf 2007 geen overschrijding van de luchtkwaliteitsnormen plaatsvindt. Tevens draagt het plan niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging.

### **Externe veiligheid**

Transport van gevaarlijke stoffen vindt niet in de omgeving van de woning plaats.

### **Hinder m.b.t. bedrijven**

Dit aspect is getoetst voor de aanwezige bedrijven. Uitbreiding van de woning zal geen belemmering geven voor omliggende bedrijven. Daarnaast zal er ook een goed woon- en leefmilieu zijn voor wat betreft eventuele hinder van omliggende bedrijven.

### **Watertoets**

In de navolgende tabel worden de verschillende aspecten die relevant zijn voor de toetsing van de waterhuishouding beoordeeld.

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

Een aantal aspecten vraagt om een toelichting.

#### Riolering en wateroverlast

Na de verbouwing zal de woning aangesloten blijven op het bestaande schoon- en vuilwater riool van de gemeente. Voor het nieuwe bijgebouw geldt dat de schoonwaterafvoer eveneens wordt aangesloten op het schoonwater riool van de gemeente. Zie voor dit aspect ook hierna onder waterwingebied.

#### Grondwaterkwaliteit/waterwingebied

Ten behoeve van het bouwplan is overleg gevoerd met waterbedrijf Vitens en de provincie Gelderland ( dd. 20-7-2010). De conclusies hiervan zijn als volgt.

Volgens de geldende structuurvisie mogen in waterwingebieden alleen bestemmingen gerealiseerd worden ten behoeve van waterwinning. Echter, het betreft hier een bijzondere situatie:

- de waterwinning stopt in 2015;
- er wordt geen extra riolering aangelegd;
- auto's die nu op grind staan komen straks in de garage;
- de bestaande duivenkooien worden afgebroken;
- kelder en fundering zijn reeds aanwezig;
- er zijn geen werkzaamheden in de grond nodig.

De betrokken instanties zijn dan ook van mening dat er geen bezwaar bestaat tegen de voorgenomen bestemmingswijziging.

Voor het overige zijn er geen relevante wateraspecten aan de orde.

#### **Flora- en faunawet**

Een onderzoek in het kader van de Flora- en faunawet is niet noodzakelijk. het betreft hier een beperkte verbouwing. Bovendien gaat het om een binnenstedelijk perceel waarvoor geen natuurwaarden aan de orde zijn. Er worden verder geen permanente opstallen gesloopt (in verband met mogelijke aanwezigheid van vleermuizen).

#### **Duurzaam bouwen/duurzame stedenbouw**

De nieuwbouw zal worden uitgevoerd volgens het Bouwbesluit. De wettelijke EPC wordt aangehouden. Dit betekent een sterke verbetering ten opzichte van de bestaande situatie. Het bestaande woonhuis is slecht geïsoleerd. In de nieuwe situatie zal sprake zijn van een goed geïsoleerd woonhuis.

### **6. Ruimtelijk effect van het plan op de omgeving**

#### **Bebouwing**

Het bestaande woonhuis wordt verbreed tot circa 17 meter en krijgt zijn vroeger historische vorm weer terug. Het geheel krijgt een landhuis-achtige uitstraling met een klassieke gevelindeling in een symmetrische opbouw en traditionele ornamenten. Een houten topgevel element versterkt het voorname karakter van het hoofdgebouw en geeft het gebouw meer verticalisme. Het bijgebouw komt op enige afstand van het hoofdgebouw en kent dezelfde materialisering en detaillering. Het is duidelijk ondergeschikt aan het hoofdgebouw door een geringere bouwhoogte en lengte.

Verder worden op het perceel een tweetal entreehekken in een klassieke opzet gerealiseerd met stalen hekken tussen stenen kolommen van 1,5 meter hoogte. Het geheel vormt een nieuw markant landhuis met een zeer hoogwaardige uitstraling.

Er wordt niet dichter naar de begraafplaats toe gebouwd. De bestaande garage achter het huis wordt gehandhaafd. Het nieuwe bijgebouw naast het woonhuis komt op dezelfde afstand van de begraafplaats te liggen als het hoofdgebouw. Door de wijkende kap van het bijgebouw is de zichtbaarheid vanaf de begraafplaats uiterst beperkt.

Het bestaande woonhuis wordt verbreedt met circa 6 meter en komt binnen de huidige bestemming Tuin te vallen met een oppervlakte van circa 50 m<sup>2</sup>. De afstand van de uitbreiding tot de dichtstbijzijnde woningen aan de Weg naar Vierakker blijft evenwel nog ruim, namelijk minimaal 35 meter, zodat geen sprake is van visuele hinder of belemmering. Bovendien is sprake van een wijkende kap naar de weg toe.

De conclusie is derhalve dat de nieuwe bebouwing slechts een zeer beperkte invloed heeft op de omgeving.

### **Ontsluiting**

De huidige ontsluiting van het perceel verloopt vanaf de Weg naar Vierakker middels een inrit. Deze inrit blijft gehandhaafd. Daarnaast wordt ook een entree geprojecteerd vanaf de Thorbeckesingel. De beide entrees worden vormgegeven middels een nieuwe poort met hekwerk en zijn als zodanig goed herkenbaar.

### **Cultuurhistorie**

Er is geen sprake van een monument of ligging binnen het beschermd stadsgezicht. Het herstel van het oude woonhuis betekent evenwel een versterking van de cultuurhistorische waarde van de plek en de omgeving en met name de routing naar het buitengebied. Het effect voor de omgeving is dan ook positief en zal de buurt meer karakter en herkenbaarheid geven. De ruimtelijke karakteristiek van de bestaande Joodse begraafplaats (een monument) wordt gerespecteerd.

### **Archeologie**

Op de archeologische waardenkaart van de gemeente worden de gronden aangegeven met de aanduiding: Hoge archeologische waarde. Er bevindt zich onder de oppervlakte een vroeg-middeleeuwse nederzetting. Doordat de waarde reeds bekend is, behoeft geen archeologisch vooronderzoek gedaan te worden.

Bij de omgevingsvergunning zal direct het selectiebesluit worden genomen. Hierin wordt vermeld dat de bouw archeologisch begeleid wordt. Dit betreft vooral de begeleiding bij het graven van de bouwput alsmede de rapportage daarvan.

## **7. Belemmeringen voor het project**

Er zijn geen infrastructurele, privaatrechtelijke of andere aspecten bekend die een belemmering voor het project kunnen vormen. Het belemmerende aspect ten aanzien van de waterwinning is in overleg opgelost.

## **8. Economische uitvoerbaarheid**

Het project is economisch uitvoerbaar en past binnen een sluitende exploitatie van de initiatiefnemer/eigenaar. De kosten van uitvoering alsmede de planprocedure waaronder de eventuele planschade, komen voor rekening van de initiatiefnemer.

Zutphen, februari 2011