

Ruimtelijke onderbouwing

Nieuwbouw Hellenkamp 2, Warnsveld

Gemeente Zutphen

Datum: 20-05-2015

IMRO-code: NL.IMRO.0301.OMG12Hellenkamp2-vs01

Inhoudsopgave

1. Inleiding
2. Bestaande situatie
3. Vigerend bestemmingsplan en procedure
4. Rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid
 - 4.1 Rijksbeleid
 - 4.2 Provinciaal beleid
 - 4.3 Gemeentelijk beleid
5. Milieuaspecten
 - 5.1 Water
 - 5.2 Bodemkwaliteit
 - 5.3 Geluid wegen en spoorwegen
 - 5.4 Luchtkwaliteit
 - 5.5 Bedrijven en milieuzonering
 - 5.6 Externe veiligheid
 - 5.7 Natuurwetgeving
 - 5.8 Energie en duurzaam bouwen
 - 5.9 Besluit milieueffectrapportage
6. Ruimtelijk effect van het plan op de omgeving
 - 6.1 Bebouwing
 - 6.2 Groen
 - 6.3 Verkeer
 - 6.4 Cultuurhistorie
 - 6.5 Archeologie
7. Belemmeringen voor het project
8. Economische uitvoerbaarheid

Bijlage 1: Quickscan Natuurtoets

1. Inleiding

Voor het perceel Hellenkamp 2 te Warnsveld, gelegen op de hoek van de Hellenkamp en de Bevrijdingslaan, is een nieuwbouwplan met 6 grondgebonden woningen ingediend. De bestaande verouderde bebouwing wordt daartoe gesloopt.

Deze ontwikkeling past niet in het vigerende bestemmingsplan. Omdat het gemeentebestuur van mening is dat het plan past in de omgeving en ook gewenst is vanwege het woningtype, is de gemeente bereid medewerking te verlenen aan de ontwikkeling.

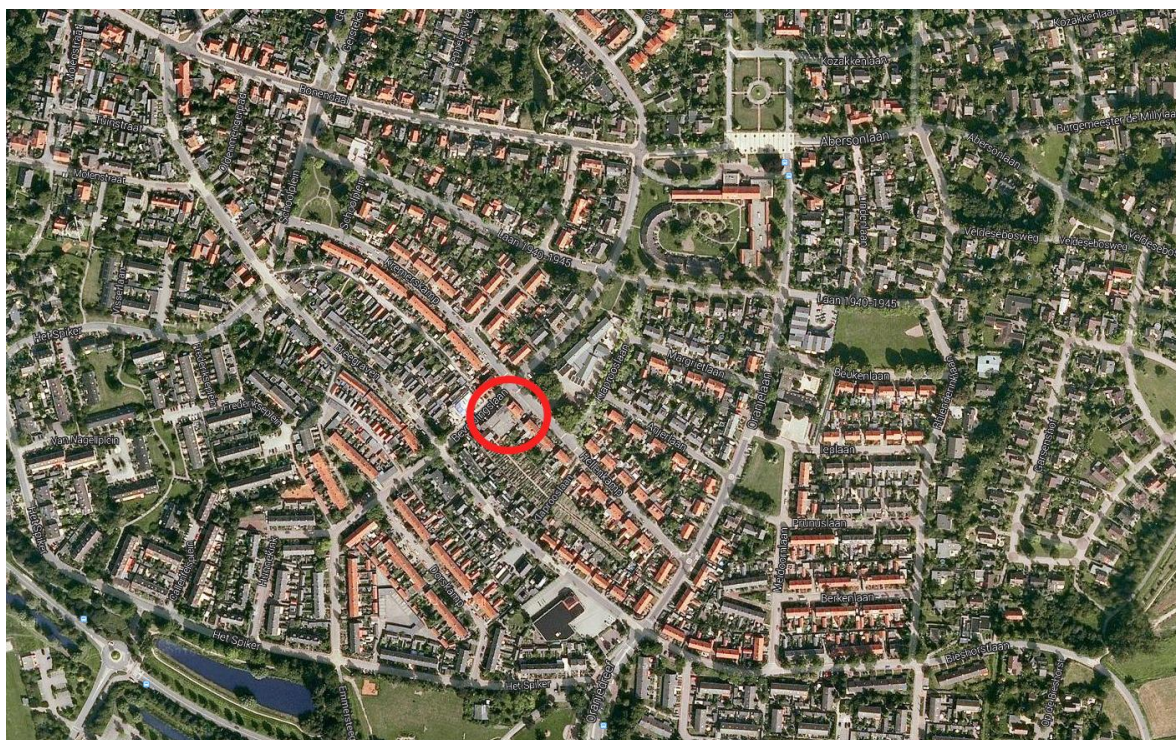
De Wabo (Wet algemene bepalingen omgevingsrecht) stelt dat afgeweken mag worden van een vigerend bestemmingsplan middels een omgevingsvergunning (artikel 2.12, lid 1, sub a onder 3). Deze ruimtelijke onderbouwing maakt deel uit van de procedure tot verlening van de omgevingsvergunning.

2. Bestaande situatie

Het plangebied bevindt zich op een prominente locatie in de bebouwde kom van Warnsveld binnen een woonbuurt uit de jaren 50 en 60. Het betreft een hoekperceel aan een van de hoofd wegen binnen de buurt, de Bevrijdingslaan. Het perceel is gelegen tegenover een gemeentelijk plantsoen met veel bomen, een school met speelplein en een bedrijfsgebouwtje (voormalig postkantoor). De bestaande bebouwing, die al jarenlang niet meer in gebruik is, betreft een voormalig winkelpand met bovenwoning. Het perceel is vrijwel geheel bebouwd. Met name langs de Bevrijdingslaan is daarbij het beeld van de leegstaande bedrijfsruimte erg storend vanwege een lange gesloten wand.

Naast het plangebied bevinden zich aan de Hellenkamp wat oudere twee-onder-een kap woningen. Ten zuiden van de locatie aan de Bevrijdingslaan bevindt zich eveneens een tweekapper van recente datum. Aan de overzijde van de Bevrijdingslaan bevinden zich rijenhuizen.

Alle woningen in de omgeving bestaan uit bebouwing in twee lagen met een kap. Parkeren in de omgeving vindt grotendeels plaats op eigen terrein en langs de straat in de vorm van langsparkeren en twee parkeervoorzieningen met gestoken parkeerplaatsen ten behoeve van de voormalige winkel en het voormalig postkantoor.



Figuur 1: ligging binnen Warnsveld

3. Vigerend bestemmingsplan en procedure

Het vigerend bestemmingsplan voor het plangebied is 'Warnsveld 1978'. De locatie is buiten het recente bestemmingsplan Warnsveld Kom Noord gehouden (vastgesteld 2011). De reden hiervoor is dat voor het plangebied in 2005 een vrijstellingsprocedure ex artikel 19 lid 2 WRO is gevoerd en afgerond om een nieuwe ontwikkeling mogelijk te maken. Het betrof de bouw van een appartementencomplex met 13 woningen. Recent is duidelijk geworden dat dit plan geen doorgang zal vinden.

De vigerende bestemming voor het gebied is nu volgens artikel 12 van het vigerend plan "Open bebouwing klasse C met winkelbebouwing". Hierbinnen kunnen, naast winkelbebouwing, uitsluitend vrijstaande en/of dubbele woningen worden gerealiseerd. Daarnaast gelden een tweetal erfbestemmingen: voorerf zonder bebouwing en achtererf met beperkte bebouwing. Deze laatste bestemming maakt aan- en bijgebouwen mogelijk bij de woningen alsmede de bedrijfsbebouwing bij de winkel. Er is onder andere in bepaald dat minimaal 3 meter tot de zijdelingse perceelsgrens dient te worden aangehouden voor de hoofdgebouwen.

Het nieuwe plan betreft een blok met vier woningen en een dubbele woning. Bovendien wordt deels in de perceelsgrens gebouwd. Een procedure is daarom nodig om het ingediende plan mogelijk te maken. Gekozen is hier voor de procedure via de omgevingsvergunning op grond van artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3 Wabo.

4. Rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid

Hieronder wordt het voor de ontwikkeling relevante beleid beschreven.

4.1 Rijksbeleid

Ladder voor duurzame verstedelijking (Bro 3.1.6 tweede lid)

Op 1 oktober is het 'Besluit van 28 augustus 2012, houdende wijziging van het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening en van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in verband met de toevoeging van enkele onderwerpen van nationaal ruimtelijk belang' (Stb. 2012, nr. 388) in werking getreden. Door dit wijzigingsbesluit wordt ook het Bro aangepast. In artikel 3.1.6 wordt het tweede lid toegevoegd. Dit lid heeft betrekking op de ladder voor duurzame verstedelijking. Deze ladder stelt eisen aan de motivering van onder meer bestemmingsplannen en ruimtelijke onderbouwing die nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk maken. De wettelijke regeling gaat vergezeld van een handreiking die andere overheden ondersteunt bij de praktische toepassing van de juridische verplichting. Artikel 3.1.6 tweede lid:

De ruimtelijke onderbouwing bij een omgevingsvergunning of de toelichting van een bestemmingsplan die/dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende voorwaarden:

- a er wordt beschreven dat de voorgenomen ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
- b indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, en;
- c indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

Toetsing

Stedelijke ontwikkeling: Wat onder stedelijke ontwikkeling wordt verstaan is in het Bro opgenomen. Een stedelijke ontwikkeling is volgens het besluit 'een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. Uit de in deze begripsbepaling genoemde voorbeelden is op te maken

dat bij onderhavig plan, de woningbouwlocatie Hellenkamp 2, sprake is van een stedelijke ontwikkeling, meer specifiek een woningbouwlocatie.

Overigens is de term woningbouwlocatie niet gedefinieerd in het Bro. Uit jurisprudentie (zie bijvoorbeeld uitspraak ABRvS 201302867-1-R4) blijkt dat woningbouwplannen met enkele woningen (circa 4 woningen) niet behoeven te worden aangemerkt als woningbouwlocatie. Onderhavig plan met 6 woningen is groter en moet dus aangemerkt worden als een woningbouwlocatie.

Stap 1: In de eerste trede van de ladder wordt beoordeeld of de beoogde ontwikkeling voorziet in een regionale en intergemeentelijke behoefte. Deze eerste trede verplicht de overheid om de nieuwe stedelijke ontwikkeling af te stemmen op de actuele behoefte en de wijze waarop in die behoefte wordt voorzien ook regionaal af te stemmen. Die behoefte kan zowel zien op de omvang als de kwaliteit van de nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Voor het voorliggend plan geldt dat het is opgenomen in het woningbouwprogramma van de gemeente. Dit programma komt tot stand in regionaal verband (zie hierna onder provinciaal en gemeentelijk beleid). De actuele behoefte kan worden aangetoond middels een recent gehouden woningmarkt onderzoek (zie onder 4.3. Gemeentelijk beleid).

Stap 2 : In deze trede wordt beschreven in hoeverre de stedelijke ontwikkeling kan worden gerealiseerd door bijvoorbeeld herstructurering of transformatie van beschikbare gronden. De woningbouw wordt gerealiseerd binnen bestaand stedelijk gebied en wel op een fysiek en functioneel verouderde locatie die deels een woningbestemming heeft, een van de wenselijke locaties binnen de ladder. Tevens wordt daarbij het draagvlak van bestaande voorzieningen vergroot. De doelgroep jonge gezinnen/starters zal zeker een bijdrage leveren aan het goed blijven functioneren van de bestaande (onderwijs) voorzieningen binnen de bebouwde kom van Warnsveld. Een tweetal woningen is daarnaast geschikt te maken als seniorenwoning. Wanneer hierin senioren komen, kunnen deze gebruik maken van de nabij gelegen voorzieningen van het complex Den Bouw (zorgvoorziening).

Stap 3: Aangezien sprake is van inbreiding is de derde trede van de ladder voor dit plan niet aan de orde.

Hiermee kan gesteld worden dat het plan voldoet aan de eisen die de ladder voor duurzame verstedelijking stelt.

4.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Gelderland

De omgevingsvisie Gelderland beschrijft hoe de provincie de komende tien jaar wil omgaan met ontwikkelingen en initiatieven rond economische structuurversterking, duurzaamheid, innovatie en bereikbaarheid, maar ook met natuur, landschap, cultuurhistorie en ruimtelijke kwaliteit. Daarbij is er sprake van regionale diversiteit en een andere wijze van werken door de provincie : minder vooraf vastleggen wat wel en niet mag. Er wordt vanuit heldere doelen ruimte geboden voor initiatieven in een veranderende omgeving.

De Omgevingsvisie komt in de plaats van het Streekplan 2005 en een aantal structuurvisies. De visie is vastgesteld door Provinciale Staten op 9 juli 2014.

Van belang in dit verband is de daarin opgenomen Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik. Deze komt voor een groot deel overeen met de hierboven genoemde ladder duurzame verstedelijking van het Rijk. Toegevoegd is met name een trede die vereist dat bij een nieuwe ontwikkeling ook gekeken wordt naar hergebruik van bestaande gebouwen.

Toetsing

Op het perceel bevindt zich verouderde bedrijfsbebouwing met een bovenwoning. De bebouwing is in slechte staat. Hergebruik van de grote bedrijfsruimte is niet realistisch. De ruimte laat zich niet verbouwen tot woningen door de slechte bouwtechnische en bouwfysische kwaliteiten, de architectuur alsmede de maatvoering (circa 19x25 meter). Verder is er in Warnsveld geen behoefte aan andere economische functies op deze buiten het centrum gelegen locatie. Niet voor niets staat de bebouwing al meer dan 10 jaar leeg. Hergebruik van het pand is dan ook geen reële optie. De volgende trede stelt dat bebouwing toegestaan wordt op binnenstedelijke locaties als rekening wordt gehouden met stedenbouwkundige, ecologische en sociaal-culturele kwaliteiten.

In de betreffende paragrafen voor deze aspecten (paragraaf 5.7 en 6.1 en 6.4) worden deze kwaliteiten beoordeeld en positief onderbouwd.

Het plan voldoet hiermee ook aan de eisen die de Gelderse ladder stelt.

Voor dit plan is verder van belang de in de Omgevingsvisie herijkte Ecologische Hoofdstructuur (EHS). In paragraaf 5.7 van dit document wordt hier op in gegaan.

Omgevingsverordening Gelderland

Op 24 september 2014 hebben Provinciale Staten de Omgevingsverordening Gelderland vastgesteld. De provincie beschikt over verschillende instrumenten waarmee zij haar ambities realiseert. De verordening wordt ingezet voor die onderwerpen waarvoor de provincie eraan hecht dat de doorwerking van het beleid van de Omgevingsvisie juridisch gewaarborgd is. De verordening voorziet ten opzichte van de Omgevingsvisie niet in nieuw beleid en is daarmee dus beleidsneutraal. De inzet van de verordening als juridisch instrument om de doorwerking van het provinciaal beleid af te dwingen is beperkt tot die onderdelen van het beleid waarvoor de inzet van algemene regels noodzakelijk is om provinciale belangen veilig te stellen of om uitvoering te geven aan wettelijke verplichtingen.

De omgevingsverordening richt zich net zo breed als de Omgevingsvisie op de fysieke leefomgeving van de Provincie Gelderland. Dit betekent dat vrijwel alle regels die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving opgenomen zijn in de Omgevingsverordening. Het gaat hierbij om regels op het gebied van ruimtelijke ordening, milieu, water, mobiliteit en bodem. De verwachting is dat de Omgevingsverordening op termijn alle regels zal gaan bevatten die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving.

Wonen

In dit plan is vooral het aspect 'wonen' van belang. In de Omgevingsverordening is in artikel 2.2.1.1 een regel opgenomen met betrekking tot nieuwe woonlocaties:

In een bestemmingsplan worden nieuwe woonlocaties en de daar te bouwen woningen slechts toegestaan wanneer dit past in het Kwalitatief Woonprogramma voor de betreffende regio en het Regionaal Programma Wonen. Het Regionaal Programma wordt nog opgesteld en vormt de vervanger van het Kwalitatief Woonprogramma 2010-2019.

Toetsing

In het plangebied worden maximaal 6 nieuwe woningen mogelijk gemaakt. Nieuwe woningen zijn op grond van de Omgevingsverordening alleen toegestaan wanneer deze passen binnen het Kwalitatief Woonprogramma. In de volgende paragraaf wordt op dit beleidsstuk ingegaan. Hieruit blijkt dat de woningen binnen het programma passen.

Kwalitatief Woonprogramma 2010-2019 (KWP3)

Gedeputeerde Staten van Gelderland hebben op 12 januari 2010 het 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. 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 voornamelijk goedkopere woningen moeten worden gebouwd, bij voorkeur op binnenstedelijke locaties. Bouwen op grote nieuwbouwlocaties buiten de stad of het dorp (zoals Vinexlocaties) is onwenselijk in verband met verstening van het buitengebied. 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.

Toetsing

De locatie Hellenkamp 2 staat op de planningslijst van het Kwalitatief Woonprogramma 3 (KWP 3) met 13 woningen. Het voorliggend plan met een zestal goedkope koopwoningen woningen is een vervanging van het niet realiseerbare plan van 13 woningen (duurdere appartementen). Het plan draagt bij aan een kwalitatieve verbetering van de woningvoorraad. Het betreft een intensivering van stedelijk grondgebruik en leidt tot een versterking van het draagvlak voor voorzieningen in Zutphen.

4.3 Gemeentelijk beleid

Ruimtelijk beleid Warnsveld

In 2004 is de structuurvisie Warnsveld door de gemeenteraad van de toenmalige gemeente Warnsveld vastgesteld. Deze nota is integraal overgenomen door de gemeente Zutphen in haar beleid. De hoofddoelstelling van de visie is "het karakter van Warnsveld behouden als een zelfstandig in het groen gelegen dorp waar het prettig wonen is".

Het beleid is vooral gericht op het beheer van het bestaande dorp en het behoud van de aanwezige ruimtelijke kwaliteit. Dat wil zeggen: groene plantsoentjes, dierenweides, trapveldjes dienen gehandhaafd te blijven. Terughoudend met worden omgegaan met het invullen van nog onbebouwde ruimtes.

Het voorliggend plan voorziet in de vervanging van verouderde bebouwing met een negatieve beeldkwaliteit. Er wordt geen open groene ruimte bebouwd. Het is daarmee in lijn met de doelstellingen van de visie.

Woningbouw

Voor het woningbouwprogramma geldt het volgende.

De woningbehoefte voor de gemeente Zutphen is vastgelegd in de door de gemeenteraad vastgestelde nota Woonvisie Zutphen (november 2014). De belangrijkste doelstellingen die van belang zijn voor het plan zijn:

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

In 2014 is een Woningmarkt onderzoek gehouden onder de Zutphense bevolking. Voor het betreffend plan is van de uitkomsten het volgende van belang:

- Er is in de koopsector een behoefte aan woningen in alle prijsklassen maar de vraag naar woningen tot 174.000 euro overheerst;
- Met name in Warnsveld is veel behoefte aan dit soort goedkope koopwoningen; deze wijk kwam als populairste wijk uit het onderzoek (580 van de 1270 mensen gaven aan belangstelling te hebben voor Warnsveld);
- Voor seniorenwoningen geldt dat van de 7310 verhuisgeneigden in de gemeente er 1070 specifiek op zoek zijn naar een seniorenwoning en zoeken 1000 huishoudens een overige woning die geschikt is voor ouderen. De vraag naar seniorenwoningen is het grootst in Warnsveld.

Het voorliggend bouwplan met lage vrij-op-naam prijzen voorziet in de vraag naar woningen in de goedkope koopsector tot 174.000 euro; de woningen zijn bedoeld voor gezinnen maar ook deels geschikt te maken voor senioren (2 woningen). Met het plan wordt dus voorzien in een behoefte. Voor de bovenbeschreven Rijks- en Provinciale ladders geldt dat het onderzoek naar de behoefte voldoende actueel is.

Op de planningslijst van het Kwalitatief Woon Programma 3 (KWP 3) staan 13 woningen opgenomen en het voorliggend plan bestaat uit 6 woningen.

Het voorliggend plan met 6 woningen valt daar dus binnen en levert geen knelpunt op in programmatisch opzicht.

De conclusie is dat het plan past in het beleid van de verschillende overheden.

5. Milieuaspecten

Het initiatief is getoetst aan de verschillende milieuaspecten die aan de orde (kunnen) zijn. Hieronder volgt een overzicht.

5.1 Water

Nieuwe ingrepen kunnen een groot effect hebben op de waterhuishouding van een gebied en kunnen zorgen voor veel overlast en aantasting van het milieu.

Ten behoeve van de watertoets is onderhavig plan daarom getoetst aan een elftal thema's die het Waterschap Rijn en IJssel van belang acht ten behoeve van het waarborgen 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 Ja 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
Watervoorziening	1. Ligt het plangebied in de beschermingszone van drinkwateronttrekking?	Nee
Volksgesondheid	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

De watersituatie wijzigt niet in essentie. Waarschijnlijk zal er een toename van afvalwater zijn doordat het woningaantal toeneemt ten opzichte van de vigerende situatie met een winkelpand en twee bovenwoningen. Er vindt echter geen uitbreiding van verharding plaats. Wel zal in het nieuwe plan het hemelwater worden opgevangen op eigen terrein in de vorm van infiltratiekratten. Dit is een verbetering ten opzichte van de bestaande situatie.

5.2 Bodemkwaliteit

De kwaliteit van de bodem dient geschikt te zijn voor de nieuwe functie.

Op deze locatie is in 2007 een bodemonderzoek uitgevoerd. Uit de resultaten blijkt dat de bovengrond en het grondwater van het perceel licht verontreinigd zijn. Het bodemonderzoek is wel iets verouderd maar het perceel heeft in de tussentijd geen veranderingen ondergaan. De gemeten veranderingen zijn ook niet van dien aard dat er op dit moment een andere bodemkwaliteit verwacht wordt. Nader onderzoek of nieuw onderzoek is daarom niet noodzakelijk.

De bodemkwaliteit is geschikt voor de nieuwe functie.

5.3 Geluid wegen en spoorwegen

Geluidsbelasting als gevolg van wegverkeer en spoorverkeer op de gevels van woningen dient zoveel mogelijk beperkt te worden ofwel door maatregelen aan de bron of door maatregelen aan de gevels.

Uit het verkeers- en milieumodel van de gemeente blijkt dat het geluidsniveau op de gevels van de woningen circa 42 dB bedraagt in 2020, er van uitgaande dat het wegdek van de Bevrijdingslaan en de Hellenkamp asfalt blijft. Bij 42 dB is geen akoestisch onderzoek nodig en geen geluidsisolatie. Verder geldt dat beide wegen binnen een 30 km zone vallen.

Omdat voor beide wegen maximaal 30 km/uur geldt en het geluidsniveau minder dan 48 dB bedraagt, is geen procedure hogere waarden voor geluid nodig.

5.4 Luchtkwaliteit

Ook luchtkwaliteit is een belangrijk milieuaspect voor bewoners vooral in relatie tot wegverkeer.

Uit de "rapportage luchtkwaliteit 2007, 2008 en 2009" blijkt dat er vanaf 2007 geen overschrijdingen van de luchtkwaliteitsnormen meer plaatsvinden in de gemeente. Het plan draagt niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging (minder dan 3% toename = minder dan 1,2 microgram per m³ bijdrage aan de luchtconcentraties). Ten slotte bedraagt de verkeersintensiteit minder dan 10.000 motorvoertuigen per etmaal. Dit betekent dat geen luchtcheck behoeft te worden uitgevoerd op gevoelige bestemmingen (woningen).

5.5 Bedrijven en milieuzonering

Bedrijven kunnen voor hinder zorgen ten opzichte van woningen en daarmee een belemmering vormen voor nieuwe ontwikkelingen. Anderzijds kan nieuwbouw van woningen ook bedrijven belemmeren in hun groei.

De nieuwe woningen komen te liggen in het omgevingstype "rustige woonwijk". In de omgeving zijn geen bedrijven aanwezig die een belemmering vormen.

5.6 Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over het beheersen van risico's die mensen lopen door opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen in hun omgeving.

Op de locatie en in de directe omgeving zijn geen risicobronnen aanwezig. Het plangebied ligt op circa 1700 meter van het spoor en wel binnen het effect gebied van het spoor. Conform artikel 7 van het Bevi geldt er een beperkte verantwoording van het groepsrisico.

Ten aanzien van het groepsrisico kan worden gesteld dat door de ontwikkeling de hoogte van het groepsrisico wel is waar beperkt toeneemt maar dat gezien de afstand (circa 1700 meter) van het plangebied deze toename te verwaarlozen is. Ook mede op basis van de Handreiking Risicoanalyse Transport kan gesteld worden dat een dergelijke beperkte toename op een afstand van circa 1700 meter van de transportroute geen noemenswaardige bijdrage zal hebben op het groepsrisico. Om die reden heeft een nadere verantwoording van het groepsrisico in de zin van te nemen ruimtelijke en/of bouwkundige maatregelen daarmee geen toegevoegde waarde voor de verlaging van het groepsrisico en kan om die reden achterwege blijven. De rampenbestrijding en zelfredzaamheid is door de veiligheidsregio Noord- en Oost Gelderland als voldoende beoordeeld. Geconcludeerd wordt dat vanuit het aspect externe veiligheid geen belemmeringen bestaan ten aanzien van de gewenste ontwikkelingen in het plangebied.

5.7 Natuurwetgeving

Bij ruimtelijke ingrepen moet rekening gehouden worden met de aanwezige natuurwaarden van het plangebied en de nabije omgeving. Hiertoe is door bureau Staring Advies een quickscan Natuurtoets uitgevoerd in het najaar van 2014. Dit rapport is als bijlage 1 bij dit plan gevoegd. De belangrijkste conclusies zijn:

Gebiedsbescherming

Op landelijk/europees niveau is van belang de effecten die de ontwikkeling kan hebben op het samenhangend netwerk van waardevolle natuurgebieden.

Het plangebied ligt op ruime afstand van een Natura 2000 gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000 gebied, het gebied Rijntakken, ligt op 2,5 km. Er zijn geen nadelige effecten te verwachten op dit of andere Natura 2000 gebieden.

Op provinciaal niveau zijn van belang: het Gelders Natuurnetwerk (GNN) en de Groene Ontwikkelingszone(GO). Beide categoriën zijn in de plaats gekomen van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) van de provincie. Het plangebied ligt niet in het GNN of de GO. De gebieden die van belang zijn (ten oosten en ten noorden van Warnsveld) liggen op respectievelijk circa 600 en 750 meter van het plangebied. De ontwikkeling heeft hier geen effect op.

Soortbescherming

De Flora en faunawet draagt zorg voor een duurzame instandhouding van alle inheemse flora en fauna. In dit kader is onderzocht of er geen schade aan soorten wordt toegebracht.

De belangrijkste bevindingen zijn:

- Er is geen aanvullend onderzoek of een ontheffing noodzakelijk ten aanzien van flora.
- Tijdens het veldonderzoek zijn geen zoogdieren of sporen van zoogdieren aangetroffen.
- De te slopen bebouwing is potentieel geschikt als nestlocatie voor de huismus en de gierzwaluw waarvan de literatuur melding maakt voor de omgeving van het plangebied.
- Tevens biedt het te slopen gebouw mogelijkheden voor verblijfplaatsen voor vleermuizen. Echter in de omgeving zijn geen specifieke vleermuisroutes aangetroffen.
- Alvorens de bebouwing wordt gesloopt dient nog nader onderzoek plaats te vinden naar de eventuele aanwezigheid van gierzwaluw, huismus en vleermuizen. Het onderzoek naar deze soorten dient plaats te vinden conform de wettelijke consequenties zoals omschreven in paragraaf 5.2. van de Quicksan Hellenkamp 2 te Warnsveld dd. December 2014. In overleg met de gemeente zal dan sloop plaats vinden en mogelijk dat enige bouwkundige voorzieningen in de nieuwbouw ten behoeve van nestlocaties voor bovengenoemde soorten, zullen worden aangebracht.
- De naast het plangebied gelegen boom (een iep, zie ook par. 6.2) die ten behoeve van de planvorming dient te verdwijnen, biedt geen verblijfplaats voor vleermuizen en maakt ook geen deel uit van foerageergebieden en routes van vleermuizen. Nader onderzoek is niet noodzakelijk in dit verband.
- Ten behoeve van broedvogels dienen de werkzaamheden buiten het broedseizoen plaats te vinden.

5.8 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 er sprake is van intensivering van grondgebruik binnen bestaand stedelijk gebied. Bestaande infrastructuur en voorzieningen worden beter gebruikt. Verder zorgt de nieuwbouw er (mede) voor dat de bestaande wijk een langer leven zal hebben en een eigentijdse injectie krijgt. Dit aspect mag niet onderschat worden als het om duurzaamheid gaat.

Nieuwbouwinitiatieven en herinrichting van de openbare ruimte in een wat oudere wijk zorgen in het algemeen voor veel sociale duurzaamheid.

Het plan zal voldoen aan het Bouwbesluit voor wat betreft de energie eisen. Een scherpere epc-norm is niet mogelijk gezien de doelgroep voor de woningen (goedkope vrije sector/starters). Dit zou de woningen te duur maken. Er is nu sprake van een evenwichtige balans tussen kosten en energie en duurzaam bouwen. Opgemerkt moet worden dat ten opzichte van de bestaande situatie met een oud slecht geïsoleerd pand, er natuurlijk een sterke verbetering optreedt.

5.9 Besluit Milieueffectrapportage

Naar aanleiding van dit plan is onderzocht of voor de woningbouwontwikkeling een vormvrije m.e.r. beoordeling moet worden opgesteld. De activiteit is te kwalificeren als de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen. Deze activiteit is in bepaalde gevallen m.e.r.-beoordelingsplichtig (bijlage D bij het Besluit milieueffectrapportage op wettenoverheid.nl).

Gelet op de geringe omvang van het plan, ruim onder de drempelwaarde, en de ligging van het plan binnen het stedelijk gebied van Warnsveld, worden geen omvangrijke gevolgen voor het milieu verwacht. De omvang van de voorgenomen ontwikkeling brengt geen zodanige productie van afvalstoffen, verontreiniging, hinder en risico van ongevallen met zich mee dat op basis daarvan belangrijke negatieve gevolgen voor het milieu zijn te verwachten. Het milieubelang wordt in het kader van deze procedure in de voorliggende paragrafen in voldoende mate afgewogen.

Een nadere beoordeling in een m.e.r-beoordeling of plan-m.e.r. is niet noodzakelijk.

De conclusie is dat de verschillende milieuaspecten geen knelpunten opleveren voor de nieuwe ontwikkeling.

6. Ruimtelijk effect van het plan op de omgeving

6.1 Bebouwing

Het plan voorziet in de bouw van een tweetal bouwblokjes eengezinshuizen in twee bouwlagen + kap op het hoekperceel Hellenkamp-Bevrijdingslaan: een blok met vier woningen aan de Hellenkamp en een blokje met twee woningen aan de Bevrijdingslaan. De nieuwbouw vult daarmee de locatie ruimtelijk logisch in doordat de bestaande bebouwingsstructuur wordt doorgezet. Ook qua typologie en schaal wordt niet afgeweken. De omgeving bestaat eveneens uit tweekappers en rijenhuizen in twee bouwlagen met een kap. De kavelomvang varieert van 104 m² tot 207 m², wat overeenkomt met de gangbare kavelmaten in de omgeving.

De voorgevel van het blokje aan de Hellenkamp springt iets naar voren, maar dit komt elders in de buurt ook voor en geeft een verlevendiging van het straatbeeld. De rooilijn sluit tevens aan bij de zijgevelrooilijn van het blokje aan de overzijde van de straat. Ook komt het nieuwe blokje wat prominenter in beeld en zorgt voor een extra ruimtelijk accent.

Naar de bestaande aangrenzende woningen toe, is de afstand tot de perceelsgrens circa 3 meter ten behoeve van de bouw van een carport/garage. Dit zorgt voor voldoende ruimtelijke afstand tussen de bestaande en nieuwe hoofd bouwmassa's. Tevens wordt daarmee voldaan aan de minimale afstand van 5 meter in verband met brandoverslag.

De gevels van de nieuwbouw krijgen een eigentijds uiterlijk met een gevarieerde tint in bakstenen in aardtinten. Het dak wordt belegd met pannen. De nieuwbouw sluit daarmee goed aan bij de omgeving.

Het plan is in de welstandscommissie behandeld en (na aanpassing) akkoord bevonden.

6.2 Groen

De woningen krijgen allen een ruime voortuin waarmee wordt aangesloten bij het gewenste groene straatbeeld van Warnsveld dat voor een belangrijk deel wordt bepaald door voortuinen.

Op dit moment bevindt zich op de hoek een boom in de vorm van een grote goud-iep. Om het bouwplan te realiseren dient deze boom ofwel sterk te worden gesnoeid of te worden gekapt.

Gekozen is voor het laatste waarbij compensatie zal plaats vinden in de vorm van een drietal nieuwe bomen in de openbare ruimte langs de Bevrijdingslaan. Dit zal gebeuren in overleg met de gemeente.

Door het plaatsen van de nieuwe bomen langs de Bevrijdingslaan zal het karakter van deze straat groener worden en meer in overeenstemming met de rest van de buurt. Het huidige beeld is erg steenachtig.



Figuur 2: verkavelingsplan

6.3 Verkeer

De woningen worden logisch ontsloten voor alle verkeer en liggen met de voorgevels aan de openbare weg.

Het nieuwe plan voorziet in een tweetal parkeerplaatsen op eigen terrein voor een hoekwoning aan de Bevrijdingslaan en een hoekwoning aan de Hellenkamp (beiden met een oprit van circa 15 meter). In totaal dus 4 parkeerplaatsen op eigen terrein. Daarnaast worden 3 nieuwe parkeerplaatsen langs de Bevrijdingslaan aangelegd door de initiatiefnemer. Verder bevinden zich in de directe omgeving aan de overzijde (naast en voor Hellenkamp nr. 25) ruime parkeervoorzieningen in de vorm van twee parkeerclusters (circa 25 parkeerplaatsen). Hier is sprake van overcapaciteit.

De parkeersituatie zoals hierboven omschreven, wordt dan ook voldoende geacht voor de nieuwe ontwikkeling. Er zal geen onaanvaardbare vergroting van de parkeerdruk plaatsvinden.

6.4 Cultuurhistorie

Een groot deel van de bebouwde kom is cultuurhistorisch van belang. Dat geldt in mindere mate voor de buurt waarin het voorliggend plan zich bevindt. Deze is van recentere datum (jaren 50 en 60) maar heeft toch zijn eigen karakteristiek. Van belang zijn vooral het heldere stratenpatroon, het vele groen en de rustige sfeer. Als zodanig sluit de wijk goed aan bij de historische kom van het dorp. Minder interessant is de kwaliteit en architectuur van de bebouwing. Deze is matig en onopvallend op een enkele uitzondering na. Er is geen sprake van monumenten in de buurt of in de directe omgeving. Wel zijn er enkele nieuwe complexen in de wijk die zorgen voor een kwaliteitsverhoging door hun goede eigentijdse architectuur.

Voor het voorliggend plan geldt het volgende.

De nieuwbouw sluit aan bij de cultuurhistorie van de wijk doordat de schaal en structuur aansluiten bij de bestaande bebouwing. Getracht wordt de architectuur van de nieuwe woningen wel wat expressiever te maken zodat de omgeving een vernieuwings-impuls krijgt. Het bestaande stratenpatroon wordt niet gewijzigd.

6.5 Archeologie

Volgens het verdrag van Malta is het noodzakelijk dat bij nieuwe ingrepen, de bodem onderzocht wordt op archeologisch waardevolle zaken.

Volgens de gemeentelijke archeologische waardenkaart en bestemmingsplan Warnsveld-kom Noord heeft het terrein de beschermde status/dubbelbestemming "hoge archeologische verwachtingswaarde". Vooronderzoek naar eventuele archeologische resten is in verband met de bestaande bebouwing niet mogelijk. Archeologische begeleiding vindt plaats na de sloop (sloop tot en met de vloer, nog niet de funderingen) en voorafgaand aan de bouw. Op deze wijze kunnen eventuele archeologische resten worden veiliggesteld en in geval van de afwezigheid of bestaande verstoring ervan kan de begeleiding beperkt blijven.

Overigens heeft het archeologisch onderzoek enige jaren geleden bij de burelen (Bevrijdingslaan 27) alleen een paar gaten van oude weideafrastering opgeleverd. De verwachting is dat het op dit perceel niet anders zal zijn. Dit omdat het perceel vrij laag gelegen is en tot 1954 nog onderdeel van de overloop van de IJssel was en regelmatig onder water stond.

Conclusie

De conclusie is dat het plan zal leiden tot een ruimtelijke verbetering van de situatie en geen negatieve gevolgen heeft voor de omgeving. Een belangrijk hoekperceel krijgt een nieuwe frisse uitstraling in combinatie met aanplant van nieuwe bomen. Archeologische begeleiding zal bij de sloop en bouw plaats vinden.

7. Belemmeringen voor het project

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

8. Economische uitvoerbaarheid

Wanneer voor gronden een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan (zoals gedefinieerd in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening) is voorgenomen, dient conform artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan te worden opgesteld. Deze eis geldt niet indien het

kostenverhaal anderszins is verzekerd. In voorliggend plan wordt het kostenverhaal inclusief mogelijke planschade vastgelegd door middel van een anterieure overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer, zodat een exploitatieplan niet noodzakelijk is. De kosten voor het realiseren van de zes woningen komen geheel voor rekening van de initiatiefnemer. Concluderend kan worden gesteld dat de ruimtelijke planvorming financieel-economisch uitvoerbaar is.