

Ruimtelijke onderbouwing

Rhienderinklaan 25 Warnsveld

Nieuwbouw twee-onder-een-kap woning

Projectbesluit Wabo
Rhienderinklaan 25 Warnsveld
Gemeente Zutphen

NL.IMRO.0301.OMG12Rhienderink25-on01

November 2012

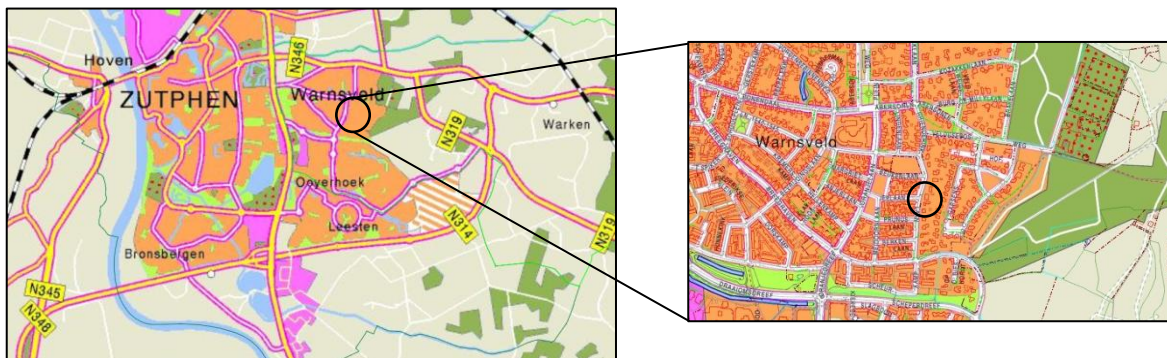
Inhoud

Rhienderinklaan 25 Warnsveld	1
Nieuwbouw twee-onder-een-kap woning	1
1. Inleiding	3
2. Bestaande situatie	3
3. Vigerend bestemmingsplan en procedure	4
4. Beleidskader	5
4.1 Rijksbeleid	5
4.2 Provinciaal beleid	5
4.3 Gemeentelijk beleid	5
5. Milieuaspecten	6
5.1 Water	6
5.2 Bodem	6
5.3 Geluid	6
5.3.1 Wegverkeer	6
5.3.2 Spoorwegverkeer	7
5.4 Luchtkwaliteit	7
5.5 Externe veiligheid	7
5.6 Milieuzonering	7
5.7 Duurzaam bouwen/energie	7
5.8 Natuurwetgeving	7
5.8.1 Gebiedsbescherming	7
5.8.2 Soortbescherming	8
6. Ruimtelijk effect van het plan op de omgeving	8
6.1 Bebouwing	8
6.2 Parkeren	9
6.3 Archeologie en cultuurhistorie	9
7. Belemmeringen voor het project	9
8. Economische uitvoerbaarheid	9

1. Inleiding

De eigenaar van het woonhuis Rhienderinklaan 25 te Warnsveld heeft een plan ingediend voor de bouw van een dubbele woning. De bestaande vrijstaande woning wordt gesloopt en vervangen door een nieuw volume met twee wooneenheden.

De gewenste ontwikkeling past niet in het vigerend bestemmingsplan. Het gemeentebestuur is echter van mening dat het plan wel past binnen de omgeving. Om die reden is besloten medewerking te verlenen door een procedure te volgen voor het verlenen van een omgevingsvergunning. De Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) stelt dat afgeweken mag worden van een vigerend bestemmingsplan middels een omgevingsvergunning (art. 2.12, lid 1, sub a onder 3). Deze ruimtelijke onderbouwing maakt deel uit van de procedure tot verlening van de omgevingsvergunning.



Afbeelding 1: situering plangebied in Warnsveld

2. Bestaande situatie

De bouwlocatie bevindt zich op een ruim perceel van circa 1275 m² gelegen aan de oostzijde van de Rhienderinklaan. Dit perceel maakt onderdeel uit van een rij grote percelen met diepe voortuinen langs de gehele oostzijde van de Rhienderinklaan. Deze laan maakt weer deel uit van de ruime groene villabuurt Warnsveld oost.

Aan de overzijde van de straat, ter hoogte van het plangebied bevinden zich rijenhuizen en twee-onder-een-kap woningen die deel uitmaken van de 'bomenbuurt'. Aan de achterzijde van de woning is sprake van een ruim binnenterrein met een maat van minimaal 35 m. tot de achtergevels van de achterliggende woningen.

Het bestaande huis is een type 'semi-bungalow'; een woning in 1 laag met een kap. In de directe omgeving bevinden zich meer van dit soort woningen. Daarnaast staan in de straat ook (doorgaans vrijstaande) woningen in twee bouwlagen met een kap.

Vrijwel alle woningen in de omgeving zijn van oudere datum (jaren 50 en 60 van de vorige eeuw). De omgeving van het plangebied oogt enigszins gedateerd.



Afbeelding 2: bestaande woning Rhienderinklaan 25

3. Vigerend bestemmingsplan en procedure

Het vigerende bestemmingsplan voor het perceel is “*Warnsveld Kom Noord*” vastgesteld door de gemeenteraad op 28 juni 2010.

Het deel van het perceel direct grenzend aan het openbaar gebied heeft de bestemming “*Tuin (T)*”. Het grootste deel van het perceel heeft de bestemming “*Wonen (W)*”, bebouwingsklasse “(v) vrijstaande woningen”. Dit betekent dat alleen een vrijstaande woning op het perceel gebouwd mag worden. Deze vrijstaande woning moet binnen het bouwvlak worden gebouwd.

Op de verbeelding is het bouwvlak aangegeven evenals de toegestane goothoogte en hoogte. In casu bedragen de goot- en bouwhoogte respectievelijk 6,5 en 12 meter.

Voor aan- en uitbouwen alsmede voor bijgebouwen en overkappingen zijn aparte regels opgenomen. Daarnaast zijn op grond van de Wabo (bijlage 2 van het BOR) vergunningvrije bouwwerken op het perceel toegestaan.

Het initiatief van de aanvrager is in strijd met het bestemmingsplan, omdat ter plaatse slechts vrijstaande woningen gebouwd mogen worden. Het nieuwe plan voorziet in de nieuwbouw van een dubbele woning. Voordat een vergunning verleend kan worden dient eerst een procedure voor afwijking van het bestemmingsplan doorlopen te worden.



Abbeelding 3: situatie volgens het vigerende bestemmingsplan “Warnsveld Kom Noord 2008”

4. Beleidskader

4.1 Rijksbeleid

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. De structuurvisie is een actualisatie van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid en geeft een totaalbeeld van dit beleid op rijksniveau. De SVIR vervangt verschillende rijksbeleidsnota's, waaronder de Nota Ruimte en de Nota Mobiliteit en schetst de doelen, belangen en opgaven van het Rijk tot 2028 en de ambities tot 2040. Uitgangspunt is de ruimtelijke ordening zoveel mogelijk over te laten aan gemeenten en provincies ('decentraal, tenzij...'), minder nationale belangen en eenvoudiger regelgeving. Het Rijk richt zich op de in de SVIR aangeduide ruimtelijke en infrastructurele belangen op landelijk niveau.

Op het gebied van de woningmarkt streeft het Rijk onder meer naar de zorg voor voldoende omvang, kwaliteit en differentiatie van de woningvoorraad. De programmering van verstedelijking wordt overgelaten aan provincies en (samenwerkende) gemeenten. Gemeenten zorgen voor de (boven)lokale afstemming van woningbouwprogrammering binnen de provinciale kaders, en uitvoering van de woningbouwprogramma's.

4.2 Provinciaal beleid

Het ruimtelijk beleid van de Provincie Gelderland is vastgelegd in de Provinciale Structuurvisie (voorheen Streekplan 2005). Deze structuurvisie is door Provinciale Staten vastgesteld op 29 juni 2005 en geeft de beleidskaders aan voor de ruimtelijke ontwikkeling in de periode 2005-2015.

Volgens de structuurvisie is het plangebied gelegen in “multifunctioneel gebied” in de zone “Rood Raamwerk”. Dit houdt in dat een gebruik voorzien is ten behoeve van wonen, werken en vervoer. Het staat gemeenten vrij zelf het ruimtelijk beleid voor multifunctionele gebieden te bepalen. Wel wil de provincie dat gemeenten rekening houden met eventuele waardevolle landschappen in deze gebieden. Dat is voor deze locatie echter niet van toepassing.

4.3 Gemeentelijk beleid

Het gemeentelijk beleid is de Structuurvisie Warnsveld, vastgesteld 27 april 2004.

Voor de villawijk Warnsveld Oost wordt gesteld dat deze wordt gekenmerkt door brede lanen en zeer grote kavels met overwegend vrijstaande villa's. Om het karakter van deze ruim opgezette wijk te behouden is kavelsplitsing en de bouw van een tweede (vrijstaande) woning op het perceel uitgesloten.

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 van incidentele sloop en vervangende nieuwbouw.

Om medewerking te verlenen aan het initiatief zijn eisen gesteld aan het uiterlijk van de woning. Zo zal de verschijningsvorm van de nieuw te bouwen twee-onder-een kap de uitrusting moeten hebben van een vrijstaande woning. Op deze manier komt de stedenbouwkundige structuur en het open karakter van de straat niet in het geding.

5. Milieuaspecten

5.1 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 het waarborgen van een gunstige waterhuishouding 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
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.	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

De hoeveelheid afvalwater neemt toe, doordat een extra woning wordt toegevoegd, waardoor een extra huishouden mogelijk is. Het totaal aan verhard oppervlak neemt af. De bestaande woning heeft een oppervlak van 181,50 m². De nieuw te bouwen twee-onder-een kapwoning heeft een oppervlak van ca. 165 m². Daarnaast wordt de nieuwe woning afgekoppeld van het riool. Dit betekent dat in de nieuwe situatie het regenwater niet meer op het riool wordt geloosd, zoals nu het geval is, maar dat door middel van infiltratie hemelwater zal worden afgevoerd.

5.2 Bodem

Voor de bouwlocatie is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd door bureau Hunneman Milieu Advies Raalte BV (onderzoek februari 2012 nr. 20111045/mh/sh). De conclusie is dat op basis van de onderzoeksresultaten vanuit milieuhygiënisch oogpunt er geen bezwaren bestaan tegen de voorgenomen nieuwbouw op de locatie.

5.3 Geluid

5.3.1 Wegverkeer

De Rhienderinklaan is onderdeel van een 30 km zone. De verkeersintensiteit op de is weg laag. De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt niet overschreden op de nieuwe voorgevels. Nader onderzoek in het kader van de Wet geluidhinder is daarom niet noodzakelijk.

5.3.2 Spoorwegverkeer

In de nabijheid van het plangebied is geen spoorweg aanwezig. Van hinder is in casu derhalve geen sprake.

5.4 Luchtkwaliteit

Uit de rapportage luchtkwaliteit 2007, 2008 en 2009 blijkt dat er vanaf 2007 geen overschrijdingen van de luchtkwaliteitsnormen plaats hebben gevonden. Gezien de omvang van de ontwikkeling wordt gesteld dat deze niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging of verslechtering van de luchtkwaliteit.

5.5 Externe veiligheid

In de nabijheid van het plangebied zijn geen vervoersassen gelegen waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Verder zijn er geen Bevi- inrichtingen of andere risicobedrijven in de omgeving aanwezig.

5.6 Milieuzonering

Er zijn geen bedrijven in de omgeving die hinder veroorzaken. Het plangebied ligt ook niet binnen een vrij te houden zone van een hoogspanningsleidingtracé.

5.7 Duurzaam bouwen/energie

Door de gemeenteraad is het 'Beleidsplan Zutphen Energieneutraal' vastgesteld. Op basis van dit beleid is geen energievisie nodig.

De nieuwe bebouwing zal voldoen aan de eisen die het Bouwbesluit stelt op het punt van energiebeperking en isolatie. Ten opzicht van de bestaande situatie met oudere bebouwing, is derhalve sprake van een verbetering van de energiesituatie.

Voor het nieuwe plan wordt de wettelijke EPC – norm aangehouden. Dit betekent een aanzienlijke verbetering ten opzichte van de bebouwing die gesloopt wordt. Verder is bij de te slopen woning sprake van de aanwezigheid van asbest. Het verwijderen hiervan als gevolg van de nieuwe ontwikkeling is eveneens positief voor het milieu.

5.8 Natuurwetgeving

Bij ruimtelijke ingrepen zoals het slopen van gebouwen en de realisatie van nieuwbouw, dient in het kader van de natuurwetgeving rekening te worden gehouden met de natuurwaarden ter plaatse.

De natuurwetgeving onderscheidt twee type bescherming namelijk de gebiedsbescherming vertaald in de natuurbeschermingwet (Nb-wet) en de soortenbescherming vertaald in de Flora- en faunawet (FF-wet). In dat kader is er een quickscan uitgevoerd door de gemeentelijke stadsecoloog d.m.v. een veldinventarisatie op woensdag 11 juli 2012.

5.8.1 Gebiedsbescherming

In het kader van de Nb wet dient te worden getoetst of de beoogde ontwikkeling een eventuele negatieve invloed heeft op beschermde gebieden. Het dichtstbijzijnde gebied dat binnen deze omgeving is aangewezen in het kader van de Nb-wet zijn de IJsseluiterwaarden. De activiteiten op deze ontwikkellocatie hebben gezien hun ligging en omvang een niet te verwachten negatieve invloed op deze beschermingszone.

Daarnaast dient te worden getoetst aan de eventuele invloed van de ontwikkellocatie ten opzichte van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). De ontwikkellocatie is gelegen buiten de EHS.

De sloop van de bestaande uitbouw en de realisatie van nieuwbouw vormt geen negatieve invloed op de doelstellingen in het kader van de EHS.

5.8.2 Soortbescherming

De flora en faunawet draagt zorg voor een duurzame instandhouding van alle inheemse flora en fauna. In dat kader dient te worden onderzocht of er geen schade aan soorten wordt toegebracht. Afhankelijk van de kwetsbaarheid van de soort zijn er verschillende beschermingsregimes van toepassing. Op deze ontwikkellocatie vinden in principe twee type verstoringgevoelige activiteiten plaats. Enerzijds de sloop van bestaande bebouwing, c.q. het woonhuis, en anderzijds de herontwikkeling van nieuwbouw (een dubbele woning).

De wijze van inventarisatie heeft zich specifiek op deze activiteiten gericht. Gezien de directe ligging van de ontwikkelingslocatie aan de rand van het buitengebied van Warnsveld ligt het in de veronderstelling dat er in de directe omgeving beschermde (gebouwbewonende) diersoorten kunnen voorkomen. Over het algemeen geldt voor deze soorten een zwaarder beschermingsregime in kader van de Flora- en faunawet. Het gaat hier met name om eventuele verblijfplaatsen voor vleermuizen, (roof)vogels en steenmarters.

Het type bebouwing van de te slopen bebouwing geeft in principe geen aanleiding om aan te nemen dat er enige vorm van vaste rust- of verblijfplaatsen van de bovenstaande soorten aanwezig is. Daarnaast zijn er geen sporen, uitwerpselen of andere uiterlijke kenmerken binnen of in de directe omgeving van de bebouwing gevonden. De sloop van de bestaande bebouwing zal geen negatieve effecten opleveren op de eventueel in de omgeving aanwezige gebouwbewonende soorten (verstoring van vaste rust- of verblijfplaatsen).

De nieuw te realiseren woningen zullen grotendeels worden teruggebouwd op het gedeelte waar zich op dit moment de huidige woning bevindt. Hiervoor zal een aantal struiken verwijderd moeten worden. In dit gedeelte van de tuin komen geen beschermde flora voor, daarnaast zijn er geen aanwijzingen om aan te nemen dat er diersoorten (grondgebonden zoogdieren, amfibieën dan wel reptielen) aanwezig zijn, die zich op of in de bodem bevinden.

De start van de sloopwerkzaamheden zal echter wel plaats moeten vinden nadat vogels eventueel hun nesten in de aanwezig struiken hebben verlaten en/of er geen broedplaatsen aanwezig zijn. Alle vogels in Nederlands zijn beschermd. Er is geen vrijstelling te verkrijgen in het kader van de Flora- en faunawet voor activiteiten die vogels in hun broedseizoen zouden kunnen verstoren.

6. Ruimtelijk effect van het plan op de omgeving

6.1 Bebouwing

Het nieuwe twee-onder-een-kap volume bevindt zich vrijwel op dezelfde plek als de te slopen woning. Dit betekent dat de nieuwbouw zich volledig binnen het bouwvlak van het huidige bestemmingsplan bevindt. Aan de straatzijde wordt de afstand tot de weg iets vergroot zodat ook de ruime voortuin in stand blijft en daarmee het riante straatbeeld. Ook is het nieuwe volume iets smaller dan de bestaande te slopen woningen, zodat ruime afstanden resteren tot de beide zijdelingse perceelsgrenzen. De garages van de beide tweekappers liggen ver naar achteren, ruim achter de nieuwe achtergevels en spelen geen enkele rol in het straatbeeld. Dit betekent dat in de nieuwe situatie sprake is van een volledig vrijstaand volume dat past in het beeld van vrijstaande woningen op ruime groene kavels.

De nok van het nieuwe pand ligt op circa 9,80 m. en de goothoogte bedraagt circa 5,50 m., ruim onder de maximaal toegestane hoogtes van het vigerend bestemmingsplan. De nieuwe bebouwing is

daarmee hoger dan het bestaande huis, maar past wel binnen het straatbeeld van de Rhienderinklaan. Op meerdere locaties aan deze weg bevinden zich woningen in twee bouwlagen met een kap (onder andere op het naastgelegen perceel), zodat een gemengd straatbeeld aanwezig is.

Architectonisch is er voor gekozen niet het standaardbeeld van een twee-onder-een-kap woning te realiseren maar om het nieuwe bouwvolume de uitstraling te geven van een voornaam vrijstaand huis. De ene woning krijgt daartoe aan de straatzijde een dwarskap en de ander een langskap. De detaillering en het materiaalgebruik zijn verzorgd en hebben een hoogwaardige uitstraling. Er is onder andere sprake van ruime erkers, afgetimmerde dakgoten en gemetselde schoorstenen. Het bouwplan is door de welstandscommissie van de gemeente geaccordeerd.

6.2 Parkeren

De gemeente Zutphen hanteert de door het CROW vastgelegde norm voor parkeren. Bij een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling wordt getoetst aan deze norm. Voor nieuwbouw van het type woonvorm die het plan mogelijk maakt wordt door het CROW de norm van 2 parkeerplaatsen per woning gehanteerd. Deze parkeerplaatsen dienen op eigen erf gerealiseerd te worden. De percelen in casu zijn, ook na de ontwikkeling van het nieuwe pand, van voldoende omvang om twee parkeerplaatsen per woning op eigen terrein te realiseren.

Er zal nog wel een nieuwe oprit komen voor de tweede woning. Deze nieuwe oprit mag geen belemmering zijn voor de bestaande bomen aan de weg. Deze bomen zijn onderdeel van een laanstructuur langs de Rhienderinklaan. In een straal van 2 meter tot de stam mag geen verharding worden aangelegd.

De conclusie is dat het realiseren van een twee-onder-een-kap woning op het perceel volledig past binnen de ruimtelijke uitgangspunten voor het beleid van de villawijk Warnsveld-Oost en niet ten koste zal gaan van de ruime groene opzet van de wijk. Het toevoegen van nieuwbouw kan een stimulans zijn voor een verdere upgradering van de buurt.

6.3 Archeologie en cultuurhistorie

Volgens de archeologische waardenkaart van de gemeente ligt het plangebied in een zone met een hoge verwachtingswaarde. Het plangebied maakt onderdeel uit van de Warnsveldse Enk met prehistorische en vroegmiddeleeuwse bewoning.

Met de gemeentelijk archeoloog is afgesproken dat, wanneer de bestaande bebouwing gesloopt is, er nader onderzoek zal plaatsvinden tijdens de aanleg van de bouwput van de nieuwbouw. Na dit onderzoek wordt de bouwput vrijgegeven voor bouwactiviteiten. Mocht er een waardevol bodemarchief aanwezig zijn, dan is het beleid er op gericht om dit archief zoveel mogelijk te documenteren en te conserveren in de bodem zodat dit voor latere generaties niet verloren gaat.

Binnen het plangebied bevinden zich verder geen beeldbepalende panden en monumenten.

7. Belemmeringen voor het project

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

8. Economische uitvoerbaarheid

De ontwikkeling van het voorliggend plan betreft een particulier initiatief. De kosten die verband houden met deze herziening zijn voor rekening van de initiatiefnemer (leges). Vanwege het feit dat het plan invloed heeft op de fysieke leefomgeving en dat effecten merkbaar kunnen zijn in de directe omgeving, kan er eventueel schade ex artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening

ontstaan. Met de aanvrager wordt overeengekomen dat dergelijke schade geheel voor zijn rekening komt.