

Ruimtelijke onderbouwing “ Uitbreiding woonhuis Rijksstraatweg 57 “, Warnsveld, gemeente Zutphen.

Datum: 26-1-2012

1. Inleiding

De eigenaar van het pand Rijksstraatweg 57 te Warnsveld heeft een verbouwingsplan voor zijn woning ingediend. De bestaande uitbouw aan de achterkant van het woonhuis wordt gesloopt en vervangen door een nieuwe, wat grotere uitbouw.

Deze ontwikkeling past evenwel niet in het vigerend bestemmingsplan.

Omdat het gemeentebestuur van mening is dat het plan wel acceptabel is in de omgeving, is besloten om medewerking te verlenen middels de procedure van een omgevingsvergunning. De WABO (Wet Algemene Bepalingen Omgevingsrecht) stelt namelijk 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.

2. Bestaande situatie



Het projectgebied bevindt zich op een ruim perceel van circa 2800 m² met daarop een grote woning in 2 bouwlagen met een kap. Het woonhuis is geen monument maar maakt wel deel uit van een rij van klassieke villa's die het beeld van dit deel van de Rijksstraatweg bepalen. Een aantal van de villa's heeft wel een monumentenstatus. De bebouwing is zeer karakteristiek en van grote waarde voor het historische en voorname karakter van de historische kern van Warnsveld.

De uitbreiding van het woonhuis nr. 57 is gesitueerd aan de oostgrens van het perceel aan de achtergevel en in de perceelsgrens van het naastgelegen pand nr. 59. Dit betreft eveneens een fors villa-achtig pand met een bedrijfsbestemming (kantoor).

Aan de westkant van het perceel bevindt zich het Kerkpad met aanliggende woningen. De afstand van het project tot deze woningen is meer dan 40 meter.

De afstand van het project tot de Rijksstraatweg bedraagt circa 20 meter; aan de achterzijde van het perceel bevindt zich op ruime afstand de parkeervoorziening van het voormalige gemeentehuis van Warnsveld.

Zowel aan de westgrens als aan de noordelijke grens van het perceel bevindt zich veel opgaand en afschermend groen.

3. Vigerend bestemmingsplan en procedure

Het vigerend bestemmingsplan voor het perceel is het bestemmingsplan Warnsveld Kom Noord 2008 vastgesteld door de gemeenteraad dd. 28 oktober 2010.

Op het grootste deel en ook voor het projectgebied geldt de bestemming GD Gemengd.

Daarnaast geldt voor de west- en zuidrand van het perceel de bestemming T Tuin.

Binnen de bestemming GD kunnen zowel woningen als detailhandel, kantoren, bedrijven en maatschappelijke voorzieningen gerealiseerd worden.

De bestaande woning is strak bestemd dwz. de bouwgrenzen zijn direct op de plankaart aangegeven. De uitbreiding valt buiten dit bouwvlak. Dat betekent dat de uitbreiding binnen de erfregels valt. Voor aan- en uitbouwen van (bestaande) woningen en ook voor bijgebouwen geldt dat deze binnen het bouwvlak moeten worden gerealiseerd en dat de goothoogte maximaal 3 m bedraagt en de bouwhoogte 6 m.

Het ingediende plan bevindt zich buiten het bouwvlak en heeft een goothoogte van 3.44 m en een bouwhoogte van 7,50 m.

Daarnaast heeft het nieuwe plan een kelder. Dit heeft consequenties voor de archeologische situatie van het perceel.

De uitbreiding is derhalve in strijd met de regels van het bestemmingsplan zodat een nieuwe procedure nodig is.

Op de plankaart staat voorts vermeld dat sprake is van een Molenbeschermingszone (dubbelbestemming). Dit betekent dat de uitbreiding deels valt binnen het invloedsgebied van de molenbiotoop vanwege de molen aan de Molenstraat. Binnen een afstand van 500m rond de molen gelden hoogtebeperkingen.

Een andere dubbelbestemming is eveneens van toepassing. Het betreft hier de bestemming Beschermd Dorpsgezicht (BD). Hierin wordt bepaald dat niet mag worden afgeweken van de bestaande karakteristiek met nieuwe bebouwing. Wel kunnen B en W ontheffing verlenen.

4. Rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid.

Er is geen Rijks- of provinciaal beleid van toepassing op deze ondergeschikte ingreep.

Vanuit gemeentelijk beleid kan gesteld worden dat het beleid er op gericht is om het historische karakter van de kern Warnsveld in stand te houden. Daarbij is van belang: het vrijstaande karakter van de villa's en de ruime groene percelen die refereren aan het verleden waarbij de percelen als het ware verweven waren met het landschap van de Berkel.

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 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?	Nee 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?	Ja 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 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 milieuhygenische 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 watersituatie wijzigt in zeer geringe mate. De nieuwe uitbreiding is wel groter dan de bestaande (ca 29 m2 bebouwd + een terras) maar blijft bescheiden. De nieuwe uitbouw blijft dan ook aangesloten op de bestaande hemelwaterafvoer van het pand. Daarnaast zullen echter ook enige infiltratievoorzieningen (kratten) in de tuin worden aangelegd zodat ook sprake is van afkoppeling voor een deel van de verharding.

Bodem

Voor het plangebied is een verkennend bodemonderzoek verricht. Het onderzoek is uitgevoerd door Milieutechniek Rouwmaat te Groenlo (rapportnummer MT 21380 dd.9 januari 2012).

De conclusie is dat op basis van de onderzoeksresultaten gesteld kan worden dat er op grond van de milieuhygenische kwaliteit van de bodem, er geen bezwaar bestaat het onderzochte terreindeel voor de geplande bouwactiviteiten te gebruiken. Eventueel vrijkomende grond kan niet zondermeer in het grondverkeer worden opgenomen.

Het bodemrapport is bijgevoegd als bijlage.

Geluid wegen en spoor

De nieuwe uitbreiding kent geluidgevoelige ruimtes en bevindt zich in de aandachtszone van de Kleine Omlegging (Provinciale weg).

Door de geluidstechnisch adviseur van de gemeente is bekeken of sprake is van een te hoge belasting op de gevels van de nieuwe uitbouw. Uit de berekening blijkt dat geen sprake is van overschrijding van de grenswaarden.

Een nader akoestisch onderzoek en een procedure hogere waarden zijn niet noodzakelijk. Ook zijn geen bouwkundige geluidreducerende maatregelen noodzakelijk.

Luchtkwaliteit

Uit de rapportage luchtkwaliteit 2007,2009 en 2009 blijkt dat er voor de locatie geen overschrijding van de luchtkwaliteitsnormen plaatsvindt. Tevens draagt het plan niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging.

Externe veiligheid

De bouwlocatie ligt niet binnen het invloedsgebied van een transportroute of een BEVI inrichting. Dit aspect is derhalve niet van toepassing.

Wet milieubeheer

Er bevinden zich geen bedrijven met een hoge geur-, stof- of geluidsemissie in de buurt van de planlocatie. Er worden geen beperkingen gesteld.

Natuurwetgeving.

Bij ruimtelijke ingrepen moet rekening gehouden worden met de aanwezige natuurwaarden van het plangebied en de nabije omgeving.

Gebiedsbescherming ingevolge de Natuurbeschermingswet '98

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 ten opzichte van de Berkelzone die onderdeel uitmaakt van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). De locatie is evenwel dermate ver gelegen buiten de EHS dat er door deze ontwikkeling cq. sloop geen negatieve effecten te verwachten zijn.

Soortbescherming

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

Op deze locatie vinden in principe twee type verstoringgevoelige activiteiten plaats. Enerzijds de sloop van bestaande bebouwing en anderzijds de ontwikkeling van een nieuw bijgebouw. De bebouwingscontouren van de bebouwing wijzigen nauwelijks waardoor het extra ruimtelijk beslag op de omgeving tot een minimum beperkt wordt.

Gezien de ligging binnen een stedelijke omgeving bestaat de mogelijkheid dat er in de omgeving beschermde gebouwbewonende diersoorten voorkomen.

In het algemeen geldt voor deze soorten een zwaarder beschermingsregime in het kader van de Flora- en faunawet. Het gaat hier met name om eventuele vaste verblijfplaatsen voor vleermuizen, vogels en steenmarters.

Het type bebouwing dat gesloopt wordt geeft evenwel geen aanleiding om aan te nemen dat er enige vorm van vaste rust- of verblijfplaatsen aanwezig kunnen zijn.

Door de gemeentelijk ecooloog heeft een inspectie van de locatie plaats gevonden. De wijze van inventarisatie heeft zich specifiek op deze activiteiten gericht.

Er zijn geen sporen, uitwerpselen of andere uiterlijke kenmerken nabij 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.

De bouwactiviteiten gaan grotendeels plaats vinden op de locatie waarop zich de huidige aanbouw bevindt. Op deze locatie en in de directe omgeving daarvan komt geen beschermde flora voor; daarnaast zijn er geen aanwijzingen om aan te nemen dat er zich diersoorten op of in de bodem bevinden.

Er dient derhalve geen nader onderzoek in het kader van de Flora- en faunawet plaats te vinden.

Duurzaam bouwen en 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.

6. Ruimtelijk effect van het plan op de omgeving

Bebouwing

De bestaande aanbouw aan de achterkant van de woning wordt vervangen door een nieuwe. Het effect hiervan op de omgeving is beperkt. De nieuwe uitbouw blijft min of meer op dezelfde locatie als de bestaande maar wordt langer, breder en hoger dan de huidige. De lengte wordt met ca. 3.70m vergroot, de breedte met ca. 1.40m en de goothoogte gaat van 3.30 m naar 3.44. De nokhoogte wordt met circa 50 cm verhoogd tot 7.50 m. De totale vergroting van het oppervlak bedraagt ongeveer 29 m². Ook in de nieuwe situatie is sprake van een bouwvolume dat ondergeschikt is aan het hoofdvolume. Daarnaast is sprake van een nieuw bebouwd terras dat zich naast de uitbouw bevindt.

De nieuwe uitbouw bevindt zich aan 1 zijde in de perceelsgrens. De positie van de gevel aan de straatzijde wijzigt niet en blijft dus nauwelijks zichtbaar vanaf de straat. Aan de achterkant wordt het gebouw dus ca. 1.40 m dieper. De uitbouw wordt eveneens voorzien van een zadeldak met flauwe dakhelling zodat het effect van de tweede bouwlaag op het naastgelegen perceel zeer beperkt is en nauwelijks groter dan in de bestaande situatie.

Alle ramen en deuren bevinden zich aan de tuinzijde zodat geen sprake is van privacy-aantasting ten opzichte van het naastgelegen pand. Overigens bevindt zich ter hoogte van de uitbouw ook op het naastgelegen perceel een lager uitbouwdeel van het hoofdpand. Deze naastgelegen uitbouw kent een zeer gesloten gevelbeeld.

Het nieuwe volume is vergelijkbaar met veel van de uitbouwen die de overige villa's langs de Rijksstraatweg hebben aan de achterzijde. Het nieuwe bebouwingsbeeld past in het bestaande beeld van royale villa's/landhuizen met forse uitbouwen en bijgebouwen. Van belang is dat door de ingreep het straatbeeld niet wijzigt en het perceel voldoende ruim en groen blijft.

Ten opzichte van de Molenbiotoop geldt dat de nieuwe bebouwing ruim onder de maximum toelaatbare bouwhoogte blijft die gesteld wordt door het bestemmingsplan.(afstand ca. 500m; maximum hoogte maximaal 13,90).

Archeologie

Het perceel heeft een 'zeer hoge archeologische waarde' op de gemeentelijke archeologische waardenkaart en in het bestemmingsplan.

Alle ingrepen groter dan 50 m² dienen vooraf gegaan te worden door archeologisch (voor)onderzoek .De nieuwe uitbreiding wordt voorzien van een grote kelder. Daarnaast is de oppervlakte van de nieuwbouw groter dan 50 m².

In dit geval is een definitief onderzoek (opgraven) aan de orde omdat het om een bekende concrete vindplaats gaat (Wheme) en vooronderzoek niet mogelijk was vanwege de bestaande bebouwing.

De doelstelling van het onderzoek is het veilig stellen van archeologische informatie in de ondergrond voordat deze door graafwerkzaamheden vernietigd wordt. Ook is van belang de informatie te ontsluiten.

Het archeologisch opgravingsvlak valt samen met de contouren van de nieuwbouw plus een halve meter eromheen. De put zal worden uitgegraven onder leiding van een senior archeoloog. Na het documenteren van de archeologische waarden wordt de put vrijgegeven voor de bouw.

Het onderzoek moet worden verricht door een gecertificeerd archeologisch bedrijf of gemeente (gemeente Zutphen). Het onderzoek dient door een adequaat veldteam te worden uitgevoerd.

Mocht er onverhoopt iets van grote historische waarde worden aangetroffen dan zal contact gezocht worden met de opdrachtgever en het bevoegd gezag.

Voorafgaand aan het veldwerk worden werkafspraken gemaakt met de gemeentelijk archeoloog.

Cultuurhistorie

Hoewel zeer karakteristiek is de bestaande villa geen monument.

Het project bevindt zich wel binnen de grenzen van een zone die door de gemeenteraad is aangewezen als beschermd dorpsgezicht. Er is evenwel nog geen sprake van een officiële status als beschermd dorpsgezicht.

In de regels van het bestemmingsplan staat aangegeven dat wijzigingen van de bestaande bebouwing pas kunnen plaats vinden als Burgemeester en Wethouders ontheffing verlenen en na advies van de gemeentelijke monumentencommissie.

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 kosten van de uitbreiding van de woning alsmede de kosten van de planprocedure inclusief de eventuele planschade, en de kosten van het archeologisch onderzoek zijn voor rekening van de initiatiefnemer, in dit geval de eigenaar van de woning.