

Onderbouwing bouwen vier woningen

Broekboomstraat
44-46-48-50
Lichtenvoorde



December 2017

prowonen

Inleiding

Rond 1997 heeft de "Stichting Woondiensten Lichtenvoorde" enkele panden aangekocht aan de Broekboomstraat 44 tot en met 50. Door fusies is het nu eigendom van de wooncorporatie ProWonen. De panden zijn destijds aangekocht om hier woningbouw te ontwikkelen.

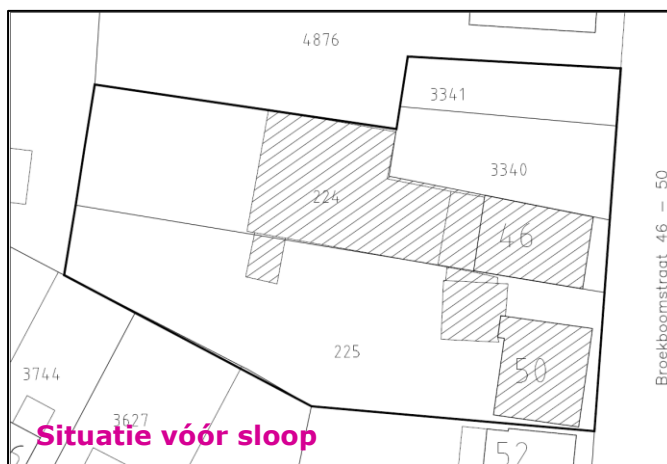
Door diverse omstandigheden is dit nog niet van de grond gekomen. Dit wordt toegelicht in de paragraaf "geschiedenis". Inmiddels is de tijd rijp voor een nieuwe invulling. In voorliggend stuk leest u de onderbouwing van het initiatief om vier aaneengesloten gezinswoningen te realiseren.

Geschiedenis

Na de aankoop van de panden aan de Broekboomstraat 44 tot en met 50 vond vrij snel een fusie plaats tussen de Stichting Woondiensten Lichtenvoorde en de Woningstichting Thuis Best. Zij gingen in 1998 samen verder als Woningcorporatie De Stiepel. Door deze fusie kwamen nieuwbouwontwikkelingen van twee corporaties bij elkaar. Er is toen een prioritering in uitvoering gemaakt, waardoor de Broekboomstraat iets verder in de tijd is geschoven. De betreffende panden zijn toen enige tijd verhuurd geweest. In 2005 ging Woningcorporatie De Stiepel over in wooncorporatie ProWonen.



In 2009 zijn de panden gesloopt. In oktober 2010 heeft een bodemsanering plaatsgevonden van een verontreiniging met aromaten en minerale olie op een deel van het terrein. Na de bodemsanering heeft een periode van 5 jaar monitoring van het grondwater plaatsgevonden. In 2016 is deze monitoring afgerond. Uit de resultaten kan worden geconcludeerd dat er geen sprake meer is van een grondwaterverontreiniging.



Diverse stedenbouwkundige voorstudies zijn de afgelopen jaren gepasseerd. Hierin was ook het achterliggende terrein van de Herman Harmsenschool, soms wel en soms niet in betrokken. Voor de Herman Harmsenschool wordt nu samen met omwonenden gedacht over een (groene) invulling. Vooruitlopend op de afronding van de bodemsanering is daarom in 2015 de ontwikkeling opgestart van 4 gezinswoningen aaneengesloten langs de straat, waarmee het "gat" in het bouwblok tussen Broekboomstraat, Herman

Harmsenstraat en Van Heydenstraat wordt opgevuld. Deze 4 woningen zijn nu uitgangspunt voor voorliggende onderbouwing.

Algemene gegevens

Voor dit project zijn de volgende algemene gegevens van toepassing:

- Aanvraag omgevingsvergunning Broekboomstraat 44, 46, 48 en 50 benodigd
- Planvrijstelling bestemmingsplan Dorpskern Lichtenvoorde benodigd
- Kadastrale percelen gemeente Lichtenvoorde, sectie I 224, 225, 3340 en 3341
- Initiatiefnemer:
 - Wooncorporatie ProWonen
Postbus 18
7270 AA Borculo
Projectleider: Hendrik Mulder
Tel.: (0545) 28 51 22

Ligging en begrenzing plangebied

De locatie aan De Broekboomstraat ligt in het bouwblok tussen Broekboomstraat, Herman Harmsenstraat en Van Heydenstraat. In de kern van dit bouwblok ligt de Herman Harmsenschool. Deze school staat momenteel leeg en de gemeente zoekt (samen met omwonenden) voor dit terrein een nieuwe bestemming.

Rechts naast de bouwlocatie ligt een appartementengebouw van ProWonen aan de Broekboomstraat 42. In 2015 heeft hier een interne verbouwing plaatsgevonden. Gelijktijdig is de parkeerplaats verplaatst naar de noordzijde van het appartementencomplex. Hierdoor kon een algemene tuin aan de achterzijde van het braakliggend terrein worden aangelegd ten behoeve van het appartementencomplex. Het terrein aan de straatzijde ligt nog steeds braak en biedt ruimte voor de vier te bouwen gezinswoningen. Op de grens van algemene tuin en bouwlocatie staan twee grote bomen, die behouden kunnen blijven.

Links van de bouwlocatie staan twee vrijstaande woningen.

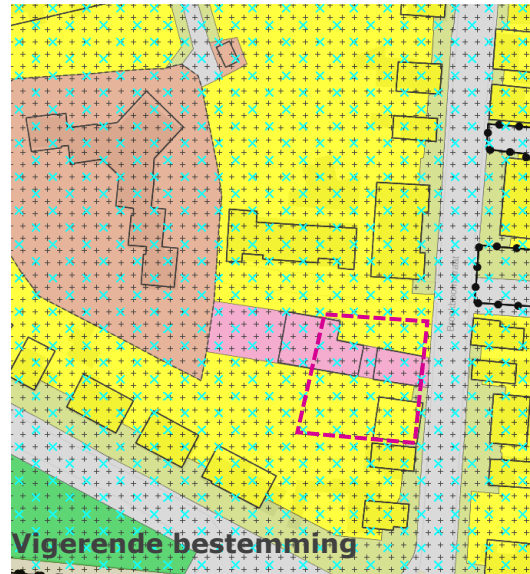


Planbeschrijving

ProWonen wil een rij van 4 aaneengesloten gezinswoningen bouwen in een bouwblok evenwijdig aan de Broekboomstraat. Aan de rechterzijde (noordzijde) van het bouwblok is ruimte voor parkeren.

Vigerend bestemmingsplan

De locatie Broekboomstraat 44, 46 en 50 in Lichtenvoorde heeft in het bestemmingsplan 'Dorpskern Lichtenvoorde' de bestemming 'Wonen' en 'Tuin' en is voor huisnummer 50 voorzien van een bouwvlak die de positie van de gesloopte woning aangeeft.



Voor de locatie Broekboomstraat 48 geldt de bestemming 'Dienstverlening'. Ook hier geldt een bouwvlak die nu het gesloopte pand aangeeft.

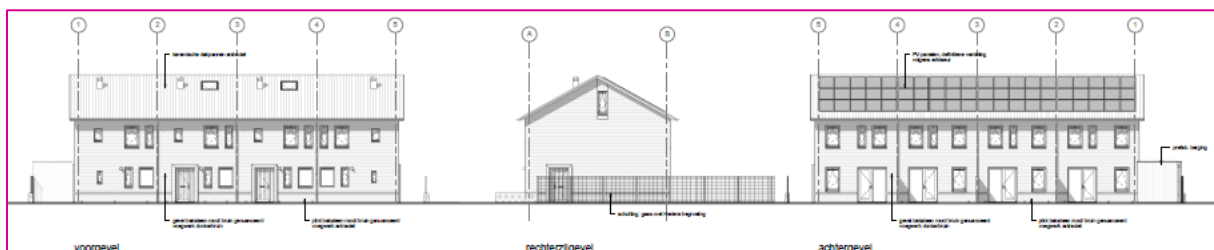
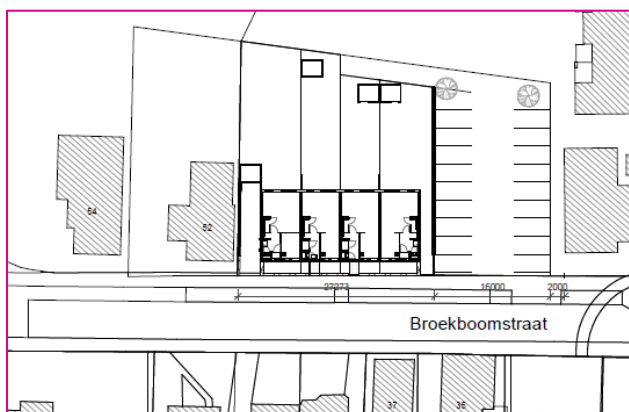
Daarnaast geldt voor de aanwezige bouwvlakken nog de maatvoering 'maximale goot-en bouwhoogte'. Ook is het gehele perceel gelegen in de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologische verwachtingswaarde 2'.

Voor realisatie van nieuwe woningen moet een nieuw bouwvlak worden gedefinieerd en moet de bestemming 'Dienstverlening' worden gewijzigd in 'Wonen' en 'Tuin'.

Gewenste situatie

Langs de straat wordt een aaneengesloten bouwblok evenwijdig aan de straat gebouwd met 4 gezinswoningen.

De gewenste situatie ziet er als volgt uit:



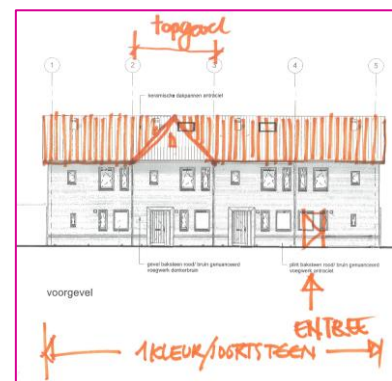
Nieuwbouw van woningen aan de Broekboomstraat 44 t/m 50 past niet op deze wijze in het geldende bestemmingsplan Dorpskern Lichtenvoorde'. Voor de nieuwbouw is een herziening van het geldende bestemmingsplan noodzakelijk of een omgevingsvergunning Wabo waarbij wordt afgeweken van het geldende bestemmingsplan.

Via het indienen van een aanvraag om omgevingsvergunning, verzoekt ProWonen een procedure om projectafwijking Wabo, conform artikel 2.12. lid 1 onder a sub 3 van de Wet algemene bepaling omgevingsrecht (Wabo) te willen volgen, zodat medewerking kan worden verleend aan het realiseren van de gewenste woningen.

Stedenbouwkundige inpassing en welstand

Door een bouwblok evenwijdig aan de straat, rekening houdend met bestaande voorgevelrooilijnen van belendende percelen, wordt het stedenbouwkundige 'blok' tussen Broekboomstraat Herman Harmsenstraat en Van Heydenstraat weer hersteld.

In de vergadering van 30 november 2017 heeft de rayonarchitect namens de Welstandscommissie een pré-advies afgegeven. In basis is het plan akkoord, maar het mist een accent in de voorgevel en een aantrekkelijk beeld in de rechter zijgevel. Voorgesteld is om de voordeur van de rechter woning naar de straatzijde te verplaatsen en de plattegrond te spiegelen, zodat verblijfsruimtes aan de kopgevel grenzen en zodat er dan ook een fraaiere en meer aansprekende kopgevel gemaakt kan worden. In de voorgevel wordt een topgevel gemaakt om de lange kap te doorbreken (zie schets). Met deze aanpassingen kan het plan verder worden uitgewerkt.



Voor het plan moet een omgevingsaanvraag worden ingediend voor bouwen en strijdig gebruik met regels ruimtelijke ordening. Een afwijking van het bestemmingsplan moet worden toegestaan voor dit specifieke bouwplan. De projectafwijking is noodzakelijk vanwege strijdigheid met de huidige bestemming, welke de beoogde nieuwe bebouwing niet toelaat op dit perceel.

Beleidskader

Voor het gebied gelden diverse beleidskaders, zowel op gebied van Volkshuisvesting als op gebied van Ruimtelijke Ordening. Een paar belangrijke kaders zullen worden toegelicht ter onderbouwing van de realisatie van voorliggend plan.

Woonvisie

De woningwet waarborgt de uitvoering van de kerntaak van corporaties, namelijk zorgen dat mensen met een laag inkomen goed en betaalbaar kunnen wonen. De wet gaat uit van een proces dat begint bij een actueel woonbeleid, gevolgd door een 'bod' van de corporatie(s) en prestatieafspraken. In het licht van de Woonvisie en het 'bod' is over de locatie Broekboomstraat op bestuurlijk niveau overleg gevoerd. Dit heeft er toe geleid, dat de gemeente geen programmatische belemmeringen meer ziet om aan de Broekboomstraat vier gezinswoningen te realiseren. Reden voor ProWonen om hiervan de ontwikkeling op te starten.

De algemene trend in de Achterhoek is dat er een trek is naar de grotere kernen, in Oost Gelre naar Lichtenvoorde. Lichtenvoorde is gewild als vestigingsplek voor starters. Het aanbod in de sociale huur is relatief beperkt. Dit uit zich ook in een groot aantal reacties op vrijkomende woningen, met name bij gezinswoningen. Toevoeging van enkele nieuwe

gezinswoningen biedt mogelijkheden voor doorstroming van gezinnen uit de goedkopere gezinswoningen naar een volgende stap in de wooncarrière. Hierdoor komen de goedkopere gezinswoningen vrij voor starters.

Tot 25 jaar willen de jongeren in het centrum wonen. Boven de 25 geniet de wijk de voorkeur met een eengezinswoning. Dit laatste sluit aan bij de ligging van de Broekboomstraat, net buiten het centrum.

De gemeente streeft naar tenminste een gelijkblijvend aandeel sociale huurvoorraad in de periode tot 2025, maar ziet voor de kern Lichtenvoorde nog een uitbreiding van ca 50 woningen in de periode 2016-2021. Om een deel van deze ambitie te halen is het realiseren van plannen op korte termijn nodig om zo de huishoudensgroei in de komende jaren op te kunnen vangen.

Duurzaamheid

In de regio Achterhoek is afgesproken om in 2030 energieneutraal te zijn (Akkoord van Groenlo). Dit aspect is ook opgenomen in de Woonvisie. Er is behoefte aan een strategisch plan om de totale woningvoorraad te verduurzamen. Bij nieuwbouw heeft de gemeente de ambitie energieneutrale woningen te realiseren.

Naast klimaatdoelstellingen is spaarzamer energiegebruik ook ingegeven door betaalbaar kunnen wonen. ProWonen wil aan de Broekboomstraat woningen bouwen die minimaal voldoen aan de BENG-eisen (Bijna Energie Neutraal Gebouw). Eisen die wettelijk in 2021 van kracht worden, maar waar in 2020 al op getoetst gaat worden. Hiermee leveren we zeer energiezuinige woningen en besparen daarmee op de woonlasten.

Watertoets

Ruimtelijke ordening en water zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden. Er is meer ruimte nodig voor het waterbeheer van de toekomst. Ook op andere terreinen, zoals recreatie, wonen en landbouw speelt water een centrale rol. Het waterschap wil in het watertoets-proces vroegtijdig meedenken over de rol van het water in de ruimtelijke ontwikkeling en wil samen met de gemeente op zoek naar de bijdrage die water kan leveren aan de verbetering van de leefomgeving.

ProWonen gaat voor dit project uit van afkoppelen en infiltreren van hemelwater op de bouwlocatie. Door de ontwikkelingen in het plangebied neemt het verhard oppervlak op het terrein toe. Om het water afkomstig van dit verhard oppervlak niet rechtstreeks te laten lopen in het oppervlaktewater wordt het water behandeld volgens de trits vasthouden - bergen - afvoeren. Het hemelwater wordt ter plaatse geïnfiltreerd in de bodem. Hiervoor worden er rondom de nieuwe woningen voorzieningen aangelegd.

Bodem

Een milieukundig bodemonderzoek is nodig om de bodemkwaliteit ter plaatse te bepalen. Worden gronden gebruikt om personen langere tijd te laten verblijven dan dient onderzoek naar de bodemgesteldheid te worden gedaan. Hierbij moet worden gedacht aan woningbouw, kantoren, etc.

Het is bekend dat op een deel van de locatie, op grotere diepte (vanaf circa 3,2 meter onder maaiveld) een restant vervuiling aanwezig is. Een sanering van de bovengrond heeft hier plaatsgevonden in 2010 en is in de periode daarna, vijf jaren achtereen gemonitord op restantvervuilingen in het grondwater. Uit de resultaten kan worden geconcludeerd dat er geen sprake meer is van een grondwaterverontreiniging met minerale olie en/of aromaten. (Zie eindevaluatierapport 2016007 van adviesbureau Antares d.d. 8-2-2016).

Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling heeft ProWonen opdracht verstrekt aan Buro Antares tot een verkennend milieukundig bodemonderzoek (inclusief asbest in de

bodem) op de totale te ontwikkelen locatie. Gezien de uitgevoerde sanering en resultaten van de monitoring hier na (eveneens door Buro Antares), is het niet te verwachten dat hieruit belemmeringen voor woningbouw zullen ontstaan. De locatie wordt onderzocht als een onverdachte locatie conform de NEN-5740 (ONV, paragraaf 5.1, versie april 2016). Aanvullend wordt, ter verificatie van de aanname dat de restverontreiniging werd veroorzaakt door de destijds nog aanwezige grondwaterverontreiniging, één boring tot 3,5 m-mv geplaatst.

Flora en Fauna

Bij elk ruimtelijk plan dient, met het oog op de natuurbescherming, rekening te worden gehouden met de Natuurbeschermingswet en de Flora- en faunawet.

In de Flora- en faunawet zijn diersoorten en plantensoorten aangewezen die wettelijk beschermd zijn. De Flora- en faunawet is niet beperkt tot, of gerelateerd aan speciaal aangewezen gebieden, maar geeft soorten overal in Nederland bescherming. Op grond van de Flora- en faunawet gelden algemene verboden tot het verwijderen van groeiplaatsen van beschermde plantensoorten en het beschadigen of verstoren van voortplantings- of vaste rust- of verblijfplaatsen van beschermde diersoorten.

Sinds de sloop is het bouwterrein een braakliggend terrein (kort gras). Op het achterterrein staan nog wel twee grote waardevolle bomen. Deze blijven echter buiten de bouwlocatie en kunnen dus gespaard blijven. De bouwlocatie zelf heeft derhalve geen waardevolle of beschermde flora en fauna. Een verkennend flora en fauna onderzoek wordt daarom (na overleg met de gemeente) niet uitgevoerd.

Cultuurhistorie en archeologie

Het gehele perceel is in het bestemmingplan gelegen in de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologische verwachtingswaarde 2'. Er is daarom in opdracht van ProWonen een bureauonderzoek en Karterend vooronderzoek Archeologie uitgevoerd door KSP Archeologie in verband met de voorgenomen ontwikkelingen in het plangebied.

Op grond van de aangetroffen bodemverstoringen en het ontbreken van archeologische indicatoren in het plangebied en daarmee lage archeologische verwachting voor alle perioden adviseert KSP Archeologie geen archeologisch vervolgonderzoek. Dit advies vormt een zogenaamd selectieadvies. KSP Archeologie wijst erop dat dit selectieadvies nog niet betekent dat reeds bodemversturende activiteiten of daarop voorbereidende activiteiten kunnen worden ondernomen. De resultaten van dit onderzoek zullen namelijk eerst moeten worden beoordeeld door de bevoegde overheid (gemeente Oost Gelre), die vervolgens een selectiebesluit neemt. Het rapport is ter beoordeling naar de gemeente gezonden op 12 december 2017.

Geluid

In opdracht van ProWonen wordt een akoestisch onderzoek uitgevoerd door Adviesbureau Van der Boom. Doel van het onderzoek is het bepalen van de geluidbelasting door het wegverkeerslawaai op de gevels van de nieuwe woning. De bouwlocatie ligt binnen een 30km-zone. Het ligt daarom in de verwachting dat er geen of slechts beperkt extra maatregelen nodig zullen zijn om aan de normen voor geluidwerking. Het lijkt daarom in dit geval geen belemmering om hier woningen te kunnen realiseren.

Luchtkwaliteit, Geur en Externe veiligheid

Bij een ruimtelijke onderbouwing van de afwijking op een bestemmingsplan worden eisen gesteld aan luchtkwaliteit, geur en externe veiligheid. De verwachting is dat dit op deze locatie niet zal leiden tot belemmeringen voor woningbouw. Deze gegevens zijn bij de gemeente bekend.

Parkeren

Voor het parkeren is er ruimte op eigen terrein ten noorden van het nieuwe woningblok. Hier liggen momenteel 10 parkeerplaatsen ten behoeve van parkeren voor het appartementengebouw op Broekboomstraat 42. Deze kan worden uitgebreid met 8 parkeerplaatsen, zodat er per nieuwe woning 2 parkeerplaatsen beschikbaar zijn. Daarnaast is langsparkeren op de openbare weg ook nog mogelijk. Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de hoogste norm zoals deze door het CROW voor sociale huurwoningen wordt geadviseerd (1,3 – 2 parkeerplaatsen per woning). De wens vanuit het pré-advies Welstand is om de parkeerplaats door groen deels aan het oog te onttrekken. Door middel van een haag is dit goed mogelijk.

Uitvoerbaarheid

De kosten voor uitvoering van het plan, bestaande uit de procedure om omgevingsvergunning, bouw van de woningen en de parkeervoorziening, worden bekostigd door ProWonen.

Exploitatieplan

De gemeente is, op grond van artikel 6.12 Wro, verplicht een exploitatieplan vast te stellen. De gemeente kan, op grond van artikel 6.12, lid 2 Wro, besluiten geen exploitatieplan vast te stellen indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins is verzekerd.

Aangezien ProWonen als verzoeker de volledig investering voor haar rekening neemt, kunnen door middel van een anterieure overeenkomst de kosten van grondexploitatie maar ook van eventuele planschade op ProWonen worden afgewenteld. Daarmee wordt ProWonen volledig verantwoordelijk voor de financiële uitvoerbaarheid.

Maatschappelijke uitvoerbaarheid

ProWonen zal met de direct omwonenden in contact treden over de beoogde plannen, zodra de gemeente haar principemedewerking heeft toegezegd, opmerkingen uit het Welstand pré-advies zijn verwerkt en de financiële toets van de begroting past binnen de kaders van ProWonen. Met andere woorden; als het plan haalbaar blijkt te zijn, zal dit worden gecommuniceerd.

Voor het plan wordt de uitgebreide procedure doorlopen zoals bepaald in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Dit betekent dat de ontwerp projectafwijking voor een periode van zes weken ter inzage wordt gelegd. Een ieder kan gedurende deze periode een zienswijze indienen.

Het waterschap Rijn en IJssel heeft belang bij een goede behandeling van het afval- en hemelwater. Dit is in dit plan gewaarborgd door de opslag en infiltratie van hemelwater en afvoer van afvalwater. Het ligt daarom niet in de verwachting dat dit problemen op zal leveren bij het waterschap.