

**Ruimtelijke onderbouwing “realisering dubbel woonhuis Het Horseler 20”,
Warnsveld gemeente Zutphen
(NL.IMRO.0301.OMG13Horseler20-on01)**

1. Inleiding

De eigenaar van het woonhuis Het Horseler 20 te Warnsveld heeft een plan ingediend voor de verbouwing van de bestaande vrijstaande woning tot een dubbel woonhuis.

Deze ontwikkeling past niet in het vigerend bestemmingsplan.

Omdat het gemeentebestuur van mening is dat het plan ruimtelijk aanvaardbaar is in de omgeving, is de gemeente bereid 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). Om deze omgevingsvergunning te kunnen verlenen dient het project vergezeld te gaan van een goede ruimtelijke onderbouwing.

2. Bestaande situatie (zie figuur op pagina 2)

De bestaande woning, een voormalige boerderij van circa 75 jaar oud, bevindt zich op een groot perceel van ca 3270 m² in de nieuwbouwwijk Scheperkamp/Overkamp aan de zuidzijde van de bebouwde kom van Warnsveld. Het perceel bevindt zich midden tussen nieuwbouwwoningen, overwegend twee-onder-een-kap huizen en vrijstaande woningen. Alleen ten westen van het perceel is sprake van aaneengesloten bebouwing.

Het woonhuis bevindt zich vrij centraal op het kavel. Het terrein is ontsloten vanaf Het Horseler aan de noordzijde en vanaf Het Ham aan de zuidzijde. De west- en oostzijde van het perceel worden begrensd door zij- en achtertuinen van woningen.

De voormalige boerderij bestaat uit een woonhuis en een schuur (deel + varkensstal) daar tegenaan gebouwd. Het woonhuis is georiënteerd op Het Ham. De schuur ligt duidelijk aan Het Horseler. De hoofdmassa bestaat uit een forse begane grond met daarboven een doorlopend zadeldak met wolfseinden. De deel is zijdelings uitgebouwd met een lager gedeelte voorzien van een lage kap.

3. Vigerend bestemmingsplan en procedure

Het vigerend bestemmingsplan voor het plangebied is het bestemmingsplan Scheperkamp/Overkamp 1988 met de daarbij behorende voorschriften van het bestemmingsplan Scheperkamp/Overkamp 1980.

Daarin hebben de gronden de bestemming “Verspreide bebouwing klasse A” met aanduiding II. In de voorschriften is omschreven dat binnen deze bestemming uitsluitend vrijstaande woningen mogen worden gebouwd en dat slechts 1 woning per bestemmingsvlak aanwezig mag zijn. De goothoogte is maximaal 6 m; de bouwhoogte maximaal 10 m.

Omdat in het voorliggend plan sprake is van twee woningen, is het nieuwe plan in strijd met de regels en dient een procedure gevolgd te worden.

Verder is aan de orde het in ontwerp zijnde bestemmingplan Warnsveld Kom Zuid. Hierin heeft het bouwvlak rond het hoofdgebouw dezelfde contouren als in het vigerend plan. Ook de hoogtes hebben dezelfde maten. Op de plankaart is voorts aangegeven dat alleen een vrijstaand huis gebouwd mag worden binnen het bouwvlak, zodat het voorliggend plan ook afwijkt van het in voorbereiding zijnde plan.



4. Rijks-, provinciaal-, en gemeentelijk beleid

Er is geen rijks- en provinciaal beleid van toepassing op dit plan.

Het gemeentelijk beleid is o.a. vastgelegd in de Structuurvisie Warnsveld, d.d. 27 april 2004. Als hoofddoelstelling is voor Warnsveld geformuleerd dat het karakter van Warnsveld als in het groen gelegen dorp gehandhaafd moet blijven en dat het gemeentebestuur terughoudend is als het gaat om inbreidingen of opvulling met bebouwing op nu nog lege plekken. Voor de nieuwbouwwijk Overkamp/Scheperkamp geldt dat het beleid gericht is op beheer en niet op grootschalige ingrepen.

Dit betekent dat het niet gewenst is het ruime perceel Het Horseler 20 te herverkavelen en te verdichten. Het behoud van de groene enclave met boerderij past daarentegen goed in het beleid en zorgt voor behoud van het karakter van de wijk als ruim groen woongebied grenzend aan het landelijk gebied.

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 stuks) past binnen de stedelijke dynamiek van incidentele sloop en vervangende nieuwbouw alsmede verbouwingen.

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?	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 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 EVZ? 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

De watersituatie wijzigt in gunstige zin. De bestaande woning is aangesloten op het hemelwaterriool waarmee water uit het gebied verdwijnt. In de nieuwe situatie zal sprake zijn van afkoppelen en zal het hemelwater op eigen perceel worden opgevangen in infiltratievoorzieningen.

Bodem

Voor de bouwlocatie is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd door bureau Tauw bv uit Deventer (rapport van 6 december 2011, nr. 4825559). Het onderzoek is uitgevoerd volgens de norm NEN 5725. De conclusie is dat de locatie nagenoeg vrij is van verontreinigingen en dat er op basis van de onderzoeksresultaten vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen bezwaren bestaan tegen de voorgenomen nieuwbouwplannen op de locatie.

Geluid wegverkeer en spoorwegen

De omringende wegen, Het Horseler en Het Ham zijn gelegen binnen een 30 km zone. Verder is de verkeersintensiteit op de weg laag. De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt niet overschreden aan de nieuwe voorgevels. Nader onderzoek in het kader van de Wet geluidhinder is dan ook niet noodzakelijk.

Luchtkwaliteit

Uit de rapportage luchtkwaliteit 2006 blijkt dat er voor deze wegen vanaf 2007 geen overschrijding van de luchtkwaliteitsnormen plaatsvindt. Tevens draagt het plan niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging.

Externe veiligheid

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

Milieuzonering

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

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 opzichte 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 volgens het Bouwbesluit. Dit betekent een aanzienlijke verbetering ten opzichte van de bebouwing die gesloopt wordt.

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 Ecologische Hoofdstructuur (EHS). De locatie is evenwel dermate ver gelegen buiten de EHS dat er door deze ontwikkeling 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.

De bebouwingscontouren van de bebouwing wijzigen echter 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. Omdat geen bebouwing gesloopt wordt zal de leefomgeving voor eventueel aanwezige dieren niet wijzigen.

De bouwactiviteiten gaan grotendeels plaatsvinden op de locatie waarop zich de huidige bebouwing 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.

6. Ruimtelijke effect van het plan op de omgeving

Bebouwing

De boerderij is een karakteristiek element binnen de nieuwbouwwijk. Het handhaven ervan als beeldbepalend object, ook nog eens gelegen langs een hoofdfietsroute, is van groot belang voor de kwaliteit van de wijk. Anderzijds betreft het hier een omvangrijk bebouwingsvolume waarvoor niet gemakkelijk een nieuwe functie te vinden is zonder dat sprake is van overlast voor de buurt. Ook is er geen behoefte aan nieuwe locaties voor bijzondere functies of woonvormen. Na beëindiging van het agrarisch bedrijf, dreigt langdurige leegstand en mogelijk verpaupering van bebouwing en perceel.

De invulling van het gebouw met een dubbel woonhuis is daarom het meest wenselijk en logisch voor het hoofdgebouw. Hiermee kan zowel het bestaande gebouw gehandhaafd blijven alsook het perceel haar open groene karakter behouden.

Naar de omgeving toe is nauwelijks sprake van wijziging van het bebouwingsbeeld. Er is alleen sprake van toevoeging van een aantal dakkapellen en een inham in de bebouwing aan de kant van Het Horseler wordt bebouwd (een bouwvlak van ca. 26 m²). De buitenste hoofdcontouren wijzigen niet. Ook de goot- en bouwhoogte van het pand wijzigt niet.

Het geheel krijgt een hoogwaardige eigentijdse uitstraling passend in het beeld van de architectuur van de omgeving met vrijstaande woningen en tweekappers.

De splitsing vindt plaats tussen het woonhuis en de schuur zodat de ene helft van het dubbel woonhuis logisch georiënteerd is op Het Horseler en het andere op Het Ham.

Parkeren

Parkeren kan plaatsvinden op eigen terrein. Hier is voldoende ruimte aanwezig voor stalling van de eigen voertuigen en die van bezoekers.

Cultuurhistorie en archeologie

Hoewel geen sprake is van een monument, heeft het gebouw toch een markante uitstraling en is het een harmonieus geheel. Het perceel met bebouwing is duidelijk een historisch element binnen de nieuwbouwwijk. De boerderij is gebouwd in de jaren dertig van de vorige eeuw. Het woonhuis is verwoest aan het einde van de tweede wereldoorlog en herbouwd na de oorlog. De boerderij heeft daardoor een karakteristieke wederopbouw-uitstraling gekregen. Rond Warnsveld en Zutphen waar veel oorlogsgeweld heeft plaats gevonden bevinden zich een aantal van dit soort wederopbouw boerderijen. Deze bebouwing heeft in het algemeen een harmonieuze en hoogwaardige uitstraling en wordt in cultuurhistorische zin hoog gewaardeerd. Het behoud van het pand is als zodanig van belang voor de historie van de plek en haar omgeving.

Voor archeologie geldt dat sprake is van een lage verwachtingswaarde van het gebied zodat geen archeologisch onderzoek plaats behoeft te vinden. Overigens vinden er geen graafwerkzaamheden in de bodem plaats.

De conclusie is dat het project geen effect heeft op de omgeving en dat de plannen vooral positief zijn voor het behoud van de kwaliteit van de omringende bebouwing.

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 planschade ex artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening ontstaan. Met de aanvrager wordt overeengekomen dat dergelijke schade geheel voor zijn rekening komt.

Zutphen, mei 2012
KC/Team Omgeving

Bijlage:

- Bodemonderzoek Tauw BV, rapportnr. 4825559, d.d. 6 december 2011.