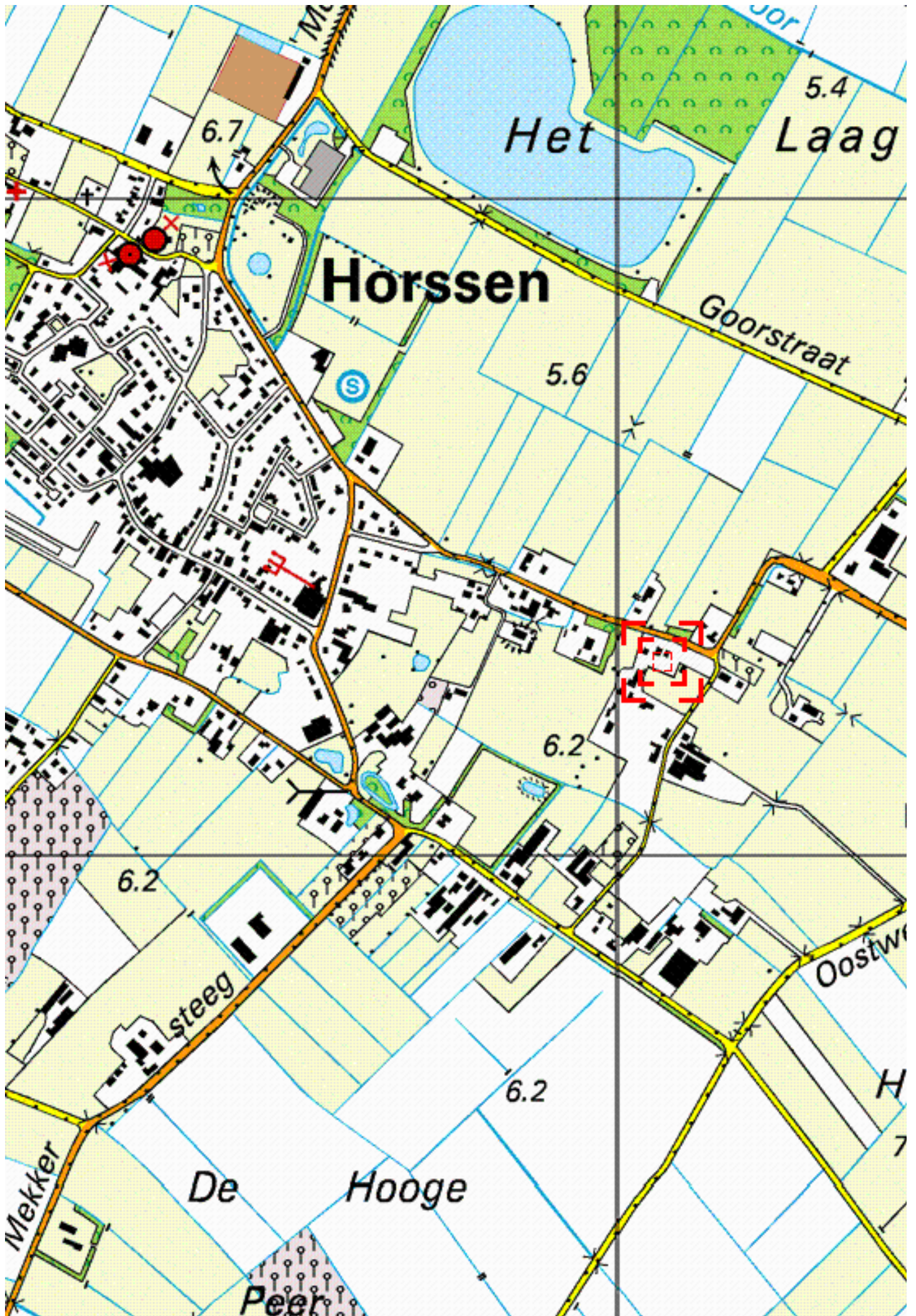




Ruimtelijke verkenning opdeling woonboerderij

Roedensestraat 7 Horssen in drie woningen



de locatie op de topografische kaart

Ruimtelijke verkenning opdeling voormalige boerderij Roedensestraat 7 Horssen in drie woningen

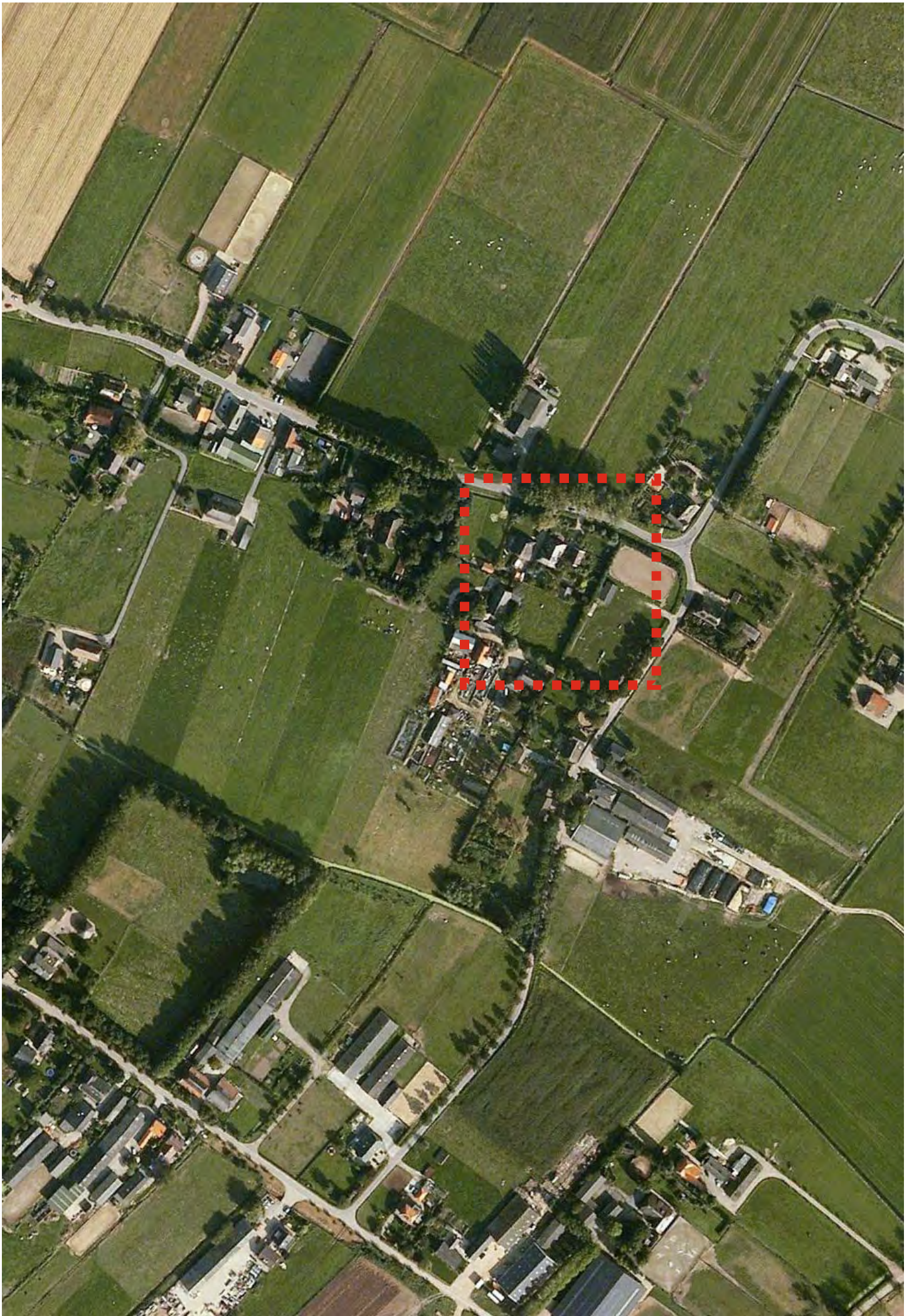
In opdracht van:

Dhr. M.H.J. Van leeuwe

Door:

HSRO Stedenbouw en Ruimtelijke ontwikkeling

Januari 2014



luchtfoto locatie en omgeving

COLOFON

Ruimtelijke verkenning opdeling voormalige boerderij Roedensestraat 7 Horssen in drie woningen

Status: **Concept**

Januari 2014

Versie 1.1-20140131

In opdracht van:

M.H.J. Van Leeuwe

Roedensestraat 7

6631 BE Horssen

Door:

HSRO Stedenbouw en Ruimtelijke Ontwikkeling

Hoogstraat 1

6654 BA Afferden

tel: 0487-542906

fax: 0487-542905

www.hsro.nl

INHOUD

1 Aanleiding	1
2 Planbeschrijving	2
3 Omgevingsaspecten	3
4 Beleid	5
5 Conclusie	6



Impressie voorzijde Roedenstraat 7

1.1 Aanleiding

De heer van Leeuwe wil zijn woning en bijgebouw aan de Roedensestraat 7 in Horssen geschikt maken voor zelfstandige bewoning voor meerdere gezinnen. Dit betekent dat de bestemming gewijzigd zal moeten worden.

In plaats van één woning moeten er, binnen de bestaande contouren van hoofdgebouw en het bijgebouw drie woningen mogelijk worden.

Vanwege sociaal medische redenen wil het gemeentebestuur van Druten hier aan meewerken. Dit standpunt is weergegeven in een brief van 1 november 2013. Deze bestemmingswijziging maakt het namelijk mogelijk dat twee zorgbehoevende gezinsleden hier langer, met begeleiding en mantelzorg, min of meer zelfstandig kunnen wonen. Dit past binnen de beleidsstrategie van het Rijk en de Regio op het gebied van zorgverlening.

Het geldende bestemmingsplan heeft bovendien de mogelijkheid om woningsplitsing toe te passen bij monumenten. Dit pand is aangemerkt als gemeentelijk monument. De huidige plattegronden zijn met relatief kleine aanpassingen geschikt om het pand en het bijgebouw op te splitsen in drie woningen. Hierdoor zal geen verdere versnippering en verrommeling van het buitengebied plaatsvinden.

1.2 Vigerend Bestemmingsplan

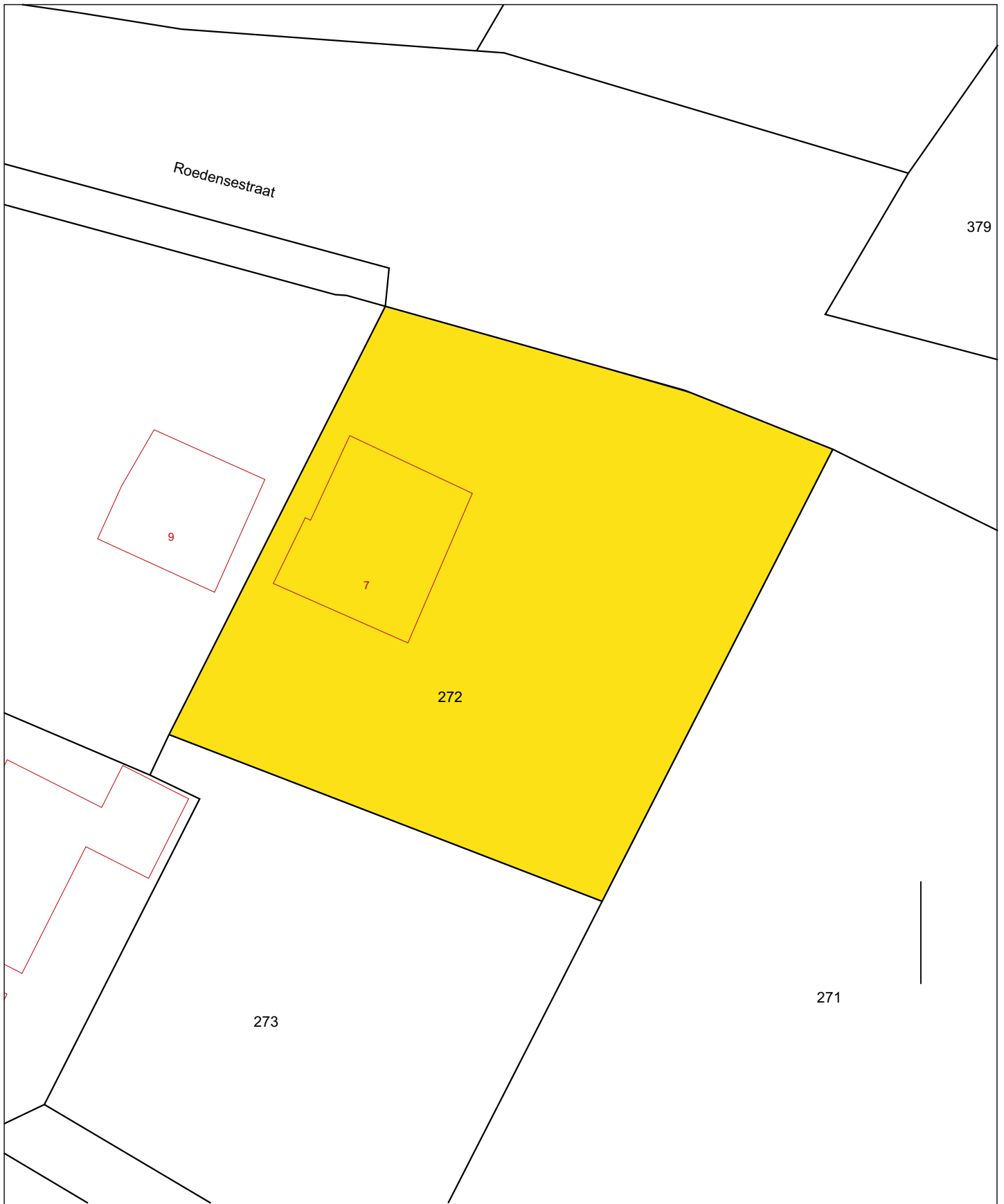
Het pand valt onder het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied 2003' gemeente Druten zoals vastgesteld is door de gemeenteraad van Druten op 16 oktober 2003. Binnen dit plan het perceel bestemd voor één woning.


1.3 Herziening bestemmingsplan Buitengebied

De voorgestelde bestemmingswijziging zal onderdeel uitmaken, van het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Druten. In deze notitie wordt de gewenste aanpassing getoetst aan wet- en regelgeving en wordt de noodzaak van de aanpassing onderbouwd.

1.4 Locatie

De Roedensestraat ligt ten westen van Horssen. De weg maakt deel uit van een verbindingsroute naar Bergharen. Tot aan de Langesteeg is de zuidzijde van de weg relatief dicht bebouwd. Tot woning verbouwde voormalige boerderijen en kleinere ambachtelijke bedrijven wisselen elkaar af. Het karakter van de straat is een dorpslint. De locatie ligt ongeveer 125 m vanaf het begin van de bebouwde kom.



<p>12345 Deze kaart is noordgericht Perceelnummer 25 Huisnummer</p> <ul style="list-style-type: none"> Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing Overige topografie <p>Voor een eensluitend uittreksel, Apeldoorn, 5 februari 2014 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1:500</p> <table border="0"> <tr> <td>Kadastrale gemeente</td> <td>HORSSSEN</td> </tr> <tr> <td>Sectie</td> <td>F</td> </tr> <tr> <td>Perceel</td> <td>272</td> </tr> </table> <p>Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.</p>	Kadastrale gemeente	HORSSSEN	Sectie	F	Perceel	272	
Kadastrale gemeente	HORSSSEN							
Sectie	F							
Perceel	272							

2 Planbeschrijving

2.1 Huidige situatie

Het pand aan de Roedensestraat 7 is een gemeentelijk monument. Het is een voormalige T boerderij. Die in fasen vanaf de jaren zeventig van de vorige eeuw verbouwd is. Het pand en de bijgebouwen waren tot die tijd in gebruik als boerderij.

Het perceel heeft een oppervlakte van ongeveer 2200 m². Het hoofdgebouw bestaat uit een voorhuis en een achterhuis. De afmeting bedraagt circa 14 bij 15,5 m. De voormalige schuur is 10 m lang en 7,5 m breed. De schuur, het voorhuis en het achterhuis zijn ieder op zich voldoende groot om als zelfstandige woonruimte gebruikt te kunnen worden.

Op het terrein zijn twee ontsluitingswegen aanwezig. De ene weg ligt bijna midden op het perceel. Langs deze weg zijn circa 8 parkeerplaatsen aanwezig. De andere weg ligt op de westelijke erfgrans en wordt gemeenschappelijk gebruikt met de bureu.

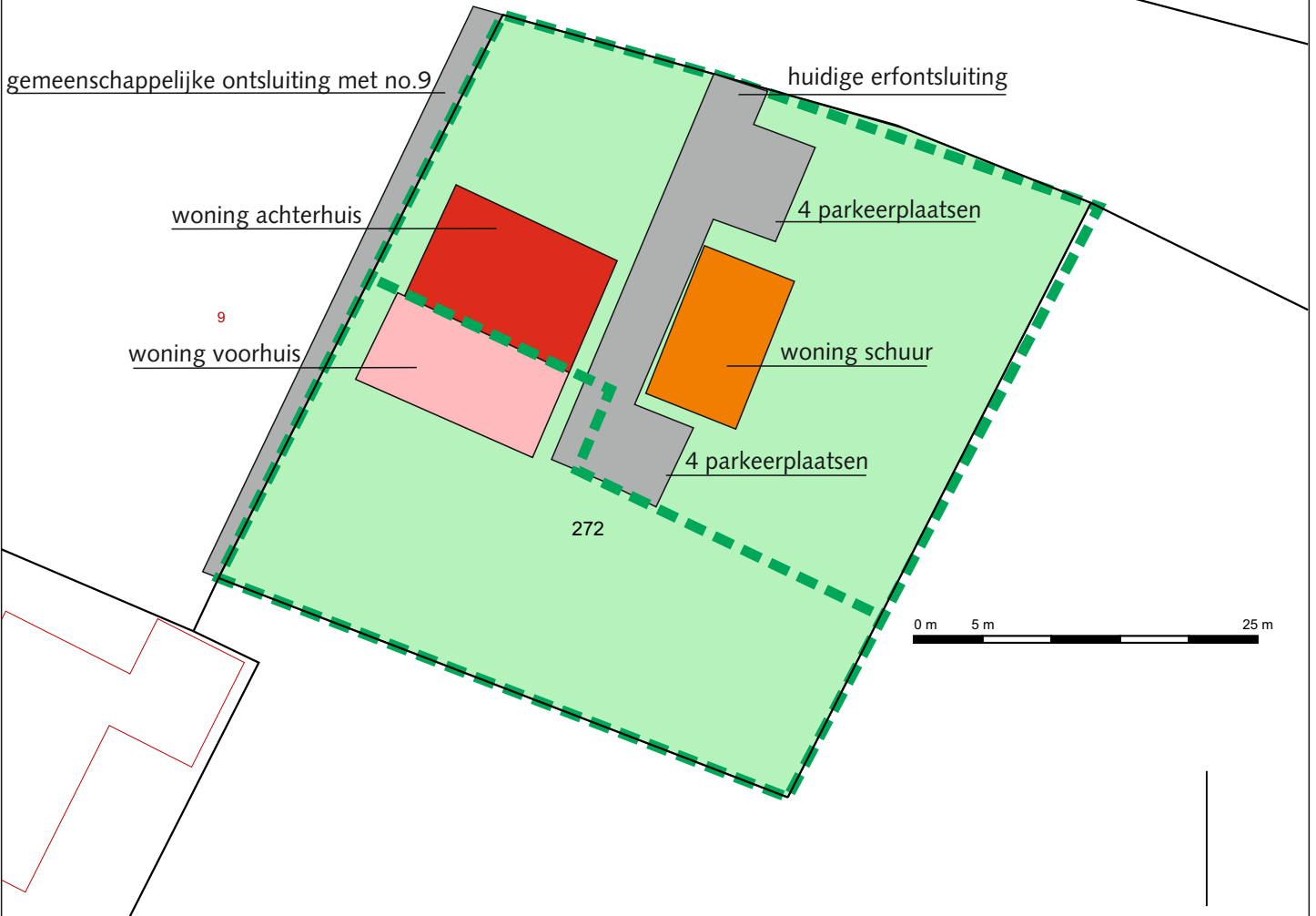
2.2 Bouwplan

Na beëindiging van de agrarische activiteiten is het hoofdgebouw in zijn geheel omgezet naar woning. Een aantal jaren geleden heeft een verbouwing plaatsgevonden. Daarbij is het bijgebouw tevens verbouwd tot cursus en logiesruimte.

In het gehele huis is een verdieping aanwezig. De nu voorziene wijzigingen betreffen voornamelijk beperkte inpandige aanpassingen van het hoofdgebouw. Het gaat om het aanbrengen van een woning scheidende muur, een extra keuken en een badkamer.

Het bijgebouw heeft een oppervlakte van ongeveer 75 m². Ook in dit gebouw is een verdieping aanwezig. Het bijgebouw is qua grootte en indeling al geschikt omdat hier nu al logies mogelijk is. Deze ruimte beschikt over onder andere over een eigen keuken en sanitair.

Door kleine ingrepen op het perceel kunnen vervolgens drie zelfstandige woningen ontstaan. De bestaande parkeermogelijkheden zijn momenteel al ruim voldoende. De verdere verfijning van het bouwkundig ontwerp zal plaatsvinden nadat een definitief besluit over opname in het bestemmingsplan heeft plaatsgevonden.



Principe verdeling perceel Roedenstraat 7 met impressie voorhuis en schuur

3: Omgevingsaspecten

3.1 Verkeer

Het plangebied is gelegen aan de Roedensestraat. Deze straat is een verbindingsweg tussen de kernen Bergharen en Horssen. Op basis van het gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan heeft de Molenweg ter plaatse van het plangebied een verkeersintensiteit tussen de 500 en 600 motorvoertuigen per etmaal (berekening 2005). De weg is aangeduid als erftoegangsweg bubeko type 1.

Erftoegangswegen buiten de bebouwde kom worden ingedeeld in type 1 en type 2 wegen. Op basis van ruimtelijke kenmerken, onder andere wegbreedte, worden wegen ingedeeld. Erftoegangswegen type 1 hebben een maximale verkeersintensiteit tussen de 5.000 en 6.000 motorvoertuigen per etmaal (bron: CROW richtlijnen conform ASVV2004, publicatie 216 en Handboek Wegontwerp). Door het plan zal de intensiteit van de weinig nauwelijks toenemen.

De huidige ontsluiting van het perceel blijft in stand. Het parkeren van alle woningen blijft op eigen terrein blijven plaatsvinden. Parkeren aan de openbare weg is niet aan de orde. De bestaande capaciteit op het perceel bedraagt acht plaatsen. Dit is voor drie woningen voldoende. Het aantal voldoet aan de normen van de gemeente Druten. Feitelijk zal het gebruik lager zijn omdat zeer waarschijnlijk twee van de drie woningen gebruikt zullen gaan worden door personen die geen rijbewijs hebben.

3.2 Wet geluidhinder

In het kader van de Wet geluidhinder is sprake van een 'nieuwe situatie' indien een nieuwe weg wordt aangelegd en/of sprake is van nog niet geprojecteerde gebouwen. Nog niet geprojecteerd betekent in dit kader dat het vigerende bestemmingsplan niet in de geplande bestemming voorziet. In dit geval zijn de gebouwen al bestemd en geschikt voor bewoning. Het opsplitsen doet hier niets aan af en maakt feitelijk geen verschil in de mate van geluidsbelasting. Uit een verkennende berekening (SRM 1) blijkt bovendien dat de toegestane waarden van 48 dB niet overschreden worden. Dit komt omdat het hier een 60 km weg betreft met een intensiteit van ongeveer 650 motorvoertuigen per etmaal.

Ook het toegestane binnenniveau van 33 dB zal niet overschreden worden. De woning is enkele jaren geleden verbouwd en gerenoveerd. Daarbij zijn de wanden en daken geïsoleerd. Ook zijn ramen en deuren in de straatgevel van het achterhuis vervangen en voorzien van dubbel glas.

3.3 Luchtkwaliteit

De Wet luchtkwaliteit (verankerd in de Wet Milieubeheer hoofdstuk 5, titel 5.2) is een implementatie van diverse Europese richtlijnen omtrent luchtkwaliteit waarin onder andere grenswaarden voor vervuulende stoffen in de buitenlucht zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu. In bijlage 3A van de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (NIBM)' wordt een lijst met ontwikkelingen benoemd die "niet in betekenende mate" bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit en waarvoor geen luchtonderzoek hoeft te worden uitgevoerd. Het bestemmingsplan is één van de bevoegdheden waarbij aan de hierna genoemde criteria moet worden getoetst (genoemd in artikel 5.16, tweede lid onder c Wet milieubeheer)

De opsplitsing in meerdere woningen is relatief een kleinschalige ingreep. Het aantal toe te voegen woningen is te gering. Deze ontwikkeling heeft dan ook geen gevolgen voor de luchtkwaliteit. Het plangebied ligt in het buitengebied van de gemeente Druten. In de omgeving van het plangebied liggen geen wegen die van negatieve invloed zijn op de luchtkwaliteit. De blootstelling aan luchtverontreiniging is beperkt en leidt niet tot onaanvaardbare gezondheidsrisico's. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied aanvaardbaar.

3.4 Bodem

De Wet bodembescherming (Wbb) van 3 juli 1986 vormt de basis voor de regelgeving om bodemverontreiniging te voorkomen, beperken, onderzoeken en saneren. Daarnaast regelt de wet wie verantwoordelijk is voor de verontreiniging en de financiële gevolgen ervan. De Woningwet bepaalt dat de gemeente alleen nog voor bouwwerken die specifiek bedoeld zijn voor het verblijf van mensen, een bodemonderzoek (bodemtoets) moet uitvoeren. Voordat een bestemmingsplan kan worden vastgesteld, moet worden aangetoond dat de bodem en het grondwater vrij zijn van verontreinigingen.

Vanwege het feit dat het hier opsplitsing van een bestaande woning betreft waarbij alleen inpandig maatregelen voorzien zijn is geen onderzoek nodig naar de kwaliteit van bodem en grondwater.

3.5 Archeologie en cultuurhistorie

Vanwege het feit dat het hier opsplitsing van een bestaande woning betreft waarbij alleen inpandig maatregelen voorzien zijn is geen onderzoek nodig naar de archeologische verwachtingswaarde. De aanpassingen aan de buitengevel zijn minimaal. Aantasting van de Cultuur historische kwaliteit van de gebouwen en de omgeving is dan ook niet aan de orde.

3.6 Bedrijvigheid omgeving

Van oudsher is de omgeving te typeren als een kleine buurtschap. De bebouwing bestond uit panden die hoorden bij de relatief kleine agrarische bedrijven. Vrijwel alle agrarische bedrijven zijn de afgelopen jaren gestopt. De bebouwing is vervolgens geschikt gemaakt voor bewoning en bedrijven aan huis. De resterende bedrijvigheid in het gebied is divers van aard. Deze varieert van agrarische bedrijvigheid, bedrijven in de bouwnijverheid, autobranche tot een bed and breakfast. Alle bedrijven liggen op voldoende afstand van het plangebied om eventuele hinder te voorkomen. Ook worden zij niet gehinderd door de splitsing in meerdere wooneenheden. De aard van het gebruik wijzigt hier immers niet door.

3.7 Ecologie

Bij ruimtelijke ingrepen zoals de bouw van nieuwe woningen of een bedrijf moet rekening gehouden worden met de aanwezige natuurwaarden van het plangebied en omgeving. Hierbij kan onderscheid gemaakt worden tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming.

Qua ecologische waarden is hier niets aan de hand. Het betreft immers een bestaande woning en een bijgebouw met praktijkruimte die opgedeeld gaan worden. Er geen redenen om aan te nemen dat er beschermde waarde in het geding zijn als gevolg het voornemen. Vergunningen en/of ontheffingen zijn niet nodig.

3.8 Water

Bij ruimtelijke ingrepen moet rekening gehouden ook rekening worden gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding. In dit geval wijzigt er niets. Het betreft immers een bestaande woning en een bijgebouw met praktijkruimte die opgedeeld gaan worden. Er is geen sprake van extra bebouwing en verharding.

4 Beleid

4.1 Europees en Rijksbeleid

Het voornemen is niet strijdig met Europees en Rijksbeleid. In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) staan de plannen voor ruimte en mobiliteit. Zo beschrijft het kabinet in de Structuurvisie in welke infrastructuurprojecten het de komende jaren wil investeren. Provincies en gemeentes krijgen meer bevoegdheden bij ruimtelijke ordening. De Rijksoverheid richt zich op nationale belangen, zoals verbetering van de bereikbaarheid. De SVIR is derhalve geen direct relevant beoordelingskader. Wél zijn in de SVIR regels opgenomen om te zorgen voor een generieke basiskwaliteit (o.a. luchtkwaliteit, externe veiligheid). Het planvoornemen is hier niet strijdig mee. Het voornemen heeft geen invloed op de doelstellingen en hoofddoelen van de SVIR.

4,2 Provinciaal beleid

Het Streekplan 'Gelderland 2005' wordt Structuurvisie Gelderland genoemd sinds de invoering van de Wet ruimtelijke ordening in juli 2008. Eind 2010 is de Structuurvisie aangevuld met de Provinciale Ruimtelijke Verordening. Op de kaart uitwerking zoekzones verstedelijking streekplankaart ruimtelijke structuur is te zien dat het plangebied is gelegen in het gebied 'Waardevol landschap'. Het plangebied betreft echter bebouwd gebied. Het planvoornemen betreft een kwaliteitsverbetering van het plangebied en haar omgeving. Bij het plan wordt rekening gehouden met de inpassing in het landschap. Het plan past daardoor binnen de kaders van de structuurvisie.

Het plangebied is in de Provinciale Ruimtelijke Verordening op de kaart Verstedelijking niet aangewezen als stedelijk gebied of zoekzone voor bedrijventerreinen, wonen en werken, landschappelijke versterking of zoekzone voor wonen in lage dichtheden. Binnen het gebied is het mogelijk om nieuwe bebouwing onder voorwaarden toe te staan. Het plan past daardoor binnen de kaders van de Provinciale Ruimtelijke Verordening Gelderland.

5 Conclusie

5.1 Conclusie

Het plan betreft een zeer beperkte verbouwing van een bestaande woning en cursusruimte. Het voornemen past binnen het beleid van de verschillende overheden. Ruimtelijk en milieuhygiënisch zijn er geen ingrijpende gevolgen.

