

Ruimtelijke onderbouwing splitsingsaanvraag Lage Lochemseweg 7 (zaaknummer 476716)

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Wij bewonen sinds 1990 de zeer ruime woonboerderij aan de Lage Lochemseweg 7 in Warnsveld. Inmiddels zijn wij 70 en 81 en tot ons plezier zou onze zoon met vrouw en kinderen hier ook willen komen wonen. Het huis zou dan optimaal worden bewoond – ook met betrekking tot het tegengaan van leegstand en verpaupering. Alle ruimtes zouden veel efficiënter worden gebruikt en het huis van onze zoon zou beschikbaar komen voor een ander jong gezin. Ook met het oog op eventuele mantelzorg zou de nieuwe situaties veel voordelen met zich meebrengen.

Vooradvies mogelijkheid splitsing

Om e.e.a. formeel goed te willen regelen, hebben wij in 8 maart 2021 contact opgenomen met de gemeente over woningsplitsing. Op 8 juni 2021 liet de gemeente laten weten dat er binnen het (toen nog voorontwerp-) Omgevingsplan mogelijkheid bestond om de bestaande woning in twee woningen te splitsen, en dat de gemeente hieraan medewerking wilde verlenen. Daarbij zou met de monumentale status van de boerderij rekening worden gehouden.

Aanvraag splitsing

In 2022 zijn wij concrete plannen voor de splitsing gaan maken. Wij hebben daartoe tekeningen ingediend op 28 december 2022. Op 28 februari 2023 kregen wij het verzoek om details met betrekking tot brandveiligheid en op 6 maart 2023 om aanvullende gegevens m.b.t. erfgoed / het wijzigen van monumenten aan te leveren. Op 29 maart kregen wij bericht dat bij de verdere behandeling van onze aanvraag nu was geconstateerd dat de uitgebreide procedure doorlopen moest worden, waarna u ons op 6 april 2023 hebt laten weten dat wij vóór 1 juni 2023 nog aanvullende gegevens moesten opsturen, waaronder een ruimtelijke onderbouwing. Wij hebben begrepen dat hierin opgenomen moest worden een milieu effect rapportage.

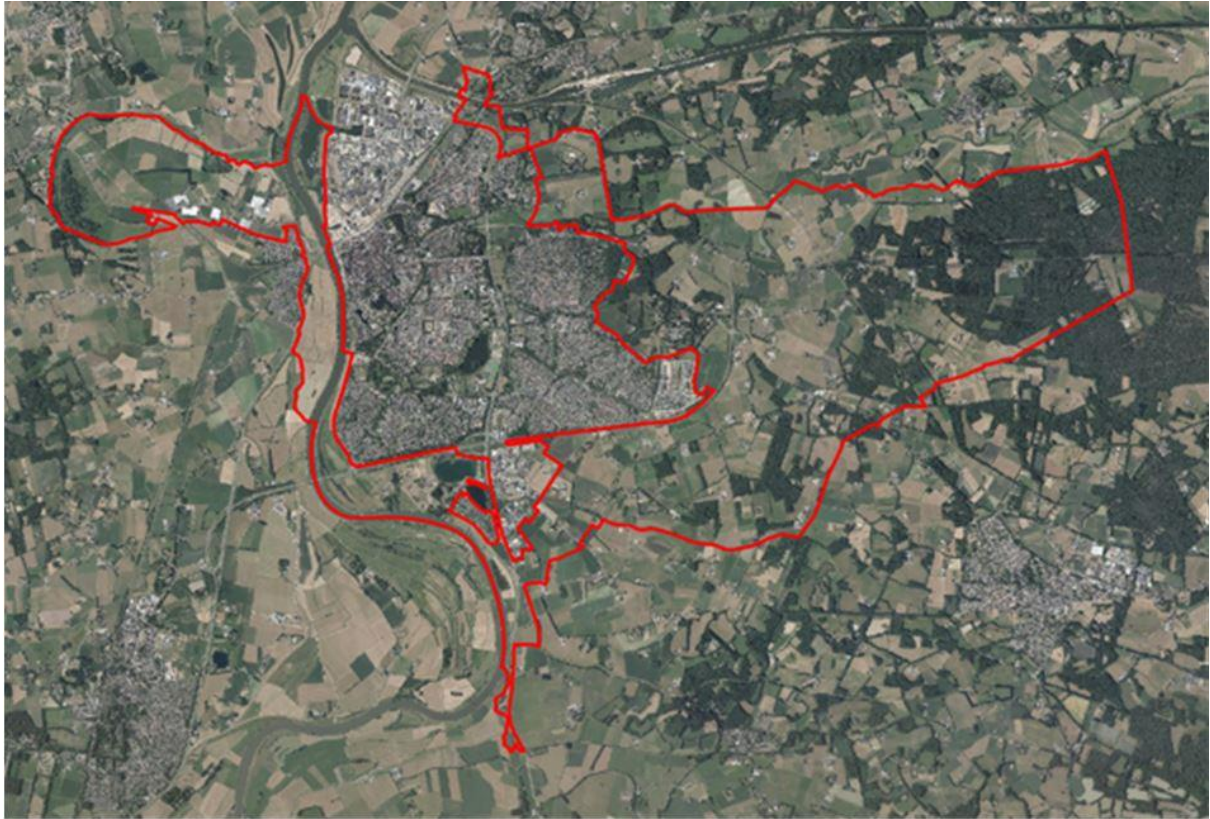
De splitsing tussen voor- en achterhuis, waarvoor de tekeningen zijn bijgevoegd, levert twee woningen op die elk groter zijn dan 400 m³, waarbij er geen ingrepen nodig zijn in de situering van deuren en ramen en ook het oppervlak gelijk blijft (niet wordt vergroot). De gemeente Zutphen heeft bovendien aan ons bevestigd dat de splitsing past binnen de woningbouwafspraken tussen de gemeente Zutphen en de provincie Gelderland.

Geringe effecten

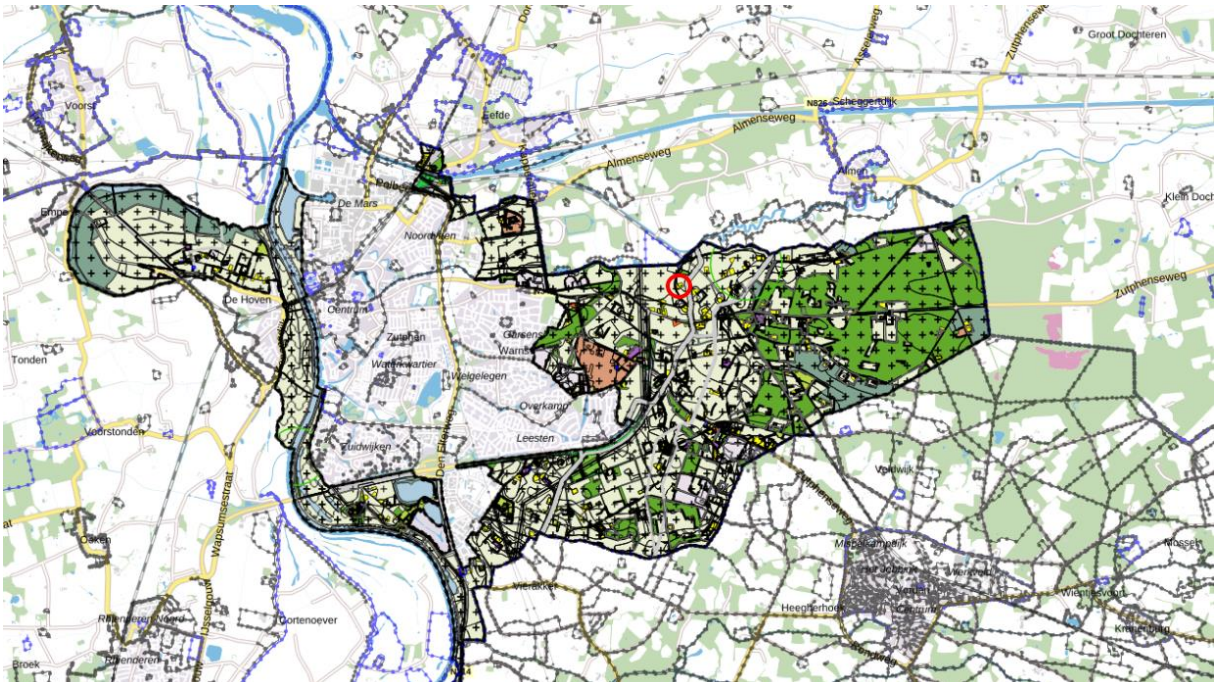
Omdat aan het soort gebruik van de woning(en) noch aan het uiterlijk en afmetingen van de woning(en) iets zal veranderen, zal de splitsing weinig meetbare effecten hebben. Er zullen in de toekomst 6 personen op het adres (beide woningen samen) wonen, in plaats van de huidige 2, maar dergelijke wisselingen zullen altijd voorkomen. Overigens zal bij de voorgenomen splitsing wel het gebruik van fossiele brandstoffen sterk worden teruggebracht.

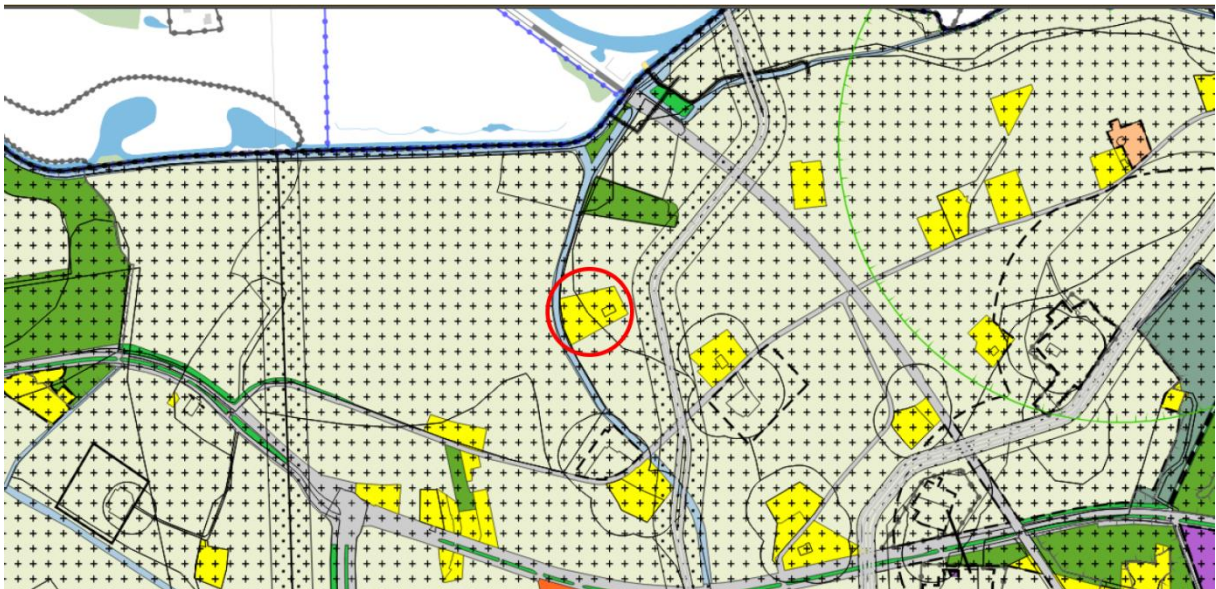
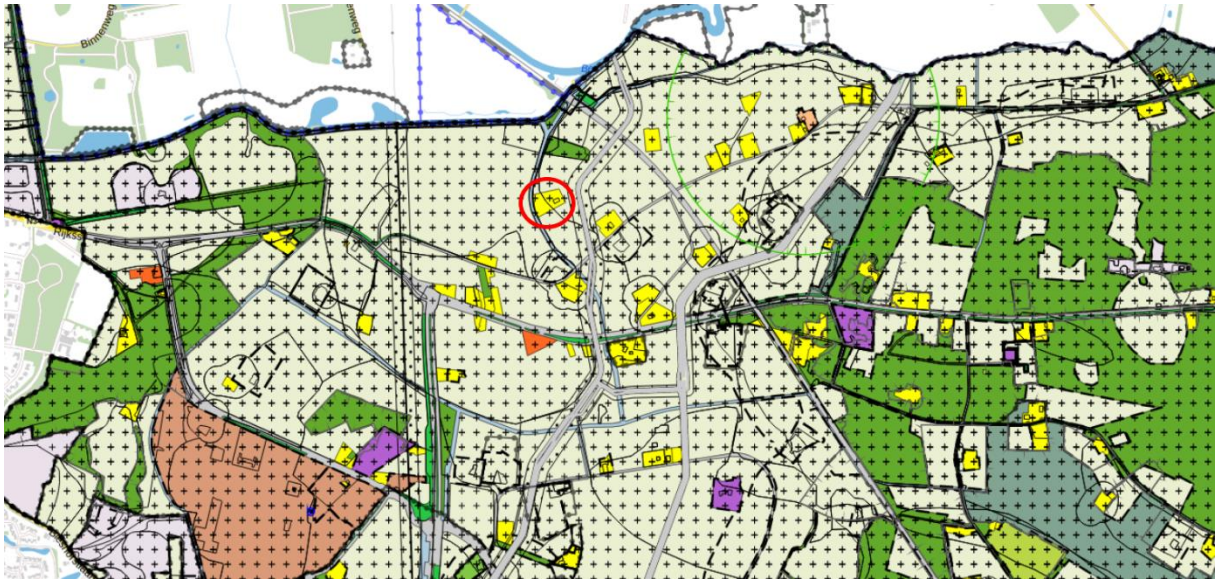
1.2 Ligging plangebied

De woning ligt in het buitengebied van de Gemeente Zutphen, in een beekdal van de Berkel.



De exacte weergave van het plangebied is te vinden via deze [link](#).





1.3 Geldende bestemmingsplannen en verordeningen

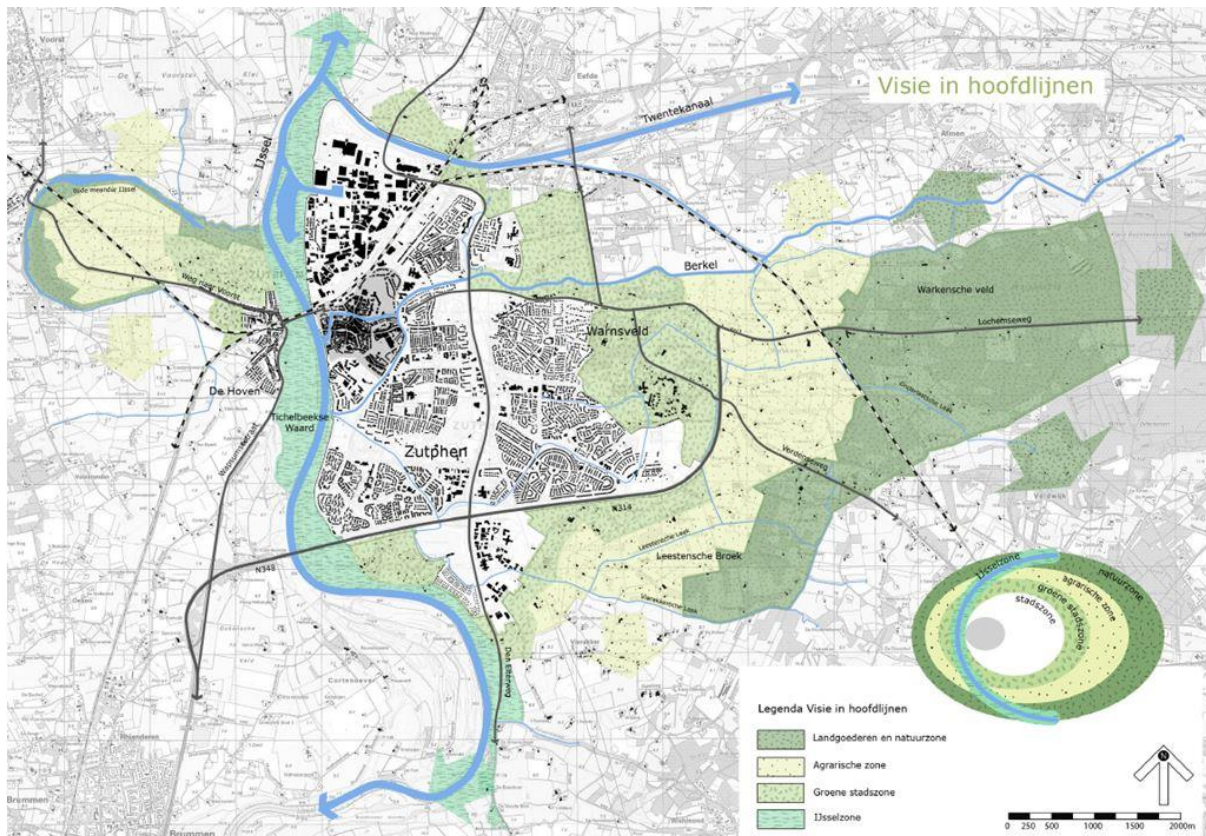
Het geldende bestemmingsplan/omgevingsplan voor de plek van de woning is NL.IMRO.0301.op0101Landelijkgeb-vs01; aan de eisen en bepalingen in dit plan zal geheel worden voldaan.

Hoofdstuk 2 Visie op het landelijk gebied

De in uw [Visie Landelijk Gebied](#) (2015) vastgestelde waarden, kwaliteiten en kenmerken, zoals het landschap, de kenmerkende oude gebouwen, archeologische vondsten, natuur, bos, water, (h)erkennen wij.

Waarden

Samen met burgers en diverse deskundigen is in 2015 in de [Visie Landelijk Gebied](#) op basis van de natuurwaarden, de waterhuishouding en het huidige gebruik, een volgende indeling van het gebied gemaakt:



We onderscheiden vier zones in het landelijk gebied:

- De groene stadszone
- De agrarische zone
- De landgoederen en natuurzone
- Dragere en verbindingen

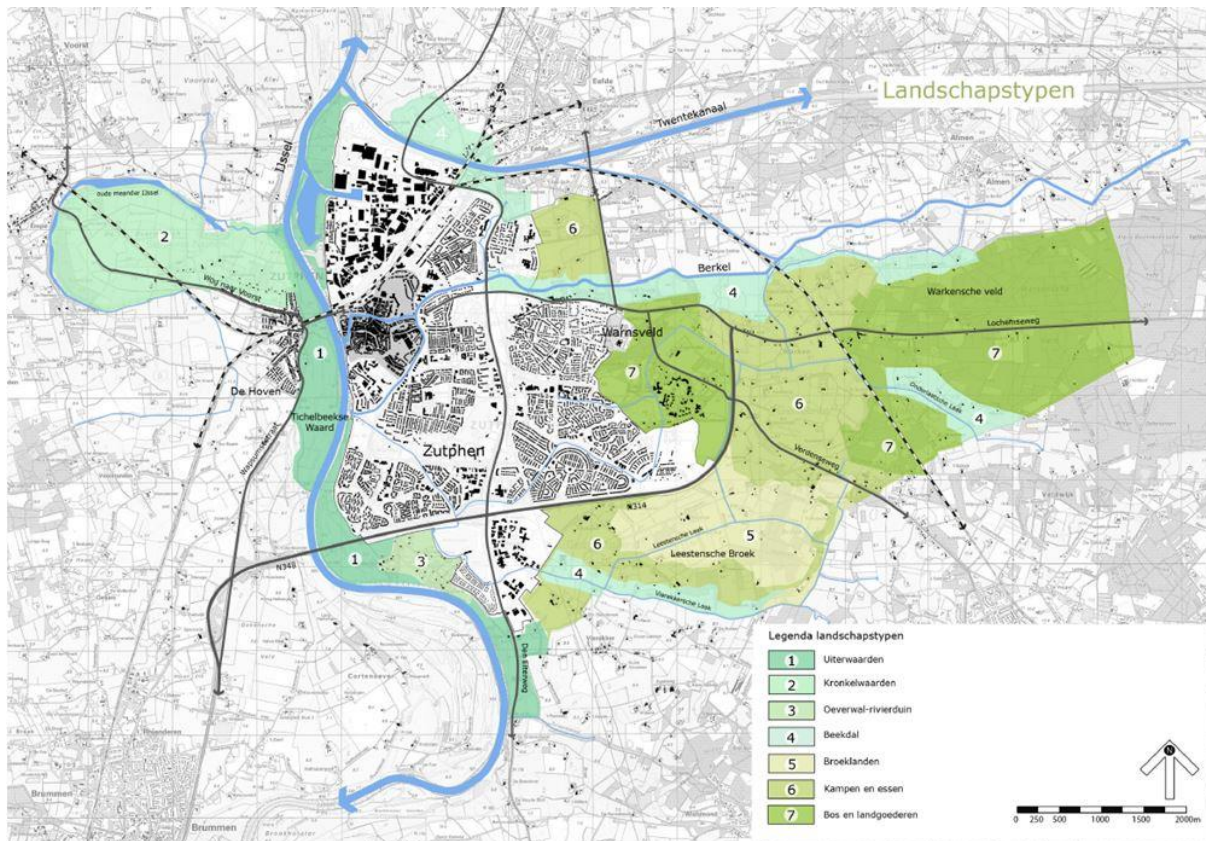
Onze woning ligt in een agrarische zone, te midden van een aantal boerenbedrijven.

In het landelijk gebied van Zutphen zijn vandaag de dag de volgende landschapstypen te onderscheiden met ieder hun specifieke cultuurhistorische kenmerken:

- Uiterwaarden, kronkelwaarden en komgronden van de IJssel;
- Rivierduin van de IJssel;

- Kampen- en essenlandschap;
- Broeklanden;
- Beekdalen;
- Bos en landgoederen.

Lage Lochemseweg 7 ligt in gebied 4 met het landschapstype 4 (beekdal).



Voor elk landschapstype is een specifiek gebiedsDNA beschreven. Een uitgebreide toelichting per landschapstype vindt u terug in de [Visie Landelijk gebied](#) (2015). Dit DNA herkennen wij en hierop sluit ons huidige en voorziene gebruik naadloos aan.

Terwijl aan de omvang en het karakteristieke uiterlijk van onze woonboerderij met kleinschalig erf niets verandert, is er binnen de bestaande bebouwing gemakkelijk ruimte voor twee grote woningen (elk meer dan 400 m³), betere mogelijkheden voor het onderhoud van huis en erf met bosjes, hagen, weide, moes- en siertuin, en ontstaat bovendien de mogelijkheid voor een jong gezin om ook op deze plek te komen wonen. Op termijn wordt zo ook voorzien in de mogelijkheid van mantelzorg (zelf zijn wij inmiddels enigszins op leeftijd: 70 en 81 jaar).

Overgaan tot dubbele bewoning van de boerderij aan de Lage Lochemseweg 7 zal ook bijdragen aan een duurzame ontwikkeling van het gebied, die voorziet in de behoefte van de huidige generatie én in die van toekomstige generaties, waarbij ook de belangen van bewoners van andere delen van de wereld, niet in gevaar worden gebracht.

Hoofdstuk 3

Wet- en regelgeving

De wet- en regelgeving die gelden voor het plangebied zal volledig gevolgd worden.

Hoofdstuk 4

Milieueffectrapportage

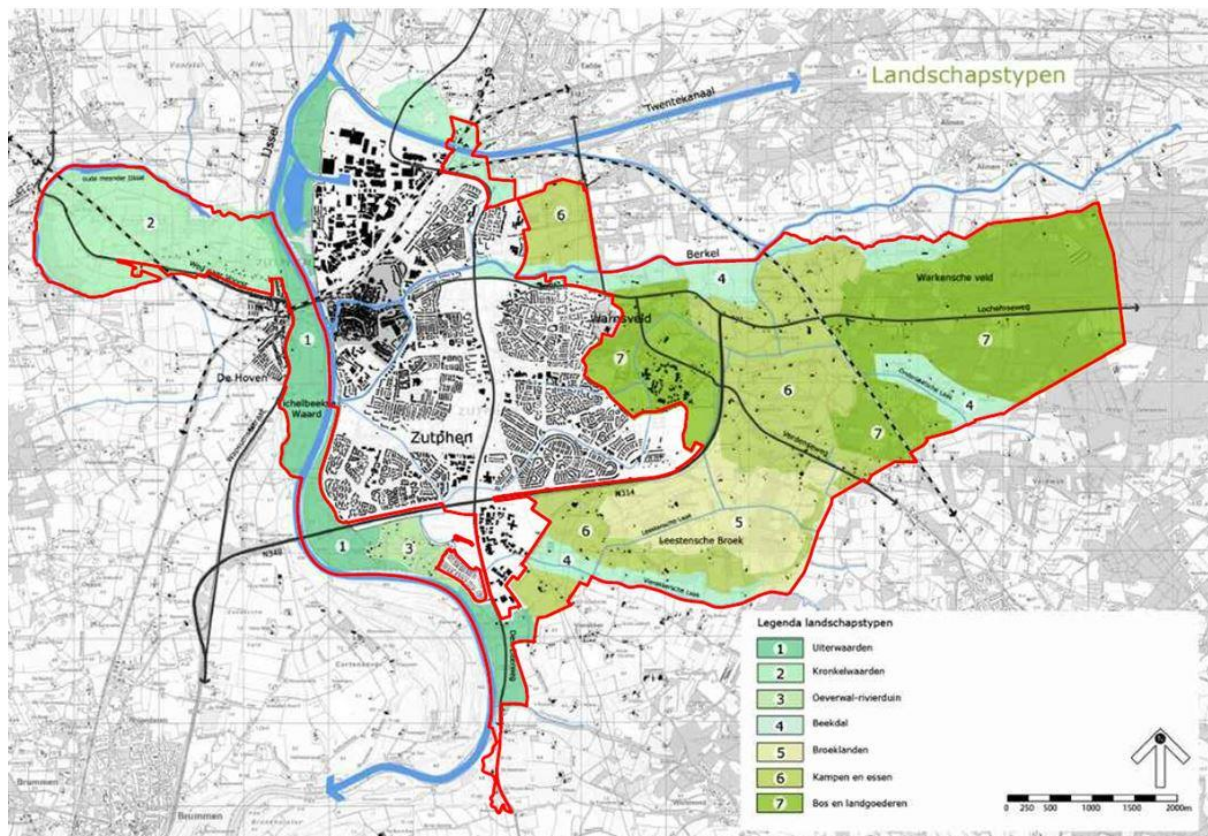
In het milieueffectrapport (plan-MER) dat voor het omgevingsplan is opgesteld, is onderzocht welke ontwikkelingen (scenario's) voor het gebied qua milieueffecten het meest wenselijk zouden zijn. Er is daarbij gekeken naar de effecten van de vier onderstaande scenario's op externe veiligheid, gezondheid, landschap & cultuurhistorie, natuur, verkeersveiligheid en water:

Scenario 1:	Doorgroei van veehouderijen.
Scenario 2.1:	Bij de bestaande functies vindt een maximale ontwikkeling plaats van bedrijfsgebouwen.
Scenario 2.2:	Alle huidige functies in het landelijk gebied schakelen om naar bedrijven.
Scenario 3:	Alle huidige functies in het landelijk gebied schakelen om naar wonen.
Scenario 4:	Er wordt maximaal ruimte geboden aan voorzieningen van hernieuwbare energie: Windturbines en zonnepanelen.

De conclusie is dat alle scenario's naast positieve ook nadelige gevolgen zouden hebben en dat juist een goede mix van functies in het landelijk gebied het meest wenselijk en aantrekkelijk is. Wonen scoort daarbij op veel milieuaspecten (sterk) positief, zowel op gezondheid, als op landschap en cultuurhistorie, natuur, verkeersveiligheid en water.

De splitsing van de boerderij sluit perfect aan bij het uitgangspunt dat een evenwicht gevonden moet worden tussen het enerzijds ruimte bieden aan de ontwikkeling van functies en anderzijds het beschermen van de bestaande waarden (landschap, natuur, cultuurhistorie, etc.) van het landelijk gebied. Er wordt gesteld dat in het ene gebied andere doelen moeten prevaleren dan in het andere, waarbij het interessant is op te merken dat juist in de beekdalen volgens het omgevingsplan een omschakeling naar meer agrarisch zeer sterk negatieve gevolgen zou hebben voor landschap en natuurbehoud.

Onze monumentale boerderij met het mooie erf (siertuin, moestuin, hagen, hakbosje, wei) die sinds begin jaren '70 van de vorige eeuw geen agrarische functie meer heeft en sinds 1990 door ons bewoond wordt, zal na splitsing evenzeer bijdragen aan de beleving van het cultuurlandschap in het beekdal als nu. Door de boerderij in twee woningen te splitsen zal het object qua uiterlijk niet veranderen en zullen leegstand en verpaupering worden tegengegaan. Bovendien wordt het, door de boerderij te splitsen, financieel haalbaar het gebouw te verduurzamen en wordt eventuele mantelzorg in de toekomst mogelijk gemaakt.



Landschapstypes die de basis vormen voor de effectbeoordeling

Hoofdstuk 5

Haalbaarheid / uitvoerbaarheid

De boerderij aan de Lage Lochemseweg 7 heeft sinds begin jaren zeventig een woonfunctie; wij wonen er zelf sinds 1990 en weten dat er sinds die tijd geen activiteiten zijn geweest die de kwaliteit van de bodem, de lucht of het geluidsniveau hebben gewijzigd. De splitsing van de boerderij zal hier ook geen invloed op hebben. Wij zijn al aangesloten op het waterleidingnetwerk en de drukriolering en ook wat betreft de waterhuishouding zal er niets veranderen. Wij zijn voornemens om na splitsing en verbouwing met luchtwarmtepompen te gaan werken.

5.1 Bodem

Op 12 juli 2021 heeft de raad het bodembeleidsplan vastgesteld. In deze nota is voor heel Zutphen de bestaande bodemkwaliteit van de boven- en de ondergrond bepaald, op basis van uitgevoerde bodemonderzoeken. Voor het grootste deel van het landelijk gebied geldt dat de ondergrond de kwaliteit "schoon" (AW2000) heeft. Zo ook op de plek waar wij wonen: de bodem en het grondwater zijn geschikt zijn voor de functie van 1 extra woning, vooral ook omdat er daarvoor geen uitbreiding dus meer grond nodig is.

5.2 Luchtkwaliteit

Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen die aan dit omgevingsplan worden getoetst, spelen wat betreft luchtkwaliteit twee belangrijke afwegingen:

1. wat is de invloed van deze ontwikkeling op de luchtkwaliteit in de omgeving?
2. is de luchtkwaliteit op de locatie van deze ontwikkeling goed genoeg voor de ontwikkeling die er gaat plaatsvinden?

Ad 1. De extra woning zal niet leiden tot een toename van een bepaalde verontreinigende stof in de lucht.

Ad 2. De luchtkwaliteit op deze locatie is zeker voldoende voor de functie van 1 extra woning.

5.3 Geluid

Het geluidsniveau op deze locatie zal met de extra functie van 1 woning geen enkele verandering in de geluidsbelasting tot gevolg hebben.

5.4 Geur

Er is op deze locatie, bij het huidige en dus ook bij het toekomstige gebruik, geen sprake van geurhinder zoals vastgelegd in de Wet geurhinder en veehouderij-

5.5 Externe veiligheid

In dit deel (zie contour risicokaart) van het landelijk gebied zijn er geen risico's van gevaarlijke stoffen.

5.6 Licht

Op deze locatie is er geen sprake van welke vorm van overlast dan ook, door bijvoorbeeld schijnwerpers tegen inbraak, lichtmasten bij rijbakken, openstellen of verlichte sportvelden.

5.7 Trilling

Voor het beoordelen van trillinghinder wordt de "Meet- en beoordelingsrichtlijn trillingen van de Stichting Bouwresearch, deel B, Hinder voor personen in gebouwen" toegepast. Bij spoorwegen wordt met V_{max} de maatgevende trein getoetst, met V_{per} hoe vaak treinen langskomen. Er wordt op de locatie geen trillinghinder gemeten en de extra woning zal zelf ook geen extra trilling veroorzaken.

5.8 Bedrijven en milieuzonering

In dit gebied zijn er geen bestaande bedrijven of functies in de nabije omgeving die milieutechnisch een gevaar vormen voor woningen. Het bestemmingsplan sluit ook toekomstige, mogelijk milieubelastende ontwikkelingen uit. De extra woning zelf zal verder ook niet bijdragen aan bijvoorbeeld een verkeersaantrekkende werking.

5.9 Water

De extra woning (waarvoor in dit geval dus niet gebouwd hoeft te worden en die niet tot toename van gebouwd oppervlak of volume leidt) is waterneutraal, dus veroorzaakt geen wijziging van waterpeilen of aan-/afvoer van water. ~~Een~~ Ook zal er op geen enkele wijze een toename ontstaan in het verharde oppervlak wat zou kunnen resulteren in een versnelde afvoer van hemelwater waardoor het watersysteem zwaarder belast zou kunnen worden.

5.10 Natuur

Omdat de omvang van de boerderij niet zal worden uitgebreid, er geen lichtmasten worden geplaatst of bomen gekapt, zullen er geen negatieve effecten ontstaan op mogelijk aanwezige beschermde soorten.

5.11 Economische uitvoerbaarheid

Er is hier geen sprake van een grootschalige, risicovolle ontwikkeling. Integendeel. Door de woning te splitsen, wordt de gewenste verduurzaming veel haalbaarder.

5.12 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Omdat de functie en de omvang van de woonboerderij aan de Lage Lochemseweg ook na de splitsing niet zullen veranderen, waarbij het verkeer over de oprijlaan (eigen terrein) hoogstens iets zal toenemen, zal er geen effect zijn op het straat- en bebouwingsbeeld, de verkeersveiligheid, de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en de sociale veiligheid.

5.13 Handhaving

Wij realiseren ons het belang van de naleving van de gebruiksregels voor gronden en opstallen, van de bouwregels, van de omgevingsvergunningen, van de kwaliteitsverplichtingen die bij omgevingsvergunningen worden voorgeschreven/ zijn overeengekomen, het naleven van de regels aangaande monumenten en archeologie (erfgoed), het naleven van milieuregels om te voorkomen dat de veiligheid, leefbaarheid en gezondheid van een locatie, de bewoners en gebruikers verslechtert en van het naleven van de APV onderwerpen die toezien op de veiligheid van en in de openbare ruimte.