

**Ruimtelijke onderbouwing
omgevingsvergunning**

Haerpad 10 De Lutte

INHOUDSOPGAVE

AANLEIDING VOOR DE OMGEVINGSVERGUNNING.....	3
MOTIVERING VAN DE ONTWIKKELING.....	3
BELEIDSMATIGE AANVAARDBAARHEID.....	3
TOETSING VAN DE MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	3
GELUID.....	3
BODEM.....	3
LUCHTKWALITEIT	4
EXTERNE VEILIGHEID.....	4
MILIEUZONERING	4
ECOLOGIE	4
ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE	4
WATER.....	4
ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID.....	4
MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID.....	4

AANLEIDING VOOR DE OMGEVINGSVERGUNNING

Voor de locatie aan Haerpad 10 De Lutte is een omgevingsvergunning aangevraagd voor de bouw van een woonhuis. Het perceel bevindt zich binnen de begrenzing van het bestemmingsplan "De Lutte" en is bestemd tot 'Wonen' en abusievelijk voorzien van een bouwvlak met een diepte van 10 meter, in plaats van de gebruikelijke 12 meter. De woning is 11 meter diep en wordt hiermee gedeeltelijk buiten het bouwvlak gerealiseerd. Ook is een grotere oppervlakte aan bijgebouwen aangevraagd (118,1 m² exclusief carport) dan op basis van het bestemmingsplan mogelijk is. Om het bouwplan te realiseren kan met toepassing van een buitenplanse afwijking (Wabo projectbesluit) medewerking worden verleend aan het plan. Deze onderbouwing toont aan dat de ontwikkeling vanuit ruimtelijk oogpunt verantwoord is.

MOTIVERING VAN DE ONTWIKKELING

Er is sprake van een beperkte planologische strijdigheid. De onderdelen waarop het bouwplan in strijd is met de bouwregels van het geldende bestemmingsplan zijn van ondergeschikte aard. Het bouwplan (zowel de diepte van de woning en oppervlakte bijgebouwen) is stedenbouwkundig en planologisch aanvaardbaar. Opgemerkt wordt dat indien uitgegaan zou worden van een bouwvlak met een diepte van 12 meter (conform de huidige uniforme bestemmingssystematiek) de woning (het hoofdgebouw) passend is in het bouwvlak. Tevens zou in dat geval de oppervlakte aan bijgebouwen via de kruimelgevallenregeling vergund kunnen worden. In dit geval worden beide planologische strijdigheden via één procedure vergund. Uitgaande van de planologische mogelijkheden binnen woonbestemmingen in de kernen wordt het bouwplan aanvaardbaar geacht.

BELEIDSMATIGE AANVAARDBAARHEID

Er is sprake van een dusdanig beperkte afwijking, dat een uitgebreide toetsing aan het diverse beleid op rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau niet aan de orde is. Wel kan worden opgemerkt dat – mede gelet op het hiervoor gestelde – de afwijking passend is binnen het gemeentelijke kruimelgevallenbeleid en uniforme bestemmingssystematiek van locaties binnen de bebouwde kommen van de gemeente Losser. Geconcludeerd wordt dat er vanuit beleidsmatig oogpunt geen belemmeringen zijn om de afwijking toe te staan.

TOETSING VAN DE MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

Geluid

De projectlocatie bevindt zich in een 30 km-zone. Akoestisch onderzoek kan in beginsel achterwege blijven. In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient wel een verantwoording gegeven te worden. De afwijkingen waarin deze onderbouwing voorziet, leidt niet tot een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde. Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de gewenste ontwikkeling.

Bodem

Er is op 1 maart 2000 door Geofox een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd op een perceel gelegen tussen rijksweg A1 en het dorp de Lutte voor een bestemmingsplanwijziging De Lutte Zuid. Het perceel waar de woning komt is hierin gelegen. Een boring is verricht op het perceel. In het mengmonster van deze boring zijn geen waarden aangetroffen groter dan de streefwaarde. De situatie is sinds 2000 niet gewijzigd. De bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor het verlenen van de omgevingsvergunning.

Luchtkwaliteit

De planologische afwijkingen zijn van dergelijk kleinschalige omvang, zodat deze zijn aan te merken als een project welke “niet in betekenende mate bijdraagt” aan luchtverontreiniging. Aanvullend onderzoek naar de luchtkwaliteit is niet nodig.

Externe veiligheid

De afwijkingen zorgen niet voor een onaanvaardbaar externe veiligheidsniveau in het licht van het plaatsgebonden risico en groepsgebonden risico bezien. Geconcludeerd kan worden dat het aspect externe veiligheid geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van de ontwikkeling.

Milieuzonering

Het toestaan van de afwijkingen leiden niet tot beperking van omliggende milieubelastende functies, dan wel een aantasting van het woon- en leefklimaat van de nieuwe woning. Milieuzonering staat de uitvoerbaarheid niet in de weg.

Ecologie

Als gevolg van de afwijkingen worden geen beschermde diersoorten of ecologisch waardevol groen aangetast. Tevens levert de ontwikkeling geen belemmeringen op voor beschermde natuurgebieden. Ecologische aspecten vormen dan ook geen belemmering.

Archeologie & cultuurhistorie

De afwijkingen leiden niet tot het uitvoeren van archeologisch onderzoek, dan wel het nader belichten van cultuurhistorische aspecten.

Water

De onderdelen waarvoor wordt afgeweken van het bestemmingsplan, hebben geen effect op wateraspecten. Het nader verantwoorden van wateraspecten is niet aan de orde.

ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening stelt dat de gemeenteraad naar aanleiding van een omgevingsvergunning moet besluiten om al dan niet een exploitatieplan vast te stellen. Hoofdregel is dat een exploitatieplan moet worden vastgesteld bij elk plan. Dit hoeft niet als de kosten van de grondexploitatie anderszins verzekerd zijn, zoals hier het geval is.

MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

Op grond van artikel 3.1.1 Bro is vooroverleg vereist met het waterschap en met de diensten van de provincie en het Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. Hier is op voorhand, mede gelet op de beperkte planologische strijdigheden- geen sprake van. Eventuele vooroverlegreacties zullen worden verwerkt.