

Ruimtelijke onderbouwing

“Projectbesluit Havezatensingel 4 Losser”



Plannaam: Projectbesluit Havezatensingel 4 Losser

IMRO-idn: NL.IMRO.0168.08PB1-0401

Status: Vastgesteld

Inhoudsopgave

HOOFDSTUK 1	INLEIDING.....	3
1.1	AANLEIDING.....	3
1.2	LIGGING VAN HET PROJECTGEBIED.....	3
1.3	PLANOLOGISCHE STRIJDIGHEID.....	3
1.4	EISEN AAN EEN RUIMTELIJKE ONDERBOUWING.....	4
1.5	LEESWIJZER.....	5
HOOFDSTUK 2	DE HUIDIGE SITUATIE EN GEWENSTE SITUATIE.....	6
2.1	HUIDIGE SITUATIE.....	6
2.2	GEWENSTE SITUATIE.....	7
HOOFDSTUK 3	BELEIDSKADER.....	9
3.1	RIJKSBELEID.....	9
3.2	PROVINCIAAL BELEID.....	10
3.3	GEMEENTELIJK BELEID.....	11
HOOFDSTUK 4	MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN.....	13
4.1	GELUID (WET GELUIDHINDER).....	13
4.2	BODEMKWALITEIT.....	14
4.3	LUCHTKWALITEIT.....	14
4.4	EXTERNE VEILIGHEID.....	15
4.5	MILIEUZONERING.....	15
4.6	ECOLOGIE.....	16
4.7	ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE.....	17
4.8	WATERASPECTEN.....	17
HOOFDSTUK 6	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID.....	18
HOOFDSTUK 7	VOOROVERLEG.....	19
7.1	VOOROVERLEG.....	19

HOOFDSTUK 1

INLEIDING

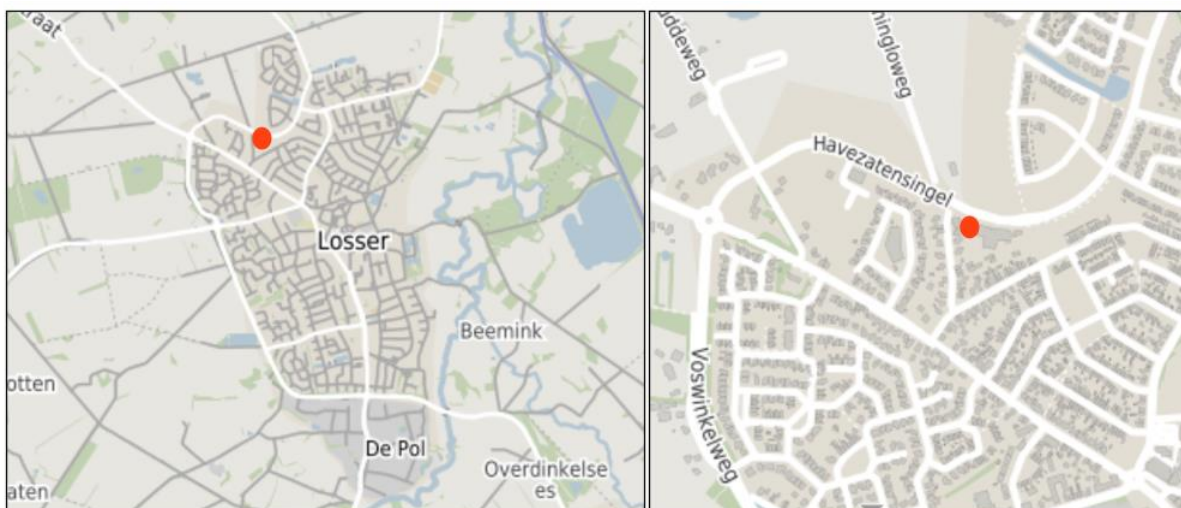
1.1 Aanleiding

Aan de Havezatensingel 4 te Losser bevindt zich een braakliggende woningbouwkaavel ter grootte van 506 m². De locatie bevindt zich binnen de begrenzing van het bestemmingsplan "Losser dorp" en is bestemd tot 'Tuin' en 'Wonen'. Het bouwvlak binnen deze bestemming is 8 meter breed en 12 meter diep. Het is gewenst een woning te bouwen met een breedte van circa 11,4 meter, waardoor het hoofdgebouw gedeeltelijk buiten het bouwvlak wordt gerealiseerd. Gezien de breedte van het perceel (circa 17,8 meter) bestaan er geen overwegende ruimtelijke bezwaren tegen het beoogde bouwplan. Het voornemen wordt ruimtelijk aanvaardbaar geacht.

Om de ontwikkeling mogelijk te maken is een planologische procedure noodzakelijk. Door het toepassen van artikel 2.12, eerste lid, onder 3^o van de Wabo kan medewerking worden verleend. Deze afwijking van het bestemmingsplan moet gemotiveerd worden met een ruimtelijke onderbouwing, waarin wordt aangetoond dat de ontwikkeling in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. Voorliggende ruimtelijke onderbouwing voorziet hierin.

1.2 Ligging van het projectgebied

Het projectgebied is gelegen aan de Havezatensingel 4 in het noordwesten van de kern Losser. Afbeelding 1.1 geeft de ligging van het projectgebied in de kern Losser weer.



Afbeelding 1.1: Ligging projectgebied (Bron: provincie Overijssel)

1.3 Planologische strijdigheid

1.3.1 Algemeen

Het projectgebied is gelegen binnen het plangebied van het bestemmingsplan "Losser dorp". Dit bestemmingsplan is op 19 maart 2013 door de gemeenteraad van Losser vastgesteld. In afbeelding 1.2 is een uitsnede opgenomen van de verbeelding van het geldende bestemmingsplan.



Afbeelding 1.2: Uitsnede verbeelding bestemmingsplan "Losser dorp" (Bron: Ruimtelijkeplannen.nl)

1.3.2 Beschrijving planologische strijdigheid

Het betreffende perceel is bestemd tot 'Tuin' en 'Wonen'. Binnen de woonbestemming is een bouwvlak opgenomen. Het bouwvlak is 8 meter breed en 12 meter diep. Het is gewenst een woning te bouwen met een breedte van circa 11,4 meter, waardoor deze gedeeltelijk buiten het bouwvlak wordt gerealiseerd. Op grond van artikel 21.2. onder a, sub 1 (bouwregels) geldt dat een hoofdgebouw uitsluitend binnen een bouwvlak mag worden gebouwd. Het bouwplan voldoet niet aan deze bepaling. De overschrijdingen van het hoofdgebouw ten opzichte van het bouwvlak bedragen respectievelijk 2,50 meter en 1,30 meter aan de westzijde en oostzijde. Het bestemmingsplan bevat geen binnenplanse afwijkingsmogelijkheden om de overschrijding mogelijk te maken. Om de gewenste ontwikkeling planologisch mogelijk te maken, is gekozen voor toepassing van een waboprojectbesluit, ex artikel 2.12, eerste lid, onder 3^o van de Wabo.

1.4 Eisen aan een ruimtelijke onderbouwing

Een op artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 3 Wabo gebaseerde zelfstandige instructie voor de inhoud en inrichting van een ruimtelijke onderbouwing ontbreekt in het Besluit omgevingsrecht (Bor). Artikel 5.20 van het Bor verklaart voor de inhoud van een ruimtelijke onderbouwing de artikelen 3.1.2, 3.1.6 en 3.3.1, eerste lid, van het Bro van overeenkomstige toepassing. Voorliggende ruimtelijke onderbouwing belicht alle relevante aspecten vanuit de ruimtelijke ordening en toont aan dat voorliggend project in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

In een goede ruimtelijke onderbouwing zijn neergelegd:

1. een verantwoording van de gemaakte keuzen;
2. een beschrijving van de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding; Hiervoor wordt verwezen naar paragraaf 4.8;
3. de uitkomsten van het in artikel 3.1.1 bedoelde overleg; Hiervoor wordt verwezen naar paragraaf 7.1;
4. de uitkomsten van het met toepassing van artikel 3:2 van de Algemene wet bestuursrecht verrichte onderzoek; Verwezen wordt naar de gehele ruimtelijke onderbouwing waaruit blijkt dat met alle relevante feiten en af te wegen belangen rekening is gehouden;
5. een beschrijving van de wijze waarop burgers en maatschappelijke organisaties bij de voorbereiding zijn betrokken; het ontwerpbesluit zal voor een ieder ter inzage worden gelegd. Er wordt gelegenheid geboden om zienswijzen in te dienen;

6. de inzichten over de economische uitvoerbaarheid van het plan; Verwezen wordt naar hoofdstuk 6.

Voor zover bij het project geen milieueffectrapport als bedoeld in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer wordt opgesteld, waarin de hierna volgende onderdelen zijn beschreven, worden in de ruimtelijke onderbouwing ten minste neergelegd:

7. een beschrijving van de wijze waarop met de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden; In het projectgebied zelf zijn geen monumenten aanwezig.
8. voor zover nodig een beschrijving van de wijze waarop rekening is gehouden met overige waarden van de in het besluit begrepen gronden en de verhouding tot het aangrenzende gebied; In hoofdstuk 4 is aandacht besteed aan diverse relevante aspecten;
9. een beschrijving van de wijze waarop krachtens hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer vastgestelde milieukwaliteitseisen bij het besluit zijn betrokken; het betreffende hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer heeft betrekking op luchtkwaliteitseisen. Deze zijn beschreven in hoofdstuk 4.

1.5 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving van de huidige en de gewenste situatie gegeven.

In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op het beleidskader. Hierin wordt het beleid van het Rijk, de provincie en de gemeente Losser beschreven.

In hoofdstuk 4 passeren de relevante milieu- en omgevingsaspecten de revue.

In hoofdstuk 5 wordt er ingegaan op het aspect water.

In hoofdstuk 6 wordt ingegaan op de uitvoerbaarheid van het project.

Hoofdstuk 7 gaat in op het vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1 Bro.

HOOFDSTUK 2

DE HUIDIGE SITUATIE EN GEWENSTE SITUATIE

2.1 Huidige situatie

Het projectgebied bevindt zich aan de Havezatsensingel 4 te Losser, binnen woonwijk De Saller. Woonwijk De Saller is in de jaren negentig van de vorige eeuw gerealiseerd. De Saller kenmerkt zich door een verscheidenheid in bouwstijlen en bebouwing. In de wijk zijn naast vrijstaande woningen en twee-onder-een-kapwoningen, ook op enkele plaatsen rijtjeswoningen aanwezig.

De functionele structuur in de omgeving van het projectgebied bestaat in hoofdzaak uit de woonfunctie. Tevens is de doorgaande verkeersfunctie prominent aanwezig in de omgeving, door de ligging van de Havezatsensingel, die een belangrijke ruimtelijke structuurdrager vormt.

Het projectgebied (506 m²) wordt begrensd door de Havezatsensingel aan de noordzijde, de kavels Hooimaatweg 12 en 14 aan de westzijde, de kavel Hooimaatweg 10 aan de zuidzijde en het woongebouw van zorginstelling Aveleijn aan de oostzijde. De verschijningsvorm van de bebouwing in de directe omgeving is divers. Het projectgebied is in de huidige situatie onbebouwd. De ligging van het projectgebied en het huidige straatbeeld zijn hierna weergegeven.



Afbeelding 2.1: Luchtfoto's projectgebied (Bron: provincie Overijssel)



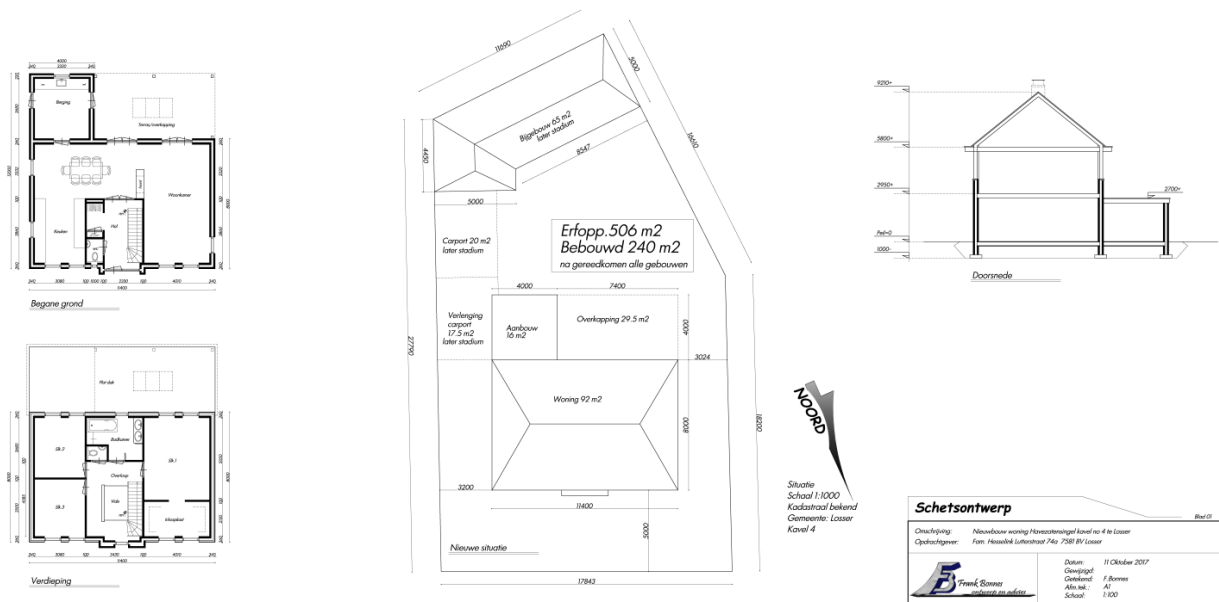
Afbeelding 2.2: Straatbeeld huidige situatie (Bron: gemeente Losser)

2.2 Gewenste situatie

De gewenste situatie betreft het realiseren van het bouwplan zoals hieronder weergegeven. De voorzijde van de woning is georiënteerd op de Havezatsensingel. Het hoofdgebouw heeft een breedte van 11,4 meter, een diepte van 8 meter en een goot- en bouwhoogte van respectievelijk 5,8 meter en 9,2 meter. Zoals beschreven in paragraaf 1.3.2 betreft de planologische strijdigheid het overschrijden van het bouwvlak aan weerszijden (2,50 meter aan de westzijde, 1,30 meter aan de oostzijde). Deze overschrijding wordt stedenbouwkundig aanvaardbaar geacht. De reguliere afstand van 3 meter tussen een hoofdgebouw en zijdelingse perceelsgrens blijft gerespecteerd. Zoals op afbeelding 2.5 wordt weergegeven, gaat de toekomstige bebouwing goed op in het huidige straatbeeld. Daarbij wordt opgemerkt dat de kapvorm (schilddak) om diverse redenen afwijkend is van hetgeen de welstandsnota voorschrijft. Deze afwijking wordt beschreven en gemotiveerd in paragraaf 3.3.1.



Afbeelding 2.3: Gevelaanzichten gewenste situatie (Bron: Frank Bonnes – Ontwerp en advies)



Afbeelding 2.4: Bovenaanzicht en doorsnede (Bron: Frank Bonnes – Ontwerp en advies)



Afbeelding 2.5: 3D beeld (Bron: Frank Bonnes – Ontwerp en advies)

HOOFDSTUK 3

BELEIDSKADER

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

3.1.1.1 Algemeen

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is op 13 maart 2012 vastgesteld. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving. Tevens vervangt het een aantal ruimtelijke doelen en uitspraken in onder andere de Agenda Landschap en de Agenda Vitaal Platteland. Daarmee wordt de SVIR het kader voor thematische of gebiedsgerichte uitwerkingen van rijksbeleid met ruimtelijke consequenties.

3.1.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

In de SVIR is de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 2) opgenomen. Op 1 juli 2017 is de Ladder in het Besluit ruimtelijke ordening gewijzigd. Aanleiding voor de wijziging waren de in de praktijk gesignaleerde knelpunten bij de uitvoering van de Ladder en de wens om te komen tot een vereenvoudigd en geoptimaliseerd instrument.

Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Hierbij geldt een motiveringsvereiste voor het bevoegd gezag als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt.

Teneinde een ontwikkeling adequaat te kunnen toetsen aan de ladder is het noodzakelijk inzicht te geven in de begrippen 'bestaand stedelijk gebied' en 'stedelijke ontwikkeling'.

In de Bro zijn in artikel 1.1.1 definities opgenomen voor:

bestaand stedelijk gebied: 'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'.

stedelijke ontwikkeling: 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.'

Bij het beschrijven van de behoefte dient te worden uitgegaan van het saldo van de aantoonbare vraag naar de voorgenomen ontwikkeling (de komende tien jaar, zijnde de looptijd van het bestemmingsplan) verminderd met het aanbod in planologische besluiten, ook als het feitelijk nog niet is gerealiseerd (harde plancapaciteit).

3.1.1.3 Toetsing aan de Ladder voor duurzame verstedelijking

De ontwikkeling waar deze ruimtelijke onderbouwing in voorziet, wordt niet gezien als een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de zin van het Bro. Derhalve kan toetsing aan de Ladder voor duurzame verstedelijking achterweg blijven.

3.1.2 Conclusie toetsing aan het rijksbeleid

Geconcludeerd kan worden dat het relevante ruimtelijke ordeningsbeleid op rijksniveau de in voorliggende ruimtelijke onderbouwing besloten ontwikkeling niet in de weg staat.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Overijssel

De Omgevingsvisie Overijssel is het integrale provinciale beleidsplan voor de fysieke leefomgeving van Overijssel. De hoofdamijsie van de Omgevingsvisie is een toekomstvaste groei van welvaart en welzijn met een verantwoord beslag op de beschikbare natuurlijke hulpbronnen en voorraden.

3.2.2 Omgevingsverordening Overijssel

De provincie beschikt over een palet aan instrumenten waarmee zij haar ambities realiseert. Het gaat er daarbij om steeds de meest optimale mix van instrumenten toe te passen, zodat effectief en efficiënt resultaat wordt geboekt voor alle ambities en doelstellingen van de Omgevingsvisie Overijssel. De keuze voor inzet van deze instrumenten is bepaald aan de hand van een aantal criteria. In de Omgevingsvisie is bij elke beleidsambitie een realisatieschema opgenomen waarin is aangegeven welke instrumenten de provincie zal inzetten om de verschillende onderwerpen van provinciaal belang te realiseren.

Eén van de instrumenten om het beleid uit de Omgevingsvisie Overijssel te laten doorwerken is de Omgevingsverordening Overijssel. De Omgevingsverordening is het provinciaal juridisch instrument dat wordt ingezet voor die onderwerpen waarvoor de provincie eraan hecht dat de doorwerking van het beleid van de Omgevingsvisie juridisch geborgd is.

3.2.3 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

Om te bepalen of een initiatief bijdraagt aan de provinciale ambities wordt gebruik gemaakt van het 'Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel'. In dit uitvoeringsmodel staan de stappen **of**, **waar** en **hoe** centraal. Bij een initiatief voor bijvoorbeeld woningbouw, een nieuwe bedrijfslocatie, toeristisch-recreatieve voorzieningen, natuurontwikkeling, etcetera kan aan de hand van deze drie stappen bepalen of een initiatief binnen de geschetste visie voor Overijssel mogelijk is, waar het past en hoe het uitgevoerd kan worden.

3.2.4 Toetsing aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

3.2.4.1 Of – Generieke beleidskeuzes

In dit geval is enkel artikel 2.1.3 (*Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik*) van de Omgevingsverordening Overijssel aan de orde.

Toetsing

In het voorliggende geval wordt geen extra ruimtebeslag gelegd door bouwen en verharderen op de groene omgeving. De beoogde ontwikkeling vindt namelijk in zijn geheel plaats in bestaande stedelijk gebouw, binnen de grenzen van de bestemming 'Wonen'. Er is enkel sprake van een overschrijding van het huidige bouwvlak. Deze overschrijding wordt stedenbouwkundig aanvaardbaar geacht. Met de ontwikkeling wordt een open plek in de bebouwingsstructuur passend ingevuld. Samenvattend wordt geconcludeerd dat de ontwikkeling past binnen artikel 2.1.3 *Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik*.

3.2.4.2 Waar - Ontwikkelingsperspectieven

Het projectgebied is op de Ontwikkelingsperspectievenkaart aangemerkt als 'Woon- en werklocaties buiten de stedelijke netwerken'. De steden en dorpen buiten de stedelijke netwerken mogen altijd bouwen voor de lokale behoefte aan wonen, werken en voorzieningen, inclusief lokaal gewortelde bedrijvigheid, mits onderbouwd en regionaal afgestemd.

Toetsing

De bouw van een woning op deze locatie in de beoogde vorm sluit goed aan op het geldende ontwikkelingsperspectief. Zowel vanuit functioneel als ruimtelijk oogpunt gezien is de ontwikkeling als passend te beoordelen. Gezien het vorenstaande wordt geconcludeerd dat het voornemen past binnen het geldende ontwikkelingsperspectief.

3.2.4.3 Hoe - Gebiedskenmerken

Algemeen

Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch-cultuurlandschap, stedelijke laag en de laag van de beleving) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en –opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. De ‘Natuurlijk laag’ en de ‘Laag van het agrarisch-cultuurlandschap’ kunnen in dit geval buiten beschouwing blijven. Het projectgebied bevindt zich immers in een stedelijk gebied, waarbij deze lagen niet meer (zichtbaar) aanwezig zijn. Doordat voor de ‘Laag van de beleving’ geen specifieke eigenschappen gelden wordt ook deze laag buiten beschouwing gelaten.

Voor wat betreft de stedelijke laag is de laag ‘Woonwijken 1955 – nu’ van toepassing. De woonwijken van 1955 tot nu zijn planmatig opgezette uitbreidingswijken op basis van een collectief idee en grotere bouwstromen. De functies (wonen, werken, voorzieningencentra) zijn uiteengelegd en de wijken zijn opgedeeld in buurten met een homogeen bebouwingskarakter: buurten met eengezinswoningen, flatwijken, villawijken, wijk(winkel)centra. Er is sprake van een tijdsgebonden verkavelingsstructuur op basis van verschillende ordeningsprincipes.

Toetsing

De gewenste ontwikkeling is zowel vanuit functioneel als stedenbouwkundig oogpunt goed in te passen in de bestaande bebouwingsstructuur. De nieuwe bebouwing voegt zich qua aard, maat en karakter in het grotere geheel. Op basis van het vorenstaande wordt geconcludeerd dat het voornemen zich niet verzet tegen de gebiedskenmerken van de “Stedelijke laag”.

3.2.4 Conclusie toetsing aan provinciaal beleid

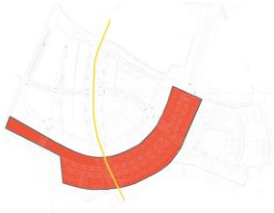
Geconcludeerd wordt dat de ruimtelijke ontwikkeling in overeenstemming is met het in de Omgevingsvisie Overijssel verwoorde en in de Omgevingsverordening Overijssel verankerde provinciaal ruimtelijk beleid.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Welstandsnota Losser: Visie op beeldkwaliteit

3.3.1.1 Algemeen

Op 15 oktober 2013 is de “Welstandsnota Losser – Visie op beeldkwaliteit” vastgesteld. In deze welstandsnota is het beeldkwaliteitsplan ‘De Saller 2’ integraal opgenomen. In het beeldkwaliteitsplan bevindt het projectgebied zich in “Gebied 1 – De Havenzatensingel”.



4. Gebiedsindeling

Gebied 1

De Havenzatensingel

Deze singel is een van de belangrijkste ruimten in de structuur van de wijk. De bebouwing in deze straat dient van een hoge architectonische kwaliteit te zijn. De singel is breed door de toepassing van wad's ten weerszijden van de weg. Om de brede maat van de singel op een goede manier te begeleiden komen hier half vrijstaande woningen met een hoge goot. Hierdoor ontstaat een zekere wandwerking die zal worden versterkt door een samenhangend beeld van de bebouwing. Deze samenhang wordt bereikt door een goed op elkaar afgestemde eenduidige toepassing van materialen en een voorgeschreven hoofdvorm. Onderscheid kan er alleen zijn in gevelindeling en ondergeschikte bouwdelen (erkers, dakkapellen etcetera). De gevels dienen daarbij in metselwerk te worden uitgevoerd in een donkere kleur. Het stenige materiaal en de donkere kleur zorgen voor een stevige presentatie waardoor de gevelwanden langs de singel worden versterkt.



Situering

- Oriëntatie op de Havenzatensingel;
- Bijgebouwen zijn ten opzichte van het hoofdgebouw zodanig gesitueerd dat zij een samenhangend geheel vormen.

Vormgeving

- Hoge kwaliteit van architectuur;
- Architectuur niet over de volle lengte gelijk, per straatdeel wel gelijk;
- Helderere hoofdvorm, geen samenstelling van bouwdeelen;
- 2 bouwlagen met kap;
- Zadel dak, dus hoge zijgevels en geen schildkappen;
- Kaprichting in de langsricting van de straat;
- Op de grens van de gevel en het dak een duidelijke gevelbeëindiging.
- De plaats afmetingen en verhoudingen van de raam- en deuropeningen in de gevel dienen goed op elkaar afgestemd te zijn;
- Bijgebouwen en aanbouwen worden zo ontworpen dat ze ondergeschikt zijn aan het hoofdgebouw en in lijn zijn met de architectuur;
- Bescheiden erkers (maximaal 1/2 van breedte van de gevel) zijn toegestaan.

- Bij andere bebouwing dan half vrijstaande woningen is een plat dak toegestaan;
- Deze bebouwing dient wel aan te sluiten in schaal op de half-vrijstaande woningen door het visueel 'op te knippen' in een korrelgrootte die hier meer past. Bijvoorbeeld de maat van een 2-onder-1 kapper.

Detailering, kleur en materialen

- Gevels hoofdzakelijk metselwerk in donkere rode of donkere bruine tinten;
- Accenten in de gevels zijn wit en ondergeschikt;
- Daken met zwarte pannen gedekt, geen vlakke dakpannen;
- Bij licht vergunningplichtige bouwwerken gelden de sneltoetscriteria zo als wordt verwoord in paragraaf 6.2. van de welstandsnota;
- Kozijnen hout of in profiel op hout gelijkend, gebroken wit.

5

Afbeelding 3.1: Welstandscriteria deelgebied De Havenzatensingel (Bron: Beeldkwaliteitsplan De Saller)

Hier wordt langs de Havezatensingel begeleidende bebouwing beoogd. Dit betekent dat de vrijstaande, dubbele en rijenwoningen zodanig geprojecteerd zijn dat de ligging van de Havezatensingel benadrukt wordt. Daarvoor is een kap voorgeschreven die evenwijdig aan de straat ligt, in de vorm van een zadeldak met hoge gevels. Het ontwerp heeft echter een schildkap. Verwezen wordt naar de beschrijving van de gewenste situatie (paragraaf 2.2.). In voorliggend geval heeft het college besloten om af te wijken van het welstandsadvies.

3.3.1.2 Afwijking welstandscriteria

De mogelijkheid om af te wijken van de welstandscriteria is opgenomen in artikel 2.10, eerste lid, onder d, van de Wabo. In dit geval zijn de bestaande ruimtelijke context en het voorkomen van een te kolossale eenheid in het toekomstige straatbeeld aanleiding om een andere kapvorm toe te staan dan voorgeschreven. De locatie bevindt zich in het beeldkwaliteitsplan aan de uiterste rand, op de overgang van bestaande woonwijk naar nieuwbouwwijk. Aan weerszijden van de locatie bevindt zich bestaande bebouwing met verschillende kapsoorten. Het woongebouw (Aveleijn) ten oosten van de locatie heeft een sheddakvorm. De woning ten westen van de locatie heeft een topgevel welke gedraaid staat naar de Havezatensingel. Het uitgangspunt van het beeldkwaliteitsplan is dat eenheid en samenhang ontstaat, zodat er sprake is van een gezamenlijke meerwaarde. Nu er aan weerszijden van de kavel sprake is van bestaande verschillende kapvormen, wordt de eenheid en beleving niet aangetast. Daarnaast zou een zadeldak juist leiden tot een te kolossale eenheid in het straatbeeld. De ontworpen woning heeft een groot frontoppervlak, die genuanceerd wordt door een bescheiden kapvorm (schilddak) zoals weergegeven in paragraaf 2.2.

3.3.1.3 Conclusie

Gezien de motivering in de vorige paragraaf zijn er vanuit stedenbouwkundig-architectonisch oogpunt geen onevenredige belemmeringen om af te wijken van de welstandscriteria.

HOOFDSTUK 4

MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

In een ruimtelijke onderbouwing moet een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop de milieukwaliteitseisen bij het plan zijn betrokken. Daarbij moet rekening gehouden worden met de geldende wet- en regelgeving en met de vastgestelde (boven)gemeentelijke beleidskaders.

4.1 Geluid (Wet geluidhinder)

4.1.1 Algemeen

De Wet geluidhinder (Wgh) bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaai en industrielawaai. De Wgh geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een bestemmingsplan indien het plan een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt. Het akoestisch onderzoek moet uitwijzen of de wettelijke voorkeursgrenswaarde bij geluidgevoelige objecten wordt overschreden en zo ja, welke maatregelen nodig zijn om aan de voorkeursgrenswaarde te voldoen.

4.1.2 Beoordeling

4.1.2.1 Wegverkeerslawaai

In artikel 74 van de Wgh is aangegeven dat wegen aan weerszijden van de weg een wettelijke geluidszone hebben waarvan de grootte is opgenomen in onderstaande tabel.

Aantal rijstroken	Stedelijk gebied	Buitenstedelijk gebied
1 of 2 rijstroken	200 m	250 m
3 of 4 rijstroken	350 m	400 m
5 of meer rijstroken	350 m	600 m

De hiervoor genoemde zones gelden niet voor:

- wegen die zijn aangeduid als woonerf (art 74.2);
- wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt (art 74.2).

Het plangebied ligt binnen de zone van de Havezatensingel, waar een maximum snelheid van 50 km/uur geldt. Opgemerkt wordt dat de voorgevel niet dichter op de weg komt te liggen dan bij recht al is toegestaan. Het betreft enkel het realiseren van een bredere woning dan op basis van het huidige bouwvlak mogelijk is. De afwijking waarin deze ruimtelijke onderbouwing voorziet, levert geen hogere geluidsbelasting op de gevel op dan planologisch bij recht al mogelijk is.

De Hooimaatweg ten westen van het projectgebied betreft een doodlopende weg met een maximum snelheid van 30 km/uur. Dit is een weg die is aangeduid als woonerf, waarvoor geen wettelijke zones zijn opgenomen in de Wgh. Op basis van jurisprudentie dient in het kader van een goede ruimtelijke ordening ook bij deze wegen de aanvaardbaarheid van de geluidsbelasting te worden onderbouwd. In dit geval wordt de weg uitsluitend gebruikt door bestemmingsverkeer. Daarbij komt dat de weg dood loopt (zeer lage verkeersintensiteit) en er is sprake van een afschermdende werking door tussenliggende bebouwing. De Wgh vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid.

4.1.2.2 Railverkeerslawaai en Industrielawaai

Railverkeers- en industrielawaai kunnen in dit geval buiten beschouwing worden gelaten. Er bevinden zich in de nabije omgeving geen spoorwegen of bedrijven- of industrieterreinen. De aspecten railverkeerslawaai en industrielawaai kunnen dan ook verder buiten beschouwing worden gelaten.

4.1.3 Conclusie

De Wet geluidhinder vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.2 Bodemkwaliteit

4.2.1 Algemeen

Bij het afgeven van een omgevingsvergunning dient te worden bepaald of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van die bodem en of deze optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd. Om hierin inzicht te krijgen, dient doorgaans een bodemonderzoek te worden verricht.

Op basis van de Woningwet, de Wabo en bijbehorende regelgeving gelden de volgende uitzonderingen voor de bodemonderzoekplicht:

- als het gaat om bouwwerken die de grond niet raken of het bestaande, niet wederrechtelijke gebruik wordt gehandhaafd;
- het bouwwerk een te verwezenlijken bebouwingsoppervlakte heeft van ten hoogste 50 m²;
- als het gaat om het bouwen van bouwwerken waarin niet (nagenoeg) voortdurend mensen zullen verblijven (Woningwet, artikel 8, derde lid). Hierbij wordt een verblijftijd van minder als 2 uur gehanteerd;
- als B&W vrijstelling verlenen omdat er al voldoende gegevens met betrekking tot de bodemkwaliteit bekend zijn, bijvoorbeeld op basis van een reeds eerder uitgevoerd bodemonderzoek (maximaal 5 jaar oud en waarbij het gebruik sindsdien niet is gewijzigd).

4.2.2 Beoordeling

In voorliggend geval zijn een tweetal bodemonderzoeken uitgevoerd die de bodemkwaliteit inzichtelijk maken (VO d.d. 1-1-2005 van DHV en VO d.d. 1-3-1995 van DHV). Hoewel deze onderzoeken ouder dan vijf jaar zijn, is het gebruik in de tussentijd niet veranderd en hebben zich geen bodembedreigende activiteiten voorgedaan. Op basis hiervan wordt geconstateerd dat de bodemkwaliteit geschikt wordt geacht voor het toekomstige gebruik.

4.2.3 Conclusie

De bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het voornemen.

4.3 Luchtkwaliteit

4.3.1 Algemeen

Om een goede luchtkwaliteit in Europa te garanderen heeft de Europese unie een viertal kaderrichtlijnen opgesteld. De hiervan afgeleide Nederlandse wetgeving is vastgelegd in hoofdstuk 5, titel 2 van de Wet milieubeheer. Deze wetgeving staat ook bekend als de Wet luchtkwaliteit.

In de Wet luchtkwaliteit staan ondermeer de grenswaarden voor de verschillende luchtverontreinigende stoffen. Onderdeel van de Wet luchtkwaliteit zijn de volgende Besluiten en Regelingen:

- Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen);
- Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen).

4.3.2 Beoordeling

Het project heeft een dergelijk kleinschalige omvang dat het is aan te merken als een project die “niet in betekenende mate bijdraagt” aan luchtverontreiniging. Het projectgebied ligt niet in of nabij een zone van een rijksweg of een provinciale weg. Uit de jaarlijkse rapportage van de luchtkwaliteit blijkt dat er, in de omgeving van het projectgebied, langs wegen geen overschrijdingen van de grenswaarden aan de orde zijn. Een overschrijding van de grenswaarden is ook in de toekomst niet te verwachten.

4.3.3 Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.4 Externe veiligheid

4.4.1 Algemeen

Externe veiligheid is een beleidsveld dat is gericht op het beheersen van risico's die ontstaan voor de omgeving bij de productie, de opslag, de verlading, het gebruik en het transport van gevaarlijke stoffen. Bij nieuwe ontwikkelingen moet worden voldaan aan strikte risicogrenzen. Een en ander brengt met zich mee dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst aan wet- en regelgeving op het gebied van externe veiligheid. Concreet gaat het om risicovolle bedrijven, vervoer gevaarlijke stoffen per weg, spoor en water en transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen. Op de diverse aspecten van externe veiligheid is afzonderlijke wetgeving van toepassing. Het doel van wetgeving op het gebied van externe veiligheid is het tot een minimum beperken van risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle inrichtingen en activiteiten.

4.4.2 Beoordeling

Aan hand van de Risicokaart is een inventarisatie verricht van risicobronnen in en rond het projectgebied. Op de Risicokaart staan meerdere soorten risico's, zoals ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen, grote branden of verstoring van de openbare orde. In totaal worden op de Risicokaart dertien soorten rampen weergegeven. Uit de inventarisatie blijkt dan ook dat het projectgebied:

- zich niet bevindt binnen de risicocontour van Bevi- en Brzo-inrichtingen danwel inrichtingen die vallen onder het Vuurwerkbesluit (plaatsgebonden risico);
- zich niet bevindt in een gebied waarbinnen een verantwoording van het groepsrisico nodig is;
- niet is gelegen binnen de veiligheidsafstanden van het vervoer gevaarlijke stoffen;
- niet is gelegen binnen de plaatsgebonden risicocontouren van buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

4.4.3 Conclusie

Het project is vanuit het oogpunt van externe veiligheid verantwoord.

4.5 Milieuzonering

4.5.1 Algemeen

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering verstaan we het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast. Milieuzonering heeft twee doelen:

- het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

4.5.2 Beoordeling

4.5.2.1 Algemeen

Aan de hand van vorenstaande regeling is onderzoek verricht naar de feitelijke situatie. De VNG uitgave "Bedrijven en Milieuzonering" geeft een eerste inzicht in de milieuhinder van inrichtingen.

Zoals al hiervoor genoemd dient bij het realiseren van nieuwe functies gekeken te worden naar de omgeving waarin de nieuwe functies gerealiseerd worden. Hierbij spelen twee vragen een rol:

1. past de nieuwe functie in de omgeving? (externe werking);
2. laat de omgeving de nieuwe functie toe? (interne werking).

4.5.2.2 Externe werking

Hierbij gaat het met name om de vraag of de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling leidt tot een situatie die, vanuit hinder of gevaar bezien, in strijd is te achten met een goede ruimtelijke ontwikkeling. Daarvan is sprake als het woon- en leefklimaat van omwonenden in ernstige mate wordt aangetast.

De functie 'wonen' betreft geen milieubelastende functie. Dit betekent dat de in deze ruimtelijke onderbouwing vervatte ontwikkeling niet leidt tot een aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden.

4.5.2.3 Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of de functie binnen het projectgebied hinder ondervindt van bestaande functies in de omgeving.

In de omgeving bevinden zich geen bestaande milieubelastende functies die een belemmering opleveren voor de gewenste ontwikkeling.

4.5.3 Conclusie

Omdat met de onderhavige ontwikkeling voorziet in een geringe overschrijding van het bouwvlak en geen nieuwe functie beoogd, vormt het aspect milieuzonering geen belemmering.

4.6 Ecologie

4.6.1 Algemeen

Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Sinds 1 januari 2017 is het wettelijk kader ten aanzien van gebieds- en soortenbescherming vastgelegd in de Wet natuurbescherming. Bij gebiedsbescherming heeft men te maken met Natura 2000-gebieden en het Natuur Netwerk Nederland (NNN, voorheen EHS). Soortenbescherming gaat uit van de bescherming van dier- en plantensoorten.

4.6.2 Beoordeling gebiedsbescherming

Gelet op de beperkte planologische betekenis van de ontwikkeling en de forse afstand tussen het projectgebied en beschermde natuurgebieden, wordt geconcludeerd dat het uitvoeren van natuuronderzoek en/of het aanvragen van een natuurbeschermingsvergunning niet noodzakelijk is.

4.6.3 Beoordeling soortenbescherming

De gronden zijn reeds bouw- en woonrijp gemaakt. Het betreft een braakliggend perceel in afwachting van ontwikkeling met woonbebouwing. Van het slopen van bebouwing, het kappen van bomen, het verwijderen van opgaand groen en het dempen van watergangen is geen sprake. Het projectgebied heeft geen ecologische waarde. Het uitvoeren van een flora- en fauna onderzoek is niet noodzakelijk.

4.6.4 Conclusie

Ecologische aspecten staan de uitvoerbaarheid van het plan niet in de weg.

4.7 Archeologie & Cultuurhistorie

4.7.1 Archeologie

4.7.1.1 Algemeen

Op grond van de Erfgoedwet dient er in ruimtelijke plannen rekening gehouden te worden met archeologische waarden. In de Erfgoedwet is bepaald dat gemeenten een archeologische zorgplicht hebben en dat initiatiefnemers van projecten waarbij de bodem wordt verstoord, verplicht zijn rekening te houden met de archeologische relicten die in het plangebied aanwezig (kunnen) zijn. Hiervoor is onderzoek noodzakelijk: het archeologisch vooronderzoek. Als blijkt dat in het plangebied behoudenswaardige archeologische vindplaatsen aanwezig zijn, dan kan de initiatiefnemer verplicht worden hiermee rekening te houden. Dit kan leiden tot een aanpassing van de plannen, waardoor de vindplaatsen behouden blijven, of tot een archeologische opgraving en publicatie van de resultaten.

4.7.1.2 Beoordeling

Gelet op de beperkte omvang van het projectgebied en het feit dat de kavel bouwrijp is gemaakt (waardoor de gronden reeds verstoord zijn), is archeologisch onderzoek niet aan de orde. Overigens is in het geldende bestemmingsplan ook geen archeologische dubbelbestemming opgenomen.

4.7.2 Cultuurhistorie

4.7.2.1 Algemeen

Onder cultuurhistorische waarden worden alle structuren, elementen en gebieden bedoeld die cultuurhistorisch van belang zijn. Zij vertellen iets over de ontstaansgeschiedenis van het Nederlandse cultuurlandschap. Vaak is er een sterke relatie tussen aardkundige aspecten en cultuurhistorische aspecten. In de Bro is in artikel 3.1.6, vijfde lid, onderdeel a opgenomen dat een ruimtelijk plan “een beschrijving van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grondaanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden” dient te bevatten.

4.7.2.2 Beoordeling

In het projectgebied en de omgeving is geen sprake van bijzondere cultuurhistorische waarden. Het plan heeft geen negatieve invloed op de cultuurhistorische waarden.

4.7.3 Conclusie

Archeologie en cultuurhistorie vormen geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van de in deze ruimtelijke onderbouwing besloten ontwikkeling.

4.8 Wateraspecten

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

HOOFDSTUK 6

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. Hoofregel is dat een exploitatieplan moet worden vastgesteld bij elk plan. Er zijn echter uitzonderingen. Het is mogelijk dat de raad verklaart dat met betrekking tot een bestemmingsplan of omgevingsvergunning geen exploitatieplan wordt vastgesteld indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd of het stellen van nadere eisen en regels niet noodzakelijk is.

De gemeentelijke kosten zijn beperkt tot de ambtelijke kosten, welke worden verhaald middels de gemeentelijke legesverordening. Voor eventuele planschade is een planschadeovereenkomst gesloten. Hiermee is het kostenverhaal anderszins verzekerd en is op grond van artikel 6.12 Wro geen exploitatieplan nodig.

HOOFDSTUK 7

VOOROVERLEG

7.1 Vooroverleg

7.1.1 Rijk

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. Het Barro is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen. Geoordeeld wordt dat deze ruimtelijke onderbouwing ten behoeve van een omgevingsvergunning geen nationale belangen schaadt. Daarom is afgezien van het voeren van vooroverleg met het Rijk.

7.1.2 Provincie Overijssel

Gezien de kleinschaligheid van de ontwikkeling en het feit dat er geen sprake is van een provinciaal belang, wordt vooroverleg met de provincie niet noodzakelijk geacht.

7.1.3 Waterschap

Gelet op het bepaalde in paragraaf 4.8 is het voeren van vooroverleg met het waterschap niet aan de orde.