

Appartementen Kapitein van Zijl te Benschop

Ruimtelijke onderbouwing ten behoeve van een omgevingsvergunning op basis van de Wabo

Definitief

Woningbouwvereniging Goed Wonen

Grontmij Nederland B.V.
Eindhoven, 16 juni 2011

Verantwoording

Titel : Appartementen Kapitein van Zijlilaan te Benschop

Subtitel : Ruimtelijke onderbouwing ten behoeve van een omgevingsvergunning op basis van de Wabo

Projectnummer : 303793

Referentienummer : 303793.ehv.212.R001

Revisie : 01

Datum : 16 juni 2011

Auteur(s) : A. Leppens

E-mail adres : anouk.leppens@grontmij.nl

Gecontroleerd door : L. IJsseldijk

Paraaf gecontroleerd :

Goedgekeurd door : C. Swart

Paraaf goedgekeurd :

Contact : Grontmij Nederland B.V.
Zernikestraat 17
5612 HZ Eindhoven
Postbus 1265
5602 BG Eindhoven
T +31 40 265 12 11
F +31 40 244 37 97
www.grontmij.nl

Inhoudsopgave

1	Inleiding.....	4
1.1	Aanleiding	4
1.2	Vigerend bestemmingsplan	5
1.3	Doel.....	6
1.4	Rapportages verrichte onderzoeken.....	6
1.5	Leeswijzer	6
2	Planbeschrijving.....	7
2.1	Het plan.....	7
2.2	Toets ruimtelijke inpassing.....	9
3	Huidige situatie	10
3.1	Situering en begrenzing	10
3.2	Beleidsanalyse	11
3.2.1	Nota ruimte.....	11
3.2.2	Structuurvisie provincie Utrecht	11
3.2.3	Nota volkshuisvesting Montfort en Lopik 2006 - 2010	12
3.2.4	Conclusie beleidskader.....	12
4	Onderzoeken	13
4.1	Algemeen	13
4.2	Bodem.....	13
4.3	Waterhuishouding en riolering	13
4.4	Archeologie en cultuurhistorie.....	14
4.5	Natuur	14
4.6	Geur	15
4.7	Verkeer en parkeren	15
4.8	Geluid.....	15
4.9	Luchtkwaliteit.....	15
4.10	Externe veiligheid.....	15
4.11	Milieuzonering bedrijven	16
4.12	Kabels en leidingen.....	16
5	Uitvoerbaarheid en procedure	17
5.1	Economische uitvoerbaarheid.....	17
5.2	Omgevingsvergunning	17
5.3	Beroep.....	17

Bijlage 1: Checklist watertoets

Bijlage 2: Quick scan natuur Kapitein van Zijllaan te Benschop

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Woningbouwvereniging Goed Wonen is voornemens om aan de Kapitein van Zijllaan in Benschop 10 seniorenappartementen te realiseren. De locatie is vanwege de ligging nabij de voorzieningen geschikt voor de huisvesting van ouderen. Aanleiding voor het plan is om de hinderlijke situatie die door het bedrijf Vergeer werd veroorzaakt te beëindigen. Inmiddels is dit bedrijf verplaatst en momenteel zijn in het plangebied enkel nog eengezinswoningen en garageboxen gelegen. Het bouwplan past niet binnen het vigerende bestemmingsplan.

Het plangebied is gelegen in het midden van de kern Benschop aan de Kapitein van Zijllaan en omvat de percelen met de nummers 2159, 1777, 1774 en 2065. In figuur 1.1 is de ligging van het plangebied in de kern Benschop weergegeven.

Figuur 1.1. *Ligging plangebied in de kern Benschop*



Om de realisatie van de seniorenappartementen mogelijk te maken dient een omgevingsvergunning te worden aangevraagd. Onderdeel van deze omgevingsvergunning is een ruimtelijke onderbouwing. De ruimtelijke onderbouwing “Appartementen Kapitein van Zijllaan” bestaat uit de volgende stukken:

1. De toelichting, waarin de aan het plan ten grondslag liggende gedachten zijn weergegeven;
2. De verbeelding/het besluitvlak, waarop is aangegeven voor welke gronden een afwijking van het bestemmingsplan wordt voorgesteld.

1.2 Vigerend bestemmingsplan

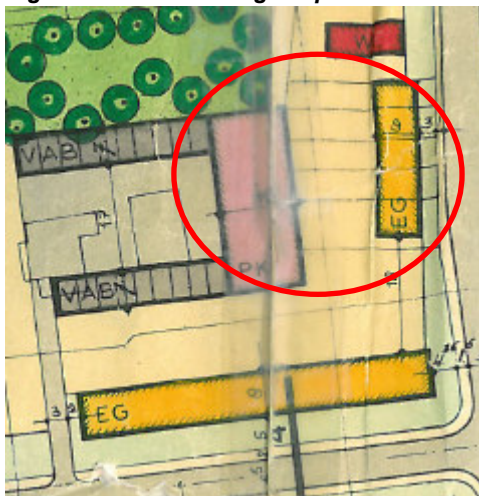
Voor het plangebied vigeert het bestemmingsplan Dorp. Dit plan is op 16 februari 1972 door de gemeenteraad vastgesteld. Het bestemmingsplan is onherroepelijk geworden op 28 maart 1973.

In het plangebied vigeren de volgende bestemmingen:

- Eengezinshuizen in gesloten bebouwing, met bijbehorende erven;
- Praktijkruimten.

In figuur 1.2 is een uitsnede van het vigerende bestemmingsplan weergegeven. Met de rode cirkel is het plangebied aangeduid. Binnen het bestemmingsplan is geregeld dat de goothoogte van ieder huis ten hoogste 6 meter mag bedragen. De breedte van een eengezinswoning dient ten minste 5,50 meter te zijn. Bij iedere eengezinswoning mag 1 huishoudelijke berg- of werkruimte worden gerealiseerd met een grondoppervlak van ten hoogste 15 m². Voor de praktijkruimten is bepaald dat deze een goothoogte van maximaal 4 meter mogen hebben.

Figuur 1.2 Weergave plankaart bestemmingsplan Dorp

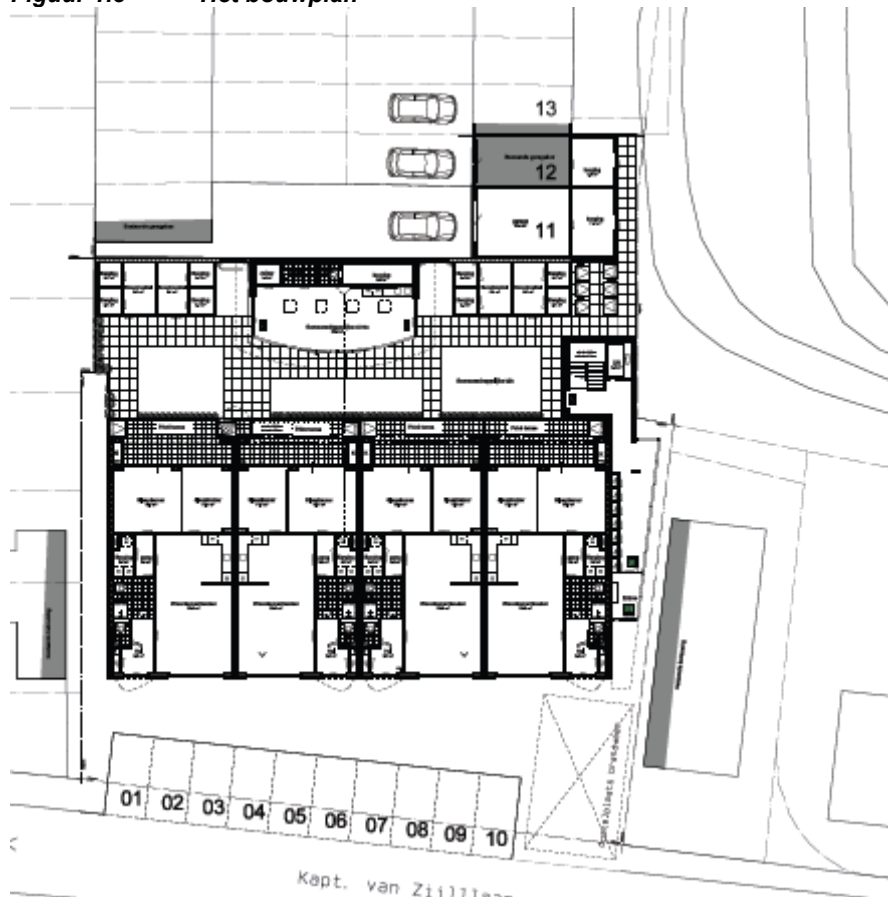


In figuur 1.3 is het bouwplan weergegeven. Het bouwplan voorziet in een hoofdgebouw van circa 385 m² waarin 10 appartementen worden gerealiseerd en in een aantal bijgebouwen: garages, bergingen en een gemeenschappelijke ruimte. In het vigerende bestemmingsplan waren 5 eengezinswoningen toegestaan. Het bouwplan voorziet in een verdubbeling van het aantal woningen. Het bouwplan past niet binnen het huidige bouwvlak omdat het verder van de Kapitein van Zijllaan is gelegen. Daarnaast voorziet het bouwplan in een gebouw dat hoger is dan dat in het vigerende bestemmingsplan mogelijk is. Ook de hoeveelheid aan- en bijgebouwen is niet in overeenstemming met het vigerende bestemmingsplan. In het vigerende plan was een totale oppervlakte van 75 m² toegestaan voor aan- en bijgebouwen. Het bouwplan voorziet in een aantal bijgebouwen met een gezamenlijke oppervlakte van meer dan 144 m².

De reeds bestaande bouwvlakken voor de praktijkruimten zullen voor een deel in afwijking van het bestemmingsplan niet langer als garageboxen worden gebruikt maar ook als gemeenschappelijke ruimte. Ook deze passen niet binnen de vigerende bestemming.

Voor de Kern Benshop is een nieuw bestemmingsplan in voorbereiding. Dit plan is nog in een te vroeg stadium zodat voorliggende ontwikkeling niet getoetst kan worden aan dit nieuwe bestemmingsplan. Voorliggende ontwikkeling kan ook niet in dit bestemmingsplan worden opgenomen omdat het nieuwe bestemmingsplan een conserverend karakter heeft.

Uit voorgaande blijkt dat het bouwplan op meerdere punten niet past binnen het vigerende bestemmingsplan.

Figuur 1.3 **Het bouwplan**

1.3 Doel

Het doel van deze ruimtelijke onderbouwing is om aan te tonen dat het ingediende bouwplan past binnen de uitgangspunten van gemeentelijk beleid en dat geen afbreuk wordt gedaan aan de ruimtelijke kwaliteit. Een ander doel is het realiseren van 10 appartementen aan de Kapitein van Zijlstraat in Benschop.

1.4 Rapportages verrichte onderzoeken

Ten behoeve van deze ruimtelijke onderbouwing is onderzoek uitgevoerd naar:

- Flora en Fauna;
- Archeologie;
- Water.

De uitkomsten van deze onderzoeken zijn verwerkt in hoofdstuk 4 van onderhavige rapportage.

1.5 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt de huidige situatie van het plangebied beschreven. Vervolgens gaat hoofdstuk 3 in op de toekomstige situatie. De analyse van de uitgevoerde onderzoeken komt in het vierde hoofdstuk aan de orde. Hoofdstuk 5, tenslotte, gaat in op de uitvoerbaarheid en de procedure.

2 Planbeschrijving

2.1 Het plan

In het plan wordt voorzien in de realisatie van 10 ouderenappartementen, een gemeenschappelijke ruimte en tuin, bergingen en garages. In de figuren 2.1. t/m 2.3. is het bouwplan weergegeven.

Ouderenappartementen

In het plangebied worden aan de Kapitein van Zijl laan 10 ouderenappartementen gerealiseerd, deze appartementen zijn georiënteerd op de Kapitein van Zijl laan en worden ook via deze weg ontsloten. Het gebouw waarin de appartementen zich bevinden krijgt een hoogte van 10,2 meter en wordt circa 30,77 meter breed.

Het gebouw waarin de ouderenappartementen zijn gesitueerd bestaat uit 3 woonlagen. Op de begane grond en de eerste verdieping worden per woonlaag 4 appartementen gerealiseerd. Op de tweede verdieping worden nog 2 appartementen gerealiseerd met een dakterras. De woningen op de begane grond hebben aan de achterzijde een privé terras. De woningen op de eerste verdieping hebben aan de voorzijde een loggia en aan de achterzijde een galerij.

In het oostelijke deel van het gebouw wordt een trappenhuis gerealiseerd, hier bevinden zich ook een lift en de meterkasten.

Gemeenschappelijke ruimte en tuin

In het westelijke deel van het plangebied, achter het hoofdgebouw waarin de appartementen zich bevinden, worden een gemeenschappelijke ruimte en tuin gerealiseerd. Deze gemeenschappelijke ruimte bestaat uit 1 bouwlaag en heeft een hoogte van 3,2 meter. De gemeenschappelijke ruimte zelf heeft een oppervlakte van 35,8 m². Daarnaast wordt voorzien in een berging en toilet en is ruimte voor een cv/mv nodig.

Tussen het hoofdgebouw en de gemeenschappelijke ruimte wordt een gemeenschappelijke tuin gerealiseerd. Via deze tuin kunnen ook de bergingen en garages worden bereikt.

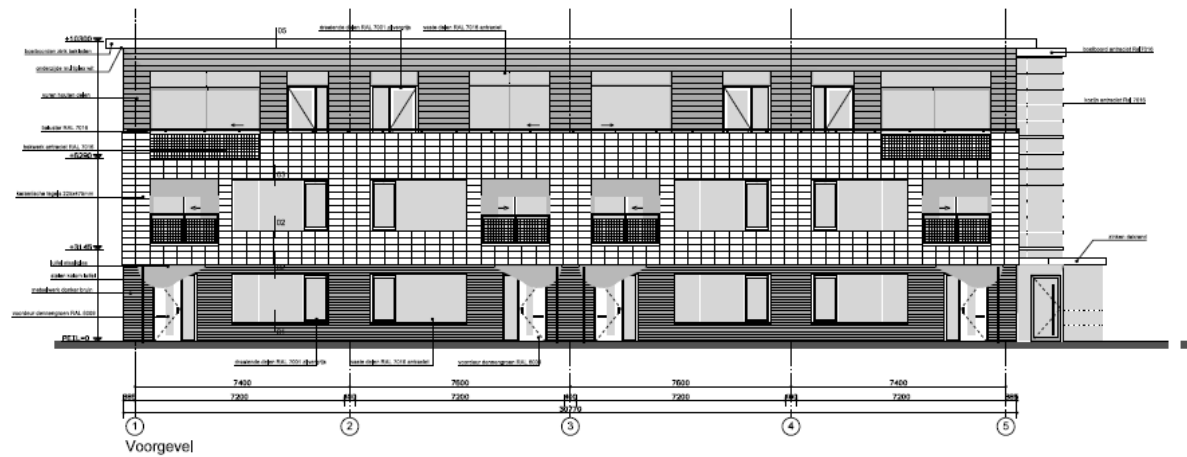
Bergingen

In het plan wordt per appartement een berging gerealiseerd. Aan een deel van deze bergingen is een ruimte gekoppeld om scootmobiel te plaatsen. De bergingen bestaan uit 1 bouwlaag en krijgen een hoogte van 3,2 meter.

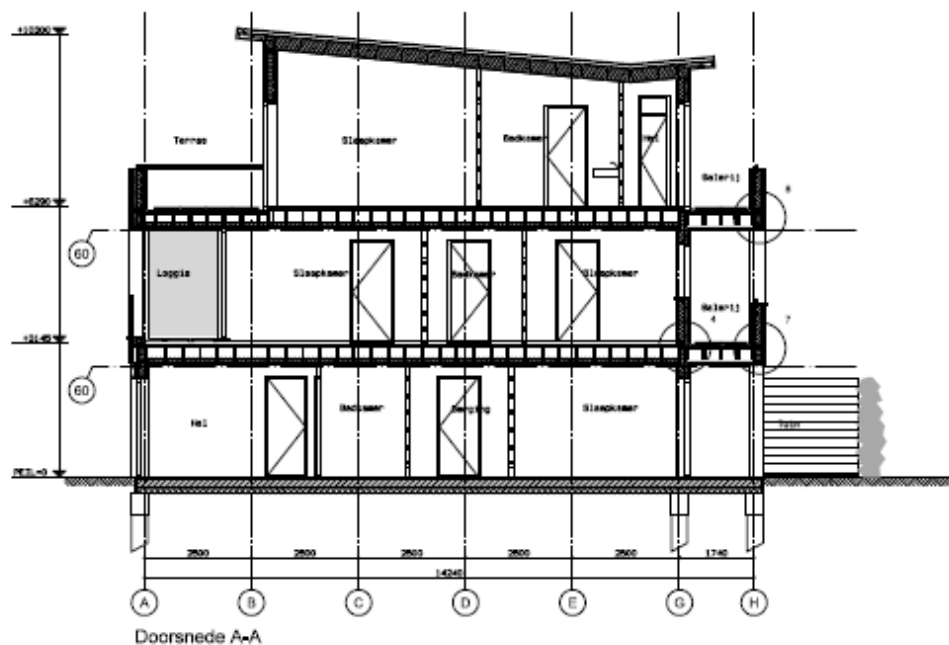
Garages

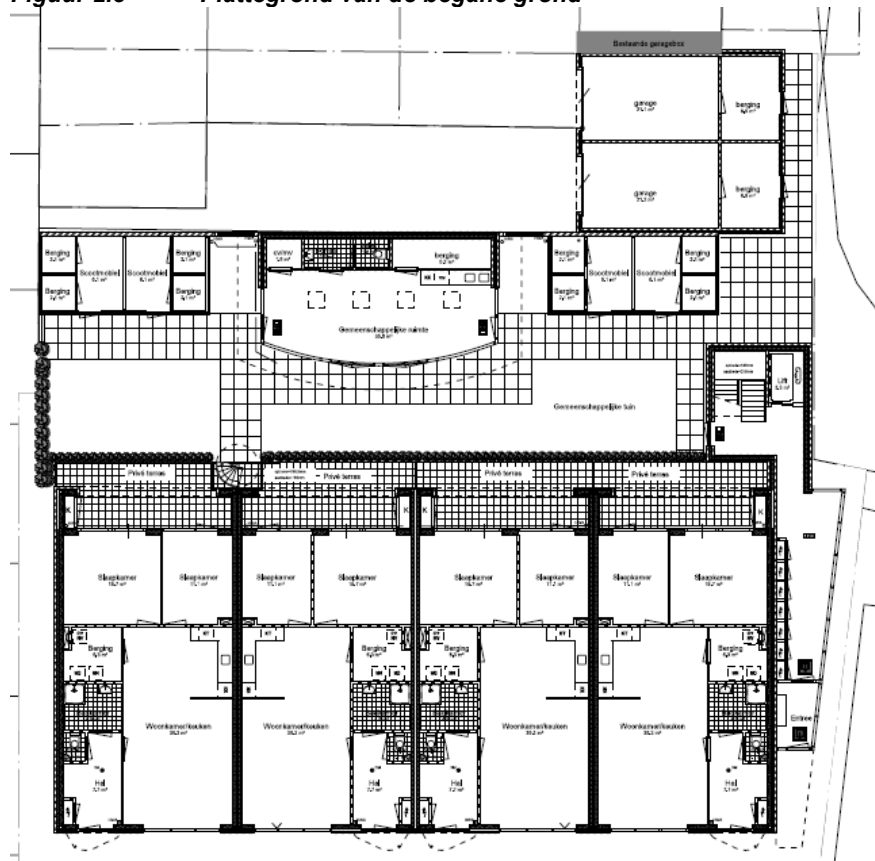
In het plan worden 2 garages gerealiseerd, deze garages worden ontsloten via de Theo Kleverstraat. Aan iedere garage is een berging gekoppeld. De garages bestaan uit 1 bouwlaag en krijgen een hoogte van 3,2 meter.

Figuur 2.1 Een impressie van de voorgevel van het appartementencomplex



Figuur 2.2 De doorsnede van het gebouw



Figuur 2.3 **Plattegrond van de begane grond**

2.2 Toets ruimtelijke inpassing

Het plan is tijdens de openbare welstandsvergadering van de Adviescommissie voor ruimtelijke kwaliteit van 15 juli 2010 besproken en er is een principe-uitspraak gedaan. In de welstandsnota van Lopik wordt in woongebieden uitgegaan van stroken- en blokverkaveling W 1.2. Hier geldt het reguliere welstandsniveau. De adviescommissie kan instemmen met de hoofdopbouw van het plan, er wordt echter wel extra aandacht gevraagd voor de hoek waarin de lift geplaatst is. De routing en het gevelbeeld zijn hier nog onsamenvattend. Bij de definitieve bouwvraag zal een definitief welstandsadvies worden gegeven.

3 Huidige situatie

3.1 Situering en begrenzing

Het plangebied is gelegen in de kern Benschop. De locatie wordt aan de oostzijde begrensd door de Kapitein van Zijlstraat, aan de noordzijde door een fietsenzaak, aan de zuidzijde door de achtertuinen van de woningen aan de Theo Kleverstraat en aan de westzijde door een parkeerplaats. In figuur 3.1 is de begrenzing van het plangebied weergegeven.

Figuur 3.1. Begrenzing van het plangebied



Momenteel is de ruimte in het plangebied gereserveerd voor woningen en garageboxen (zie figuur 3.2). Het betreft eengezinswoningen (rijtjeswoningen) met de huisnummers 28 t/m 36. Deze woningen bestaan uit twee lagen met een kap, net zoals de andere woningen in de Kapitein van Zijlstraat en de Theo Kleverstraat. In het westelijk deel van het plangebied zijn garageboxen gelegen. Deze garageboxen grenzen aan de parkeerplaats.

Figuur 3.2. Bestaande woningen in het plangebied

3.2 Beleidsanalyse

3.2.1 Nota ruimte

In de Nota Ruimte, die in april 2004 is verschenen, zijn door de ministeries van VROM, LNV, V&W en EZ de principes voor de ruimtelijke inrichting van Nederland vastgelegd. In de Nota Ruimte zijn het beleid uit de Structuurvisie Groene Ruimte 2 en de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid uit de Vijfde Nota over de ruimtelijke ordening meegenomen. Een belangrijk uitgangspunt van de Nota Ruimte is bundeling van verstedelijking, economische activiteiten en infrastructuur in de stedelijke regio's. Dit betekent dat nieuwe bebouwing voor deze functies grotendeels geconcentreerd tot stand komt. Dat wil zeggen in bestaand bebouwd gebied, aansluitend op het bestaande bebouwde gebied of in nieuwe clusters van bebouwing daarbuiten. De beoogde afwijking van het bestemmingsplan past binnen de uitgangspunten van deze nota.

3.2.2 Structuurvisie provincie Utrecht

In de provinciale ruimtelijke structuurvisie 2005 - 2015 is om de kern van Benschop een rode contour getekend (zie figuur 3.3). Nieuwe bebouwing dient zo veel mogelijk binnen de rode contour te worden ontwikkeld, om daarmee het omliggende landschap zo veel mogelijk vrij van bebouwing te houden. Stedelijke functies met een overwegend onbebouwd en groen karakter (bijv. parken, sportvelden, tuincentra, complexen van recreatiewoningen en volkstuinen) kunnen ook buiten de rode contour voorkomen. De beoogde afwijking van het bestemmingsplan past binnen de uitgangspunten van deze structuurvisie.

Figuur 3.3 Uitsnede rode contour Benschop Bron: Provincie Utrecht

3.2.3 Nota volkshuisvesting Montfort en Lopik 2006 - 2010

In de Nota volkshuisvesting is het gemeentelijke woonbeleid beschreven en de ambities van de gemeente op het gebied van wonen. De gemeente beoordeeld nieuwbouwplannen onder andere op basis van deze nota. In de Nota volkshuisvesting zijn vier beleidslijnen verwoord:

1. Huisvesten van specifieke doelgroepen: starters, senioren en huishoudens met een laag inkomen;
2. Huisvesten met behoud van leefbaarheid en identiteit: het kernenbeleid;
3. Huisvesten met zorg: wonen-zorg-welzijn integraal benaderen;
4. Huisvesten met regie: de rol van de gemeente.

De gemeente wil met name in de kleine kernen (waaronder de kern Benschop) zorgen voor voldoende mogelijkheden om senioren te huisvesten. De realisatie van seniorenappartementen in de kern Benschop (een kleine kern) past binnen de visie van het gemeentelijke woonbeleid.

3.2.4 Conclusie beleidskader

De ontwikkeling van het bouwplan past volledig binnen het rijks-, provinciale en gemeentelijke beleid.

4 Onderzoeken

4.1 Algemeen

Voor het bouwen in afwijking van het bestemmingsplan dient te worden onderzocht of dit nadelige consequenties heeft op de omgeving. Tevens dient te worden onderzocht of een goed woon- en leefklimaat kan worden gerealiseerd ter plaatse van de toekomstige appartementen. Hiertoe dient onderhavige rapportage.

4.2 Bodem

Het appartementencomplex is gesitueerd op dat deel van het plangebied dat nu reeds bestemd is ten behoeve van wonen en ook daadwerkelijk deze functie heeft. Aan de hand daarvan kan op voorhand worden aangenomen dat de bodemgesteldheid geen belemmering vormt voor de uitvoering van dit bouwplan en de gronden geschikt zijn voor de beoogde woonfunctie. Het deel van het plangebied waar lange tijd een bedrijfsfunctie gevestigd was zal nader onderzocht moeten worden. Op dit moment maakt de aanwezige bebouwing het nog onmogelijk gedegen onderzoek uit te voeren.

4.3 Waterhuishouding en riolering

In het kader van de watertoets zijn de uitgangspunten van het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden toegepast. Daarvoor is gebruik gemaakt van het Waterbeheerplan 2010-2015, de Checklist voor wateraspecten in bouwplannen (versie oktober 2010) en Handboek Watertoets (13 januari 2004). De waterparagraaf en/of checklist worden via de gemeente aan het hoogheemraadschap voorgelegd. Vervolgens geeft het hoogheemraadschap een formeel wateradvies af richting de gemeente.

In het waterbeheerplan "Water Voorop" is het beleid van het hoogheemraadschap voor 2010-2015 opgenomen. De vier beleidsthema's zijn:

- Veiligheid;
- Voldoende water;
- Schoon water;
- Recreatie, landschap en cultuurhistorie.

Omdat het een klein bouwplan betreft is de checklist Watertoets van toepassing. De checklist is ingevuld (zie bijlage 1) en hierna toegelicht.

Uit de ingevulde checklist Watertoets blijkt dat de planontwikkeling geen invloed uitoefent op de waterhuishouding:

- De toename aan verhard oppervlak is kleiner dan 500 m². Het nieuwe verhard oppervlak is zelfs kleiner dan het bestaande verhard oppervlak:
 - Bestaand verhard oppervlak: 780 m² dak + 200 m² terreinverharding = 980 m²;
 - Nieuw verhard oppervlak: 650 m² dak + 300 m² terreinverharding = 950 m²;
- Vanwege het kleine oppervlak van het bouwplan is het aanpassen van de huidige riolerings-situatie, zoals het aanbrengen van waterberging, niet noodzakelijk en geen efficiënte en effectieve ingreep. Het hemelwater en afvalwater wordt wel via gescheiden uitleggers aangesloten op het bestaande riool in de Kapitein van Zijll-laan;
- Het plangebied/de werkzaamheden vinden niet nabij, in of op water en/of waterhuishoudkundige werken plaats. In de nabijheid bevindt zich geen:
 - Watergang (afstand is groter dan 5 m);
 - Primaire waterkering (afstand >60 m) of regionale waterkering (afstand >25 m);

- Sluis, duiker en/of stuw (afstand >15 m);
- Rioolpersleiding hoogheemraadschap (afstand >3 m), rioolgemaal of rioolwaterzuiveringsinstallatie;
- Afgaand op voorgaande is een watervergunning niet nodig;
- Het plangebied/de werkzaamheden hebben (nagenoeg) geen invloed op het grondwater:
 - Het plan bevat geen ondergrondse bouwwerken, zoals een parkeergarage en/of kelder;
 - Het plan bevindt zich niet binnen een grondwaterbeschermingsgebied;
 - Binnen het plan is geen bodemverontreiniging aangetroffen;
 - Of tijdens de uitvoering en/of na de realisatie grondwater wordt onttrokken en geloosd op oppervlaktewater is niet bekend. Dit wordt nog door de initiatiefnemer uitgewerkt en wanneer nodig verwerkt in een melding of aanvraag watervergunning;
- Tevens heeft het plangebied/de werkzaamheden (nagenoeg) geen invloed op de waterkwaliteit:
 - Het is nog niet bekend of er tijdelijk of permanente lozingen van (grond)water plaatsvinden. Dit wordt nog door de initiatiefnemer uitgewerkt en wanneer nodig verwerkt in een melding of aanvraag watervergunning;
 - Binnen het plan wordt het gebruik van uitlogende materialen en chemische bestrijdingsmiddelen zoveel mogelijk voorkomen.

Vanuit het aspect water bestaan dan ook geen belemmeringen voor de voorgestane ontwikkeling.

4.4 Archeologie en cultuurhistorie

In de periode februari – juni 2011 is door ADC ArcheoProjecten een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd. Geadviseerd wordt om het terrein vrij te geven voor de voorgenomen ontwikkeling bij een verstoringsdiepte van minder dan 3 m –mv . De grondverstoring van het plaatsen van heipalen kan tot een grotere diepte worden uitgevoerd omdat de grondverstoring van deze werkzaamheden beperkt is. Het is echter niet volledig uit te sluiten dat er tot 3 m –mv geen archeologische resten voorkomen. Aanbevolen wordt daarom om de uitvoerder van het grondwerk te wijzen op de plicht archeologische vondsten te melden bij de bevoegde overheid.

Indien de bodemverstoring in het plangebied dieper dan 3 m – mv is, dient een inventariserend veldonderzoek door middel van een verkennend booronderzoek te worden uitgevoerd.

4.5 Natuur

De natuurwetgeving schrijft voor om, voorafgaand aan een ontwikkeling, een inschatting te maken van de natuurwaarden van het plangebied en mogelijke effecten hierop veroorzaakt door de voorgestane ontwikkelingen. Middels een quick scan natuurwaarden is, op basis van bestaande informatie en een veldbezoek, een inschatting gemaakt van de natuurwaarden van het plangebied en de mogelijke relaties die er liggen met de omgeving. Uit de quick scan natuurwaarden blijkt het volgende:

- Binnen de invloedssfeer van de voorgenomen ontwikkeling bevinden zich geen Natura 2000-gebieden en/of Beschermde Natuurmonumenten. Negatieve effecten op instandhoudingdoelstellingen van Natura 2000-gebieden zijn dan ook uitgesloten;
- Het plangebied bevindt zich buiten de begrenzing van de Ecologische Hoofdstructuur. De EHS kent geen externe werking, in dit kader treden dan ook geen negatieve effecten op en hoeven geen verdere procedures in gang te worden gezet;
- Het plangebied biedt geschikt leefgebied voor verschillende soorten van tabel 1 Flora- en faunawet. Voor de soorten geldt in het kader van ruimtelijke ingrepen een algehele vrijstelling op Flora- en faunawet;
- Binnen het plangebied kunnen broedvogels en zoogdieren voorkomen, die beschermd zijn onder Flora- en faunawet tabel 2 en 3. Aanbevolen wordt om de werkzaamheden buiten het broedseizoen uit te voeren. Het broedseizoen is per soort verschillend maar over het algemeen wordt de periode 15 maart tot 15 juli aangehouden. Indien werkzaamheden kort voor

of na deze periode zijn gepland, dan dient een terzake deskundige op het gebied van broedvogels het plangebied te controleren op de aanwezigheid van broedvogels;

- De bestaande bebouwing biedt mogelijk vaste verblijfplaatsen voor vleermuizen. Om dit met zekerheid vast te stellen of juist uit te sluiten dient nader onderzoek te worden uitgevoerd. Indien daadwerkelijk vaste verblijfplaatsen aanwezig zijn, dient voor de sloop een ontheffing van Flora- en faunawet te worden aangevraagd.

4.6 Geur

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) stelt normen aan de geurbelasting van daarvoor gevoelige objecten. Het onderhavige plan is getoetst aan de zojuist genoemde regels en aan de gemeentelijke “Gebiedsvisie geurhinder en veehouderij” (16 december 2008). Daarbij is naar voren gekomen dat het plan, voor zover er agrarische bedrijven in de nabijheid van de locatie gelegen zijn, voldoet aan de normen ingevolge de Wgv en dat de betreffende bedrijven onder normale omstandigheden geen negatieve invloed op de ontwikkeling van de locatie hebben. De afwijking van het vigerende bestemmingsplan heeft geen consequenties voor de geursituatie ter plaatse en in het plangebied.

4.7 Verkeer en parkeren

In overleg met de gemeente is bepaald dat aan de voorzijde van het pand 10 dwarsparkeerplaatsen worden gerealiseerd. Daarnaast worden aan de achterzijde van het pand 2 garages gerealiseerd. Hiermee wordt voldaan aan de gemeentelijke parkeernormen.

4.8 Geluid

In de Wet geluidhinder is vastgelegd dat geluidsgevoelige objecten (zoals appartementen) geen hinder mogen ondervinden van geluid afkomstig van wegen of bedrijven. Alle wegen in de kom van Benschop zijn opgenomen in een 30 km/uur-zone. Voor deze wegen is conform de Wet geluidhinder geen akoestisch onderzoek verplicht, er is dan ook geen akoestisch onderzoek uitgevoerd.

Daarnaast stelt de Wet geluidhinder dat voldaan moet worden aan een binnenklimaat van maximaal 33 dB.

4.9 Luchtkwaliteit

In de Wet milieubeheer (Wm) zijn luchtkwaliteitseisen (hoofdstuk 5) opgenomen met daarbij behorende regelgeving. Deze wet vervangt het Besluit luchtkwaliteit 2005 (BLK 2005). Op grond van de Wm en bijbehorende regelgeving is onderzoek naar luchtkwaliteit voor woningbouwlocaties niet meer noodzakelijk, wanneer er minder dan 1.500 woningen (bij ontsluiting over één weg) danwel 3.000 woningen (bij gelijkmatige ontsluiting over twee of meer wegen) gerealiseerd worden. Een initiatief voor minder dan 1.500 respectievelijk 3.000 woningen kan op grond van de Regeling niet in betekenende mate (NIBM) zonder meer doorgang vinden. In het plangebied worden 10 woningen (appartementen) gerealiseerd, het plan draagt dan ook niet in betekenende mate bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit.

4.10 Externe veiligheid

Voor ruimtelijke ontwikkelingen moet een toetsing aan het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) worden uitgevoerd. Aangetoond dient te worden of er zich in de directe omgeving van het plangebied geen risicovolle inrichtingen en/of objecten, transportroutes voor gevaarlijke stoffen en leidingen bevinden die mogelijk risico's kunnen opleveren voor de toekomstige gebruikers in het plangebied.

In de nabijheid van het plangebied zijn geen risicovolle inrichtingen, transportroutes voor gevaarlijke stoffen of leidingen aanwezig. Hierdoor kan worden geconcludeerd dat de voorgestelde afwijking van het bestemmingsplan geen nadelige consequenties op het gebied van externe veiligheid heeft.

4.11 Milieuzonering bedrijven

Aan de noordzijde van het plangebied is direct grenzend aan het plangebied een fietsenzaak gelegen. Dit gebouw is echter niet meer als zodanig in gebruik. Verder zijn er in de nabijheid van het plangebied geen bedrijven aanwezig die een belemmering kunnen vormen voor de voorgestane ontwikkeling.

Derhalve kan geconcludeerd worden dat de aanwezige bedrijvigheid vanuit het aspect hinder geen probleem vormt voor de voorgestane ontwikkeling.

4.12 Kabels en leidingen

In of nabij het plangebied zijn geen belangrijke kabels en leidingen gelegen waarmee rekening moet worden gehouden bij de voorgestane ontwikkeling.

5 Uitvoerbaarheid en procedure

5.1 Economische uitvoerbaarheid

De uitvoering van het plan vindt plaats door Woningbouwvereniging Goed Wonen. De uitvoeringsrisico's liggen bij deze partij.

5.2 Omgevingsvergunning

Het verlenen van een omgevingsvergunning in afwijking van het vigerende bestemmingsplan, wordt sinds 1 oktober 2010 mogelijk gemaakt middels een omgevingsvergunning met toepassing van artikel 2.12, onderdeel 1, sub a, onder 3° Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor dit bouwplan is de uitgebreide procedure Wabo van toepassing.

De uitgebreide Wabo procedure kent een doorlooptijd van 26 weken en kan eenmaal verlengd worden met zes weken. Op deze procedure is de uniforme openbare voorbereidingsprocedure van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing. Voordat een besluit wordt genomen, legt de vergunningverlenende instantie het ontwerpbesluit, de ontwerp verklaring van geen bedenkingen met de overige relevante stukken (waaronder de ruimtelijke onderbouwing) zes weken ter inzage.

Eenieder heeft dan de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen. Bij de besluitvorming op de omgevingsvergunning worden de zienswijzen beoordeeld. Als de omgevingsvergunning wordt verleend, treedt deze in werking na bekendmaking van het besluit. Op dat moment vormt de omgevingsvergunning de basis om af te wijken van het bestemmingsplan.

5.3 Beroep

Na bekendmaking van het besluit is het voor iedere belanghebbende mogelijk om beroep in te stellen bij de rechtbank en eventueel voorlopige voorziening aan te vragen. Na uitspraak van de rechtbank kan hoger beroep worden aangetekend bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State en kan eveneens een voorlopige voorziening worden aangevraagd.

Een voorlopige voorziening leidt tot een schorsende werking van het plan.

Bijlage 1

Checklist watertoets

Bijlage 2

Quick scan natuur Kapitein van Zijlleen te Benschop