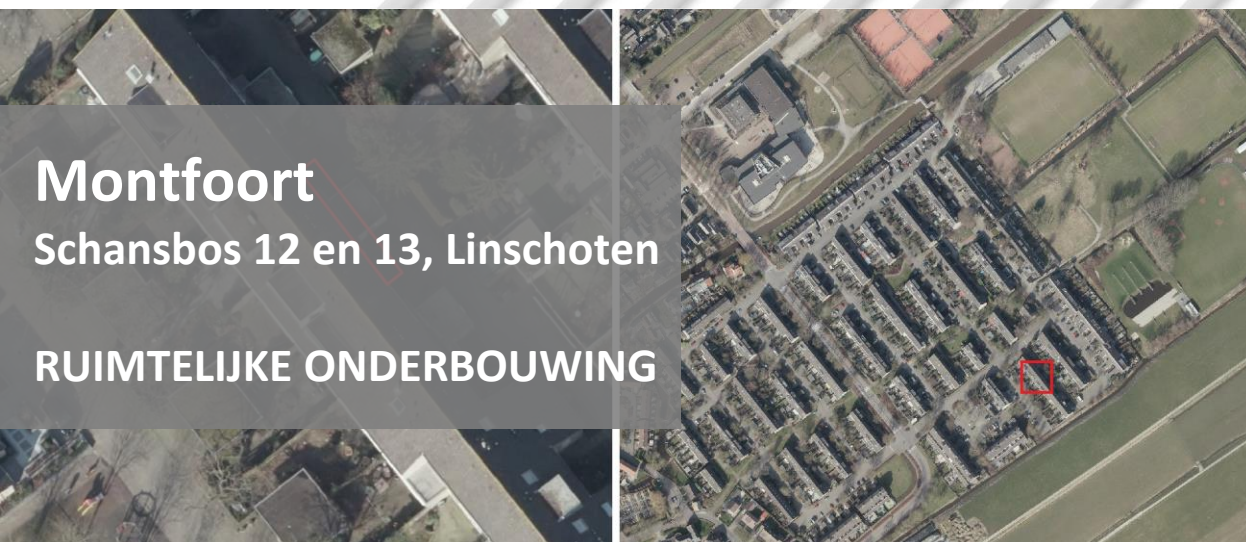


Montfoort

Schansbos 12 en 13, Linschoten

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING



Rho

—
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

Schansbos 12 en 13, Linschoten

Montfoort

Schansbos 12 en 13, Linschoten

omgevingsvergunning

identificatie	planstatus	
identificatiecode:	datum:	status:
NL.IMRO.0335.OVSchansbos1213-ON01	20-05-2015	concept
		vastgesteld
vastprojectnummer:		
400612.20150238		
opdrachtgever:		
ir. R.J.M.M. Schram		

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleiding	4
1.1	Aanleiding en opgave	4
1.2	Ligging projectgebied	4
1.3	Vigerend bestemmingsplan	5
Hoofdstuk 2	Planbeschrijving	6
2.1	Huidige situatie projectgebied	6
2.2	Beoogde ontwikkeling en ruimtelijke consequenties	6
Hoofdstuk 3	Ruimtelijk beleidskader	8
Hoofdstuk 4	Toetsing omgevingsaspecten	10
Hoofdstuk 5	Juridische toelichting	12
5.1	Omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan	12
5.2	Procedure	12
Hoofdstuk 6	Uitvoerbaarheid	14
6.1	Economische uitvoerbaarheid	14
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	14

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en opgave

De bewoners van de Schansbos 12 en 13 te Linschoten zijn voornemens hun woningen aan de voorzijde uit te breiden. Het gaat om een uitbouw over de volledige gevelbreedte met een diepte van 1,5 m. De goothoogte is gelijk aan de eerste bouwlaag. De beoogde uitbouw valt in het geldende bestemmingsplan echter in de bestemming 'Tuin'. Ook liggen de gronden buiten het bouwvlak.

De beoogde ontwikkeling is dus in strijd met het geldende plan, maar de gemeente heeft aangegeven medewerking te willen verlenen aan het initiatief op grond van artikel 2.1, lid 1 van de Wabo. Een voorwaarde hiervoor is dat de beoogde ontwikkeling niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Dit moet aangetoond worden in een zogenaamde ruimtelijke onderbouwing. Deze onderbouwing voorziet hierin, en is opgesteld ten behoeve van de omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan voor de locaties Schansbos 12 en 13.

1.2 Ligging projectgebied

Het projectgebied betreft het een strook gronden met een diepte van 0,5 m aan de voorzijde van de percelen Schansbos 12 en 13. De locatie ligt in de wijk Rapijnen, in het zuidoosten van de kern Linschoten (gemeente Montfoort). Zie figuur 1.1 voor de ligging in kleiner en groter verband.



Figuur 1.1 Ligging projectgebied

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van het projectgebied geldt het bestemmingsplan 'Kern Linschoten', dat is vastgesteld op 5 september 2011. Zie figuur 1.2 voor een uitsnede van dit plan. De rode contour duidt de globale ligging van het projectgebied aan.



Figuur 1.2 Uitsnede verbeelding bestemmingsplan Langeland

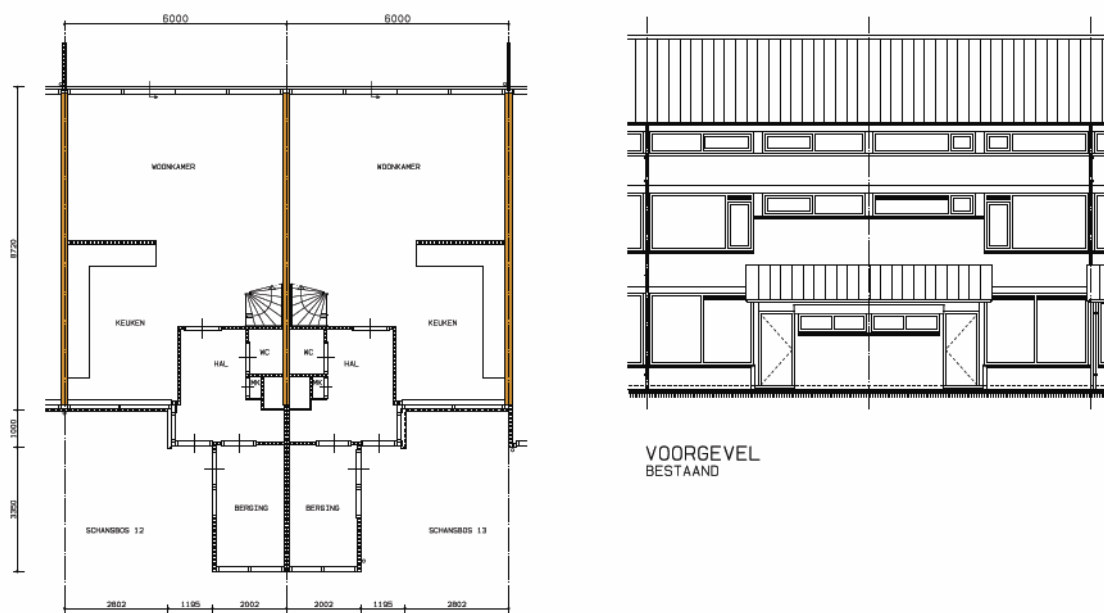
Het projectgebied heeft in dit bestemmingsplan de bestemming 'Tuin' met de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 4'. De gronden zijn bestemd ten behoeve voor tuinen, en de specifieke bouwaanduiding bepaalt dat er bijgebouwen en carports zijn toegestaan. De maximale oppervlakte van bijgebouwen en carports bedraagt 15 m², en de maximale hoogte 2,5 m. Verder mogen er alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd.

Een deel van de beoogde uitbouw valt binnen de bestemming wonen en het bouwvlak, dit betreft het gedeelte direct grenzend aan de voorgevel in het verlengde van de bestaande uitbouw (entreeportalen). Dit gedeelte is ca. 1 m diep en past binnen het geldende bestemmingsplan. Het voorste deel van de uitbouw (0,5 m) valt binnen de bestemming 'Tuin'. Omdat er reeds een bijgebouw aanwezig is, is de toegestane 15 m² aan bebouwing 'verbruikt'. Ook wordt de beoogde uitbouw hoger dan 2,5 m, en gaat het om een uitbouw en niet om een bijgebouw.

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

2.1 Huidige situatie projectgebied

Het projectgebied betreft de gronden aan de voorzijde van de woningen Schansbos 12 en 13. In de huidige situatie zijn de gronden ingericht als tuin. Op de percelen is ook een berging aanwezig, en de woningen zijn voorzien van een kleine uitbouw die dient als entreeportaal. Zie figuur 2.1 voor een impressie van de situatie.

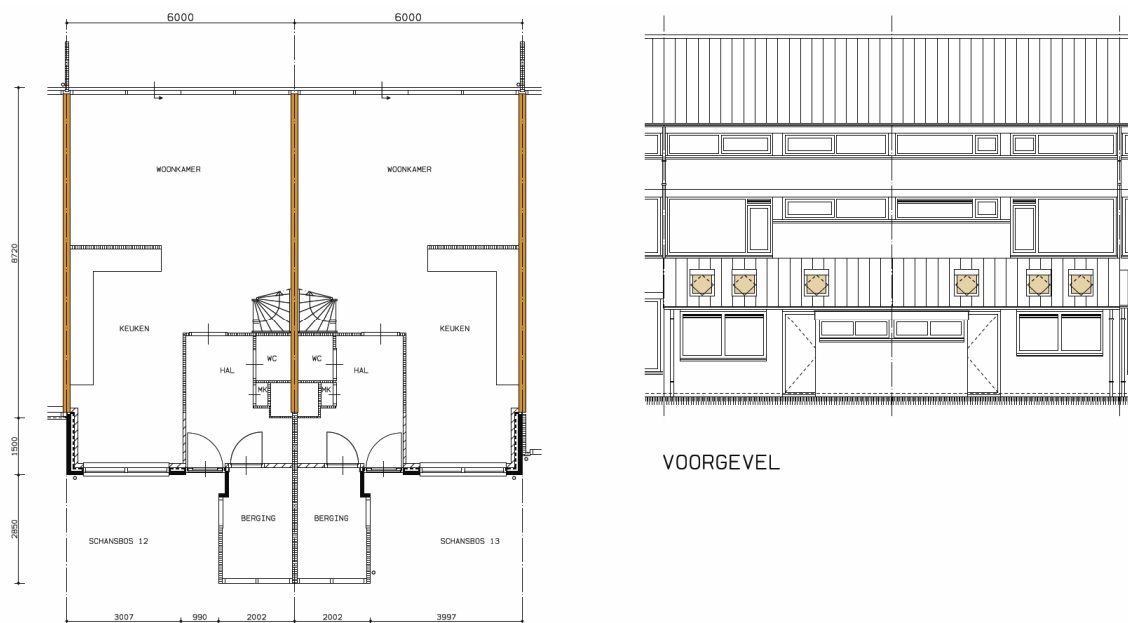


Figuur 2.1 Huidige situatie projectgebied

Uit figuur 2.1 is op te maken dat het entreeportaal 1 m uit de voorgevel steekt en circa 50% van de voorgevelbreedte beslaat. De twee bergingen hebben een gezamenlijke breedte van ongeveer 4 m en hebben een diepte van 3,4 m gemeten vanuit het entreeportaal.

2.2 Beoogde ontwikkeling en ruimtelijke consequenties

Op de gronden zal een uitbouw gebouwd worden. Figuur 2.2 betreft een schematische weergave van de toekomstige situatie.



Figuur 2.2 impressie van de toekomstige situatie

De aanbouw krijgt een diepte van 1,5 m, gemeten vanuit de oorspronkelijke voorgevel. De goothoogte is ca. 2,5 m en de breedte bedraagt 12 m. Intern zorgt de uitbreiding voor 4,5 m² extra woonoppervlak (per woning). De uitbouw wordt afgedekt met een schuine kap, welke op ongeveer 3,5 m boven maaiveld aansluit op de voorgevel van de eerste verdieping. In de kap worden enkele dakramen aangebracht. Aan de voorzijde zijn een aantal ramen aanwezig en de voordeur. De bergingen blijven gehandhaafd, deze hebben in de toekomstige situatie een diepte van 2,9 m, gemeten vanuit de nieuwe uitbouw.

De ruimtelijke consequenties zijn zeer beperkt. Het straatbeeld blijft vrijwel onveranderd en de bouwmassa wijzigt niet. Een uitbouw is naar aard en verschijningsvorm passend in het straatbeeld. Ook het feit dat er in de nabije omgeving meer van dit soort uitbouwen verwezenlijkt zijn maakt de beoogde ontwikkeling vanuit ruimtelijk oogpunt acceptabel.

Hoofdstuk 3 Ruimtelijk beleidskader

Het plan moet worden getoetst aan het nu geldende rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid- en toetsingskader. Omdat de beoogde ontwikkeling zeer beperkt van aard is, en geen raakvlakken heeft met het bovengenoemde beleid, volstaat een zeer beknopte toetsing. Zie tabel 3.1. Geconcludeerd wordt dat de beoogde ontwikkeling niet in strijd is met de geldende beleidskaders.

Tabel 3.1 Toetsing ruimtelijk beleidskader

Beleidsniveau	Beleidsdocument	
Nationaal	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)	Het project heeft geen betrekking op één van de nationale belangen zoals genoemd in de SVIR.
	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	Het Barro is de juridische vertaling van de SVIR. Er zijn geen raakvlakken.
	Besluit ruimtelijke ordening (Bro)	In artikel 3.1.6. uit het Bro is bepaald dat bij stedelijke ontwikkelingen de ladder voor duurzame verstedelijking doorlopen moet worden. De beoogde ontwikkeling betreft geen stedelijke ontwikkeling zoals bedoeld in het Bro. Toetsing aan de ladder kan achterwege blijven.
Provinciaal	Provinciale ruimtelijke structuurvisie (PRS)	Woningbouw dient zo veel mogelijk binnen het bestaand stedelijk gebied plaats te vinden.
	Provinciale ruimtelijke verordening (PRV)	De locatie ligt binnen het bestaand stedelijk gebied. De toelichting van een ruimtelijk plan bevat een beschrijving van de wijze waarop rekening is gehouden met energiebesparing en het toepassen van duurzame energiebronnen. De beoogde uitbouw zal op een zo energiezuinig mogelijke manier worden uitgevoerd.
Gemeentelijk	Dorpsvisie Linschoten 2030	De beoogde ontwikkeling maakt geen deel uit van één van de genoemde toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen binnen de kern.

Hoofdstuk 4 Toetsing omgevingsaspecten

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening en op basis van jurisprudentie dient de uitvoerbaarheid van een ruimtelijk plan te worden aangetoond en dient in het plan te worden onderbouwd dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. In dit hoofdstuk zijn de sectorale aspecten beschreven die voor dit plan relevant zijn. Omdat de beoogde ontwikkeling zeer beperkt van aard is en geen van de sectorale aspecten een belemmering vormt, volstaat ook in dit geval een beknopte toetsing. Zie tabel 4.1.

Tabel 4.1 Toetsing omgevingsaspecten

aspect/kader	beoordelingsaspect	afweging
Bodemkwaliteit		
Besluit Bodemkwaliteit	Bodemkwaliteit dient voldoende te zijn voor de beoogde functie. Functie mag geen bedreiging vormen voor de bodemkwaliteit	De bodemkwaliteit van gronden met de bestemming 'Tuin' is reeds geschikt voor het toekomstige gebruik ten behoeve van het wonen.
Archeologie		
Vigerend bestemmingsplan 'Kern Linschoten'	Is er sprake van een verwachtingswaarde op de gronden?	Er is geen sprake van een archeologische verwachtingswaarde. Onderzoek naar dit aspect kan achterwege blijven.
Cultuurhistorie	Zijn er cultuurhistorische waarden?	In het projectgebied is geen sprake van specifieke cultuurhistorische waarden. Ook in de directe omgeving van het plangebied zijn geen cultuurhistorische waarden aanwezig.
Ecologie		
Natuurbeschermingswet 1998	Is er sprake van significant negatieve effecten?	Het projectgebied maakt geen onderdeel uit van en ligt niet in de omgeving van beschermde natuurgebieden. De Natuurbeschermingswet staat de beoogde ontwikkeling dan ook niet in de weg.
Flora- en faunawet	Is er sprake van aantasting, verontrusten of verstoren van beschermde dier- en plantensoorten, hun nesten, holen en andere voortplantings- of vaste rust- en verblijfsplaatsen?	De gronden waarop de uitbouw komt zijn in de huidige situatie ingericht als tuin. Gelet op de zeer beperkte omvang van het bouwplan en het intensieve gebruik voor wonen worden geen beschermde soorten aangetast. Uiteraard geldt wel de algemene zorgplicht. Dat betekent dat iedereen voldoende zorg in acht moet nemen voor alle in het wild voorkomende planten en dieren en hun leefomgeving.
Water		
Watertoets	Heeft de beoogde ontwikkeling consequenties voor de waterhuishouding	Voor de beoogde ontwikkeling is een watertoets uitgevoerd. Hieruit is gebleken dat deze geen effect op de waterhuishouding heeft.

	en -veiligheid?	Het projectgebied ligt niet binnen de kern- of beschermingszone van een primaire of regionale waterkering. De toename aan verharding is verwaarloosbaar, waardoor watercompensatie niet aan de orde is. Er is geen oppervlaktewater aanwezig in het projectgebied. Het voornemen heeft geen gevolgen voor de watersituatie ter plaatse.
Milieuzonering		
Bedrijfs-milieuzonering VNG-brochure 'Bedrijven en Milieuzonering 2009	Is er sprake voor hinder of belemmeringen van functies in de omgeving van de ontwikkeling?	In de directe omgeving zijn geen hinder veroorzakende inrichtingen aanwezig die een beperking voor de beoogde ontwikkeling vormen.
Externe veiligheid		
Bevi-inrichtingen Vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, spoor, buisleiding en en water.	Ligt het plangebied binnen het invloedsgebied van risicobronnen?	In de omgeving van het projectgebied liggen geen risicovolle inrichtingen. Over de M.A. Reinaldweg (N204) worden gevaarlijke stoffen vervoerd, maar omdat de beoogde ontwikkeling niet uitgaat van een verhoging van de personendichtheid binnen het projectgebied, vormt dit geen beperking voor het realiseren van de uitbouw.
Wegverkeerslawaa		
Wet geluidhinder	Worden geluidsgevoelige objecten in de geluidszone van een weg voorgesteld?	Er treed geen verandering op in het akoestisch klimaat ter plaatse, en er is geen sprake van nieuwe geluidgevoelige functies. Nader onderzoek kan achterwege blijven.
Luchtkwaliteit		
Wet milieubeheer	Wordt voldaan aan de genoemde grenswaarden in de Wet milieubeheer?	Het project valt onder het besluit Niet in betekende mate bijdragen' (NIBM). De beoogde uitbouw zal niet tot een overschrijding van de normen leiden. Ter plaatse is sprake van een goede luchtkwaliteit.

Hoofdstuk 5 Juridische toelichting

5.1 Omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan

De beoogde ontwikkeling past niet binnen het geldende bestemmingsplan (zie hoofdstuk 1). Op grond van artikel 2.12 Wabo kan door middel van een omgevingsvergunning afgeweken worden van het geldende bestemmingsplan. Een belangrijke voorwaarde om te mogen afwijken is dat er wordt aangetoond dat de beoogde ontwikkeling niet in strijd is met de beginselen van een goede ruimtelijke ordening. Deze ruimtelijke onderbouwing toont aan dat de beoogde ontwikkeling voldoet aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening.

5.2 Procedure

Bij een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan is de uitgebreide Wabo-procedure van toepassing. In dit geval is geen verklaring van geen bedenking van de gemeenteraad benodigd, omdat de bouwkosten relatief beperkt zijn. Tegen een omgevingsvergunning kan door belanghebbenden in twee instanties beroep worden ingesteld, eerst bij de Rechtbank en in hoger beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

De initiatiefnemer draagt de kosten van de ruimtelijke procedure. De kosten van de ambtelijke uren voor de procedure worden op de initiatiefnemers verhaald door het opleggen van leges. Omdat er geen sprake zal zijn van planschade wordt er geen planschadeovereenkomst gesloten. Hiermee zijn de kosten voor de gemeente afgedekt..

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De ontwerpomgevingsvergunning wordt toegezonden aan een aantal vaste overleg- en adviespartners. Daarnaast wordt deze gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegd.



Rho

—
**ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE**