

Ruimtelijke onderbouwing **Rosmolen 47, De Lutte**

Omgevingsvergunningen

Wijzigingsplannen

Uw specialist in Bestemmingsplannen

Rood voor Rood - Ruimte voor Ruimte

Ruimtelijk advies

Ruimtelijke onderbouwing

Omgevingsvergunning

Rosmolen 47, De Lutte

Plannaam: Rosmolen 47, De Lutte
Imro-code: NL.IMRO.0168.03ABP00PB002-0401
Plantype: Ruimtelijke onderbouwing ten behoeve van een omgevingsvergunning
Datum: Mei 2022
Versie: Vastgesteld

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1	INLEIDING	3
1.1	AANLEIDING	3
1.2	LIGGING VAN HET PROJECTGEBIED	3
1.3	HUIDIG PLANOLOGISCH REGIME	3
1.4	LEESWIJZER	5
HOOFDSTUK 2	PROJECTBESCHRIJVING	6
2.1	SITUATIE PROJECTGEBIED.....	6
2.2	GEWENSTE SITUATIE.....	6
2.3	VERKEER EN PARKEREN	8
HOOFDSTUK 3	BELEIDSKADER	9
3.1	RIJKSBELEID	9
3.2	PROVINCIAAL BELEID	9
3.3	GEMEENTELIJK BELEID.....	9
HOOFDSTUK 4	MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	13
4.1	EXTERNE VEILIGHEID	13
4.2	MILIEUZONERING	15
4.3	ECOLOGIE.....	17
4.4	WATERASPECTEN.....	18
HOOFDSTUK 5	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	20
HOOFDSTUK 6	VOOROVERLEG.....	21
6.1	WETTELIJKE VOOROVERLEG.....	21
6.2	INSPRAAK.....	21
BIJLAGEN BIJ DE RUIMTELIJKE ONDERBOUWING		22
BIJLAGE 1	WATERTOETSRESULTAAT	22

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Het projectgebied is gelegen aan de Rosmolen in de kern van De Lutte van de gemeente Losser. Het betreft een bouwrijpe kavel voor een woning. Initiatiefnemer is voornemens op deze kavel een woning met bijgebouwen te realiseren.

Geconstateerd is dat sprake is van een toevoeging van een woning, de woning deels buiten het bouwvlak wordt gebouwd, bijgebouwen qua oppervlakte niet in overeenstemming is met het geldende bestemmingsplan en een carport gesitueerd staat binnen de tuinbestemming. De gemeente is in principe positief over de plannen en bereidt om een planologische procedure te doorlopen.

In voorliggend geval kan van het geldende bestemmingsplan worden afgeweken en medewerking aan de ontwikkeling worden verleend via een omgevingsvergunning conform artikel 2.12 eerste lid onder a, sub 3 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. 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 bevindt zich aan de Rosmolen 47, in de kern van De Lutte. In afbeelding 1.1 is de ligging van het projectgebied weergegeven ten opzichte van de kern De Lutte (rode ster) en ten opzichte van de directe omgeving (rode kader). Het projectgebied staat bij de gemeente bekend onder de gemeentenaam Losser, sectie G, perceelnummer 3701.

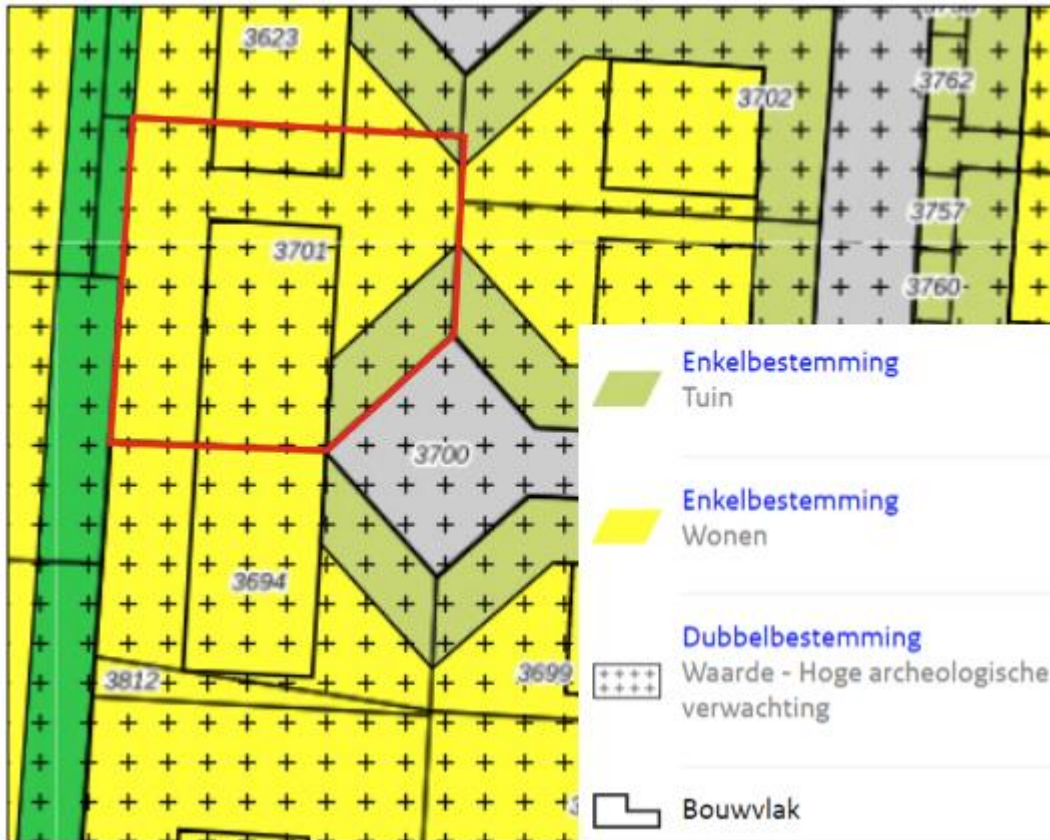


Afbeelding 1.1 Ligging van het projectgebied (Bron: PDOK)

1.3 Huidig planologisch regime

1.3.1 Algemeen

Het projectgebied ligt binnen het bestemmingsplan 'de Lutte 2020' (vastgesteld 2 februari 2021). In afbeelding 1.2 is een uitsnede van de verbeelding behorend bij dit bestemmingsplan opgenomen. Met rode omlijning is de begrenzing van het projectgebied indicatief aangegeven.



Afbeelding 1.2 Uitsnede vigerende bestemmingsplan (Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

1.3.2 Beschrijving bestemmingen

1.3.2.1 Bestemmingsplan 'de Lutte 2020'

Op basis van het geldende bestemmingsplan 'de Lutte 2020' zijn de gronden binnen het projectgebied voorzien van de enkelbestemmingen 'Wonen' met een bouwvlak en de dubbelbestemming 'Waarde – Hoge archeologische (afbeelding 1.2).

Enkelbestemming 'Wonen'

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen, al dan niet in combinatie met een aan huis verbonden beroep met de daarbij behorende gebouwen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tuinen en erven, waterhuiskundige voorzieningen en parkeervoorzieningen.

Voor het bouwen van het hoofdgebouw in casu woningen gelden onder meer de regels dat deze uitsluitend op het bouwvlak mag worden gebouwd. Daarnaast gelden er voor zowel hoofdgebouwen als aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen, situeringseisen en maatvoeringseisen voor de maximale goot- en bouwhoogte, dakhelling, afstanden tot perceelsgrenzen en het bebouwingspercentage.

Dubbelbestemming 'Waarde – Hoge archeologische verwachting'

De voor 'Waarde - Hoge archeologische verwachting' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de voorkomende archeologische waarden.

1.3.3 Strijdigheid

Het plan is in strijd met de bouwregels van 'Bestemmingsplan de Lutte 2020' aangezien:

1. op grond van artikel 23.2 sub a onder 1 een hoofdgebouw uitsluitend binnen een bouwvlak mag worden gebouwd: binnen de aanvraag wordt deze deels buiten het bouwvlak gebouwd;
2. op grond van artikel 23.2 sub a onder 2 het aantal woningen niet meer mag bedragen dan het bestaande aantal: binnen de aanvraag wordt één nieuw woning gerealiseerd;
3. op grond van artikel 23.2 sub b onder 1 de afstand tot de voorgevel van het hoofdgebouw niet minder mag bedragen dan 4 m: binnen de aanvraag wordt de carport/slaapkamer voor de voorgevel gebouwd;
4. op grond van artikel 23.2 sub b onder 3 de gezamenlijke oppervlakte voor het bouwen van aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen niet meer dan 65 m² mag bedragen: binnen de aanvraag wordt 70 m² gerealiseerd;
5. op grond van artikel 23.2 sub b onder 7 een carport ten hoogste een oppervlakte van 20 m² mag hebben: binnen de aanvraag is deze in totaal 39,7 m².

Daarnaast blijkt op grond van artikel 18.2 dat geen carport is toegestaan binnen de tuinbestemming: binnen de aanvraag ligt een klein deel van de carport binnen de tuinbestemming.

In deze ruimtelijke onderbouwing wordt aangetoond dat het voorgenomen initiatief in overeenstemming is met een 'goede ruimtelijke ordening'.

1.4 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 allereerst ingegaan op de huidige en gewenste situatie in het projectgebied. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op het beleidskader. Hierin wordt het beleid van het Rijk, de provincie Overijssel en de gemeente Losser beschreven. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op alle relevante milieu- en omgevingsaspecten. Hoofdstuk 5 staat in het teken van de economische uitvoerbaarheid. Tot slot gaat hoofdstuk 6 in op het vooroverleg.

HOOFDSTUK 2 PROJECTBESCHRIJVING

2.1 Situatie projectgebied

Het projectgebied ligt in de woonwijk 'De Luttermolen' in de kern De Lutte. De woonwijk wordt gekenmerkt door veel vrijstaande- en twee-onder-een kap woningen. Verder in het noorden op de grens van de woonwijk liggen enkele bedrijven.

Het projectgebied bevindt zich achter de eerste rij huizen aan de Rosmolen. De woningen staan zodoende gevoelsmatig achterop een erf. Parkeren is op eigen terrein gelegen.

Het braakliggende projectgebied wordt weergegeven op de luchtfoto in afbeelding 2.1. Het projectgebied betreft een bouwrijpe kavel. Op deze afbeelding is goed te zien dat het projectgebied achter de voorste rij huizen gerealiseerd wordt. De berging van de toekomstige woning, die grenst aan de burens, blijft gehandhaafd.



Afbeelding 2.1 Luchtfoto ligging projectgebied (Bron: PDOK)

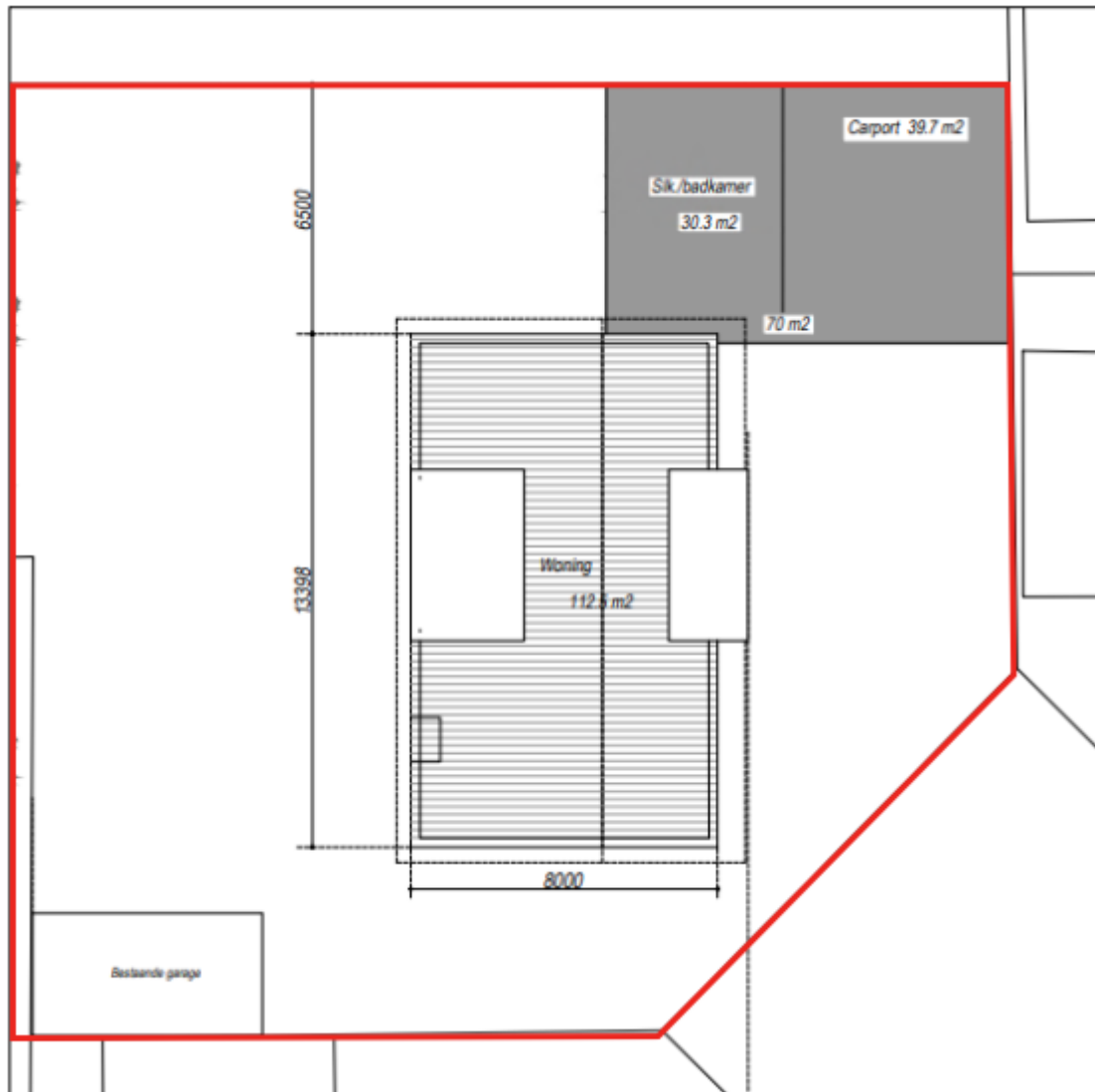
2.2 Gewenste situatie

Het voornemen is om binnen het projectgebied een woning met bijgebouwen te realiseren. De goothoogte bedraagt 2,6 meter en de nokhoogte bedraagt 8 meter. De woning beschikt over aanbouw waarin een badkamer en slaapkamer is ondergebracht en een carport. Tevens blijft de bestaande berging op het terrein staan.

Zoals beschreven in de aanleiding wordt de woning buiten het bouwvlak gerealiseerd. De architectonische vorm van de woning is wel uniek te noemen. In afbeelding 2.2 is dit weergegeven. Het betreft een relatief geringe overschrijding, waarbij de woning zelf op meer dan 5 meter ten opzichte van de perceelsgrenzen wordt geplaatst. De goot- en bouwhoogte en dakhelling zijn in overeenstemming met de geldende maatvoeringseisen. De woning kent een relatief 'zelfstandige ligging' en is er sprake van een welstandsvrij

gebied. De woning wordt gedeeltelijk buiten het bouwvlak gerealiseerd. Echter wordt hiermee aangesloten op de gevel van de naastgelegen woning (ten zuiden). Verder wordt opgemerkt dat de woning de bestaande diepte van het bouwvlak overneemt. Hierdoor is er geen sprake van 'vergroting' van het bouwvlak.

Gezien de situering van de woning en de bijbehorende bijgebouwen wordt gesteld dat gekeken is naar de stedenbouwkundige opzet in de directe omgeving. De woning past stedenbouwkundig gezien dan ook goed in de het bestaand stedelijk gebied. In afbeelding 2.3 is een illustratie van de woning te zien.



Afbeelding 2.2 Uitsnede en nieuwe situatie (Bron: Frank Bonnes, Ontwerp en Advies)



Afbeelding 2.3 Illustratie nieuwe woning (Bron: Frank Bonnes, Ontwerp en Advies)

Qua omvang en uitstraling wordt aangesloten op de bebouwing in de omgeving. Wat betreft de aanbouw en carport wordt opgemerkt dat deze zij- en achterkant worden gerealiseerd en uit 1 bouwlaag bestaan plat afgedekt. Tevens staat er op het erf een tuinberging met een oppervlakte van circa 18 m² deze berging is echter vergunningsvrij gerealiseerd en telt niet mee in de oppervlakten. In totaal gaat het om circa 70 m² aan bijbehorende bouwwerken die moet worden toegestaan. Gelet op de omvang van het perceel, de situering van de betreffende bouwwerken en het feit dat er wordt aangesloten op bestaande bebouwing wordt dit vanuit stedenbouwkundig aanvaardbaar geacht, ook vanwege het feit dat de woning levensloopbestendig wordt gebouwd.

2.3 Verkeer en parkeren

2.3.1 Algemeen

Bij nieuwe ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met de parkeerbehoefte en verkeersgeneratie die ontstaat. Voorliggende ontwikkeling voorziet in de bouw van één woning. Er wordt op eigen terrein geparkeerd waarmee in de parkeerbehoefte voorzien. Daarnaast is de verkeersgeneratie zeer beperkt en eenvoudig af te wikkelen via het bestaande wegennet.

2.3.2 Conclusie

Het aspect 'verkeer en parkeren' vormt geen belemmering voor de in deze ruimtelijke onderbouwing besloten ontwikkeling.

HOOFDSTUK 3 BELEIDSKADER

Dit hoofdstuk beschrijft, voor zover van belang, het Rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid. Naast de belangrijkste algemene uitgangspunten worden de specifiek voor dit projectgebied geldende uitgangspunten weergegeven.

3.1 Rijksbeleid

Het Rijk heeft enkele doelen en ambities geformuleerd voor Nederland gezien de ruimtelijke ordening, mobiliteit en leefomgeving. Dit beleid is in meerdere documenten vertaald waarvan de 'Nationale Omgevingsvisie' of (NOVI) gemaakt is om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn.

Het rijksbeleid geeft geen concrete beleidsuitgangspunten voor dergelijke kleinschalige en lokale ontwikkelingen. Het Rijksbeleid vormt geen belemmering voor het voornemen.

3.2 Provinciaal beleid

Op provinciaal niveau zijn de generieke beleidskeuze op het vlak van zuinig en zorgvuldig (artikel 2.1.3) ruimtegebruik en het ruimtelijke kwaliteit (artikel 2.1.5) relevant.

De ontwikkeling is in lijn met de uitgangspunten voor zuinig en zorgvuldig ruimte gebruik. Het gaat reeds om een bouwrijpe kavel ten behoeve van een woningbouwontwikkeling.

Met de nieuwe invulling wordt de woning levensloopbestendig en past het bij de wensen en eisen van de initiatiefnemer. Hiermee krijgt het perceel een duurzaam en toekomstbestendig karakter. Het voornemen voldoet hiermee aan het provinciaal beleid.

3.3 Gemeentelijk beleid

Het gemeentelijk beleid is verwoord in tal van plannen. Hieronder worden de meest relevante beleidsstukken voor de gewenste ruimtelijke ontwikkeling behandeld.

3.3.1 Toekomstvisie gemeente Losser 2025

3.3.1.1 Algemeen

De toekomstvisie van de gemeente Losser 'Samen schatbewaarders van de gemeente Losser' is tot stand gekomen doordat de gemeente Losser samen met de partners uit de gemeente Losser na is gaan denken over hoe de gemeente er in 2025 uit moet zien. Hierbij werd onder andere gedacht over voorzieningen en het bestuur van de gemeente. De toekomstvisie wijst de weg en helpt bij het maken van keuzes op grond van de wensen en behoeften die hierin worden benoemd.

3.3.1.2 Thema's

Bij het in kaart brengen van de ontwikkelingen voor de toekomst en de opgaven die zullen gaan spelen onderscheidt de gemeente Losser vier thema's, waarin elk thema een strategische doelstelling heeft. Het gaat hierbij om:

1. Natuur en Ruimte, dit thema gaat over landschap, wonen, wegen, verkeer en bouwen.
2. Zorg en Welzijn, hieronder vallen onderwijs, sport, cultuur, participatie en volksgezondheid.
3. Recreatie, Toerisme en Economie, hier horen ondernemerschap, werkgelegenheid en inkomen bij.
4. Bestuur en Dienstverlening, dit thema draait om communicatie, veiligheid, toezicht en handhaving.

Voor de in deze onderbouwing besloten ontwikkeling is het aspect wonen van belang.

Wonen

De gemeente wenst in 2025 een vitale samenleving, waarin voorzieningen gespreid gelegen zijn en tevens sprake is van een gevarieerd aanbod. Voor alle levensfasen dienen woningen te zijn en er is meer ruimte voor inwoners, bijvoorbeeld in de zin van Collectief particulier opdrachtgeverschap of andere initiatieven. Het streven op het gebied van wonen is dan ook: een gemeente waarin voor iedereen die hier wil wonen een kwalitatief goede en levensloopbestendige woning beschikbaar is in één van de vitale karakteristieke kerkdorpen. De beleidsstukken die hierbij met name van belang zijn betreffen de woonvisie en de welstandsnota.

3.3.1.3 Toetsing van het initiatief aan de Toekomstvisie gemeente Losser 2025

Voorliggend initiatief voorziet in het realiseren van een woning aan de Rosmolen 47. Doordat de woning levensloopbestendig wordt uitgevoerd wordt er deels buiten het bouwvlak gebouwd en wordt de omvang aan behorende bouwwerken overschreden. Dit wordt aanvaardbaar geacht door de grote behoefte aan levensloopbestendige woningen, hetgeen de toekomstvisie onderschrijft. Met het plan krijgt het perceel dan ook een duurzaam en toekomstbestendig karakter en wordt er bijgedragen aan een gevarieerd woonaanbod in De Lutte. Tot slot is het voornemen stedenbouwkundig goed inpasbaar op de locatie. Geconcludeerd wordt dat het plan in overeenstemming is met de Toekomstvisie gemeente Losser 2025.

3.3.2 Planologische Afwijkingsmogelijkheden 2018

3.3.2.1 Algemeen

Op 1 oktober 2010 is de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo) in werking getreden. In artikel 2.12 van de Wabo is geregeld dat voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid onder c (een activiteit in strijd met het bestemmingsplan) slechts een omgevingsvergunning kan worden verleend met toepassing van de in het bestemmingsplan opgenomen afwijkingsregels of in bij Algemene Maatregel van Bestuur (hierna: AMvB) aangewezen gevallen. Dat laatste heeft uitwerking gevonden in artikel 4 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (hierna: Bor) en wordt ook wel de 'planologische kruimelregeling' genoemd. Het college van de gemeente Losser heeft hiertoe op 11 oktober 2011 de 'Beleidsregels Planologische Afwijkingsmogelijkheden Gemeente Losser' vastgesteld. Deze beleidsregels geven een verdere uitwerking van de in artikel 4 bijlage II Bor gegeven mogelijkheden, met name door het stellen van criteria. Hierbij dient te worden opgemerkt dat er striktere regels mogen worden opgesteld, maar geen ruimere regels dan gesteld in artikel 4. De aanleiding van de huidige wijzigingen van de beleidsregels is onder andere gelegen in de wetswijziging per 1 november 2014 en de meest recente wijziging per 9 september 2015.

In deze notitie zijn de beleidsregels opgenomen voor de mogelijkheid om af te wijken van de bestemmingsplannen via een omgevingsvergunning op grond van artikel 2.1 lid 1 sub c Wabo in de gevallen als bedoeld in artikel 2.12 lid 1 onder a onder 2o Wabo juncto artikel 4 van bijlage II Bor. Het betreft hier beleidsregels voor de planologische kruimelgevallen onder het regime van de Wabo (hierna te noemen: beleidsregels).

3.3.2.2 Afwegingskader

Afhankelijk van de van geval tot geval vast te stellen relevantie wordt bij de beoordeling van de aanvraag inhoudelijk in elk geval getoetst aan de volgende elementen:

- Geen andere wettelijke belemmeringen of weigeringsgronden

Het betreft hier vigerende wet- en regelgeving en gemeentelijk beleid in brede zin. Bij het aanwezig zijn van wettelijke belemmeringen zal geen medewerking worden verleend. Denk hierbij bijvoorbeeld aan een bouwwerk dat in strijd is met redelijke eisen van welstand.

- Planschade

Indien blijkt dat er sprake is van planschade die door de gemeente moet worden vergoed, kan dit een reden zijn om een aanvraag tot afwijken van een bestemmingsplan af te wijzen. De wet voorziet in de mogelijkheid planschade door middel van een overeenkomst met de aanvrager te verhalen op de aanvrager. De bereidheid van een aanvrager om een dergelijke overeenkomst te sluiten kan aanleiding geven om toch medewerking te verlenen aan de aanvraag.

- Goede ruimtelijke ordening

Zoals in de paragraaf 1.1 aangegeven dient gemotiveerd te worden dat er sprake is van een 'goede ruimtelijke ordening' (artikel 2.12 Wabo). Gelet op de diversiteit van kruimelgevallen verschilt de motivering per aanvraag. Bij de toepassing van de beleidsregels geldt dat iedere aanvraag tot afwijking in elk geval moet worden beoordeeld aan de onderstaande criteria, mits uiteraard van toepassing op het specifieke geval:

- er dient geen onevenredige aantasting plaats te vinden van het woon- en leefmilieu;
- er dient geen onevenredige aantasting plaats te vinden van het ondernemersklimaat;
- er dient geen onevenredige aantasting plaats te vinden van de verkeersveiligheid en de bestaande parkeerbelasting;
- het straat- en bebouwingsbeeld mogen niet in negatieve zin worden beïnvloed;
- de uitbreiding mag de bestaande rechten van omliggende bedrijven niet beperken;
- er moet sprake zijn van een goede ruimtelijke kwaliteit.

Aan een vergunning kunnen altijd voorwaarden worden verbonden. Deze voorwaarden mogen niet onredelijk bezwarend zijn. Ze mogen uitsluitend dienen tot bescherming van de belangen die de bepalingen uit het bestemmingsplan, waarvan wordt afgeweken, beogen te beschermen.

3.3.2.3 Plaatsen van een bijbehorend bouwwerk

Voor het plaatsen van een bijbehorend bouwwerk of uitbreiding zijn meerdere situerings- en maatvoeringseisen opgenomen. Afwijken van het bestemmingsplan is mogelijk voor deze gevallen. Tevens is vastgesteld dat voor gevallen die niet benoemd zijn, per verzoek gemotiveerd kan worden om medewerking te verlenen.

Voor het plaatsen van een bijbehorend bouwwerk binnen de bebouwde kom geldt onder meer het volgende: Een bijbehorend bouwwerk of uitbreiding daarvan bij woningen gelegen op het achtererfgebied of daar waar het bestemmingsplan bijbehorende bouwwerken toestaat, mits:

- a. de oppervlakte van de uitbreiding niet meer bedraagt dan:
 - i. 50 m² voor percelen tot 1.000 m²;
 - ii. 75 m² voor percelen groter dan 1.000 m²;

en het bebouwingsoppervlak op het bij het oorspronkelijke hoofdgebouw behorende achtererfgebied niet meer dan 50% van de oppervlakte van dit gebied mag bedragen;

3.3.2.4 Toetsing van het initiatief aan de Planologische Afwijkingmogelijkheden 2018

Gelet op het afwegingskader dient de ontwikkeling in ieder geval getoetst te worden op de gestelde elementen. Deze ruimtelijke onderbouwing voorziet hierin. Hieronder wordt getoetst op de gestelde elementen en indien nodig verwezen naar het juiste hoofdstuk of paragraaf.

- Geen andere wettelijke belemmeringen of weigeringsgronden. (hoofdstuk 3 beleidskader)
- Planschade (hoofdstuk 5 economische uitvoerbaarheid)
- Goede ruimtelijke ordening

- er dient geen onevenredige aantasting plaats te vinden van het woon- en leefmilieu; (hoofdstuk 4 milieu- en omgevingsaspecten)
- er dient geen onevenredige aantasting plaats te vinden van het ondernemersklimaat; (paragraaf 4.2 milieuzonering)
- er dient geen onevenredige aantasting plaats te vinden van de verkeersveiligheid en de bestaande parkeerbelasting; (paragraaf 2.3)
- het straat- en bebouwingsbeeld mogen niet in negatieve zin worden beïnvloed; (paragraaf 2.2 gewenste situatie)
- de uitbreiding mag de bestaande rechten van omliggende bedrijven niet beperken; (paragraaf 4.2 milieuzonering)
- er moet sprake zijn van een goede ruimtelijke kwaliteit. (paragraaf 2.2 gewenste situatie en 3.3..2.4)

Zoals eerder genoemd wordt de woning deels buiten het bouwvlak gerealiseerd en is het bouwen van een bijbehorend bouwwerk (carport) voor de voorgevel in strijd met het bestemmingsplan. Tevens Echter wordt gemotiveerd dat met deze ontwikkeling aangesloten wordt op de direct naastgelegen aanwezige bebouwing. Verder kent de woning een relatief 'zelfstandige ligging'. De opzet en situering van de woning en bijbehorende bijgebouwen passen verder ook in de soortgelijke stedenbouwkundige opzet in de directe omgeving.

Het aantal aanbouwen, uitbouwen en bijbehorende gebouwen mag niet meer bedragen dan 65 m². In voorliggend geval is circa 70 m² gerealiseerd. Tevens is in het bestemmingsplan een carport mogelijk van maximaal 20 m². De carport in voorliggend geval is in totaal 37,7 m².

De uitbreiding van het oppervlakte bedraagt gezamenlijk niet meer dan 50 m² (voor percelen tot 1.000 m²) en het bebouwingsoppervlakte bedraagt niet meer dan 50 % van de oppervlakte. De overschrijding van het aantal m² aan oppervlakte is een geringe toename en is passend gezien het beleid.

Tot slot wordt opgemerkt dat de diepte van het bestaande bouwblok wordt aangehouden. Hiermee wordt bedoeld dat de ontwikkeling geen vergroting van het bouwvlak van de woning betreft.

3.3.3 Conclusie toetsing aan het gemeentelijk beleid

Geconcludeerd wordt dat het initiatief in overeenstemming is met de uitgangspunten uit het gemeentelijk beleid.

HOOFDSTUK 4 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

Artikel 5.20 van het Bor verklaart voor de inhoud van een besluit als bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 3^o Wabo, artikel 3.1.6 van overeenkomstige toepassing. Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening moet in de ruimtelijke onderbouwing ten behoeve van een omgevingsvergunning 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.

Bij het beoordelen van milieu- en omgevingsaspecten wordt normaliter ingegaan op de volgende thema's: geluid, bodem, luchtkwaliteit, externe veiligheid, milieuzonering, ecologie, archeologie & cultuurhistorie, Besluit milieueffectrapportage en water.

In voorliggend geval zijn de thema's geluid, bodem, luchtkwaliteit en archeologie & cultuurhistorie niet van belang. Dit vanwege het feit dat:

- er een geluidsgevoelige object gerealiseerd wordt buiten de wettelijke geluidszones van omliggende wegen en de wegen rondom het projectgebied een zeer lage verkeersintensiteit kennen (geluid);
- de grond is al bestemd voor wonen waar dan ook lang verbleven mag worden door personen. Gelet op het huidige en toekomstige gebruik wordt het uitvoeren van een milieukundig bodemonderzoek niet noodzakelijk geacht (bodem);
- de wijziging van dien aard is dat deze 'niet in betekende mate bijdraagt' aan luchtverontreiniging en er geen gevoelige bestemming in het kader het Besluit gevoelige bestemmingen wordt gerealiseerd (luchtkwaliteit);
- er als gevolg van voorgenomen ontwikkeling geen nieuwe bodemingrepen worden verricht (reeds bouwrijp) en er geen huidige cultuurhistorische waarden in het geding zijn (archeologie & cultuurhistorie).

4.1 Externe veiligheid

4.1.1 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. Per 1 januari 2010 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. Voor risicovolle bedrijven gelden onder meer:

- het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi);
- het Registratiebesluit externe veiligheid;
- het Besluit risico's zware ongevallen 2015 (Brzo 2015);
- het Vuurwerkbesluit.

Voor vervoer gevaarlijke stoffen geldt de 'Wet Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen' (Wet Basisnet). Dat vervoer gaat over water, spoor, wegen, per buisleiding of door de lucht. De regels van het Basisnet voor ruimtelijke ordening zijn vastgelegd in:

- het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt);
- de Regeling basisnet;
- de (aanpassing) Regeling Bouwbesluit (veiligheidszone en plasbrandaandachtsgebied).

Het transporteren van stoffen per buisleiding is geregeld in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Het doel van wetgeving op het gebied van externe veiligheid is risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle inrichtingen en activiteiten tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Het is noodzakelijk inzicht te hebben in de kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten en het plaatsgebonden en het groepsrisico.

4.1.2 Situatie in en bij het projectgebied

Aan de 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 van de openbare orde. In totaal worden op de Risicokaart dertien soorten rampen weergegeven. In afbeelding 4.1 is een uitsnede van de Risicokaart met daarop middels de blauwe ster de locatie van het projectgebied weergegeven.



Afbeelding 4.1 Uitsnede risicokaart (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Uit de inventarisatie blijkt verder 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 binnen 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 veiligheidsafstanden van buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

Ten noorden van het projectgebied op circa 450 meter is een tankstation gevestigd. Hierbij is een LPG-afleringsinstallatie met vulpunt en reservoir aanwezig. Doordat er sprake is van een gevaarlijke brandbare stof (LPG) dient naar de risico-contouren gekeken te worden. De plaatsgebonden risicocontouren bedragen respectievelijk 15 meter voor de afleringsinstallatie, 35 meter voor het vulpunt en 25 meter voor het reservoir. De groepsrisicocontouren bedragen 150 meter voor het vulpunt en het reservoir. Het projectgebied is niet hierbinnen gelegen. Ook valt het projectgebied buiten de risico-contouren van het zuidelijk gelegen bedrijf.

4.1.3 Conclusie

Een en ander brengt met zich mee dat het initiatief in overeenstemming is met wet- en regelgeving ter zake van externe veiligheid.

4.2 Milieuzonering

4.2.1 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 middel van milieuzonering. Onder milieuzonering wordt het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds verstaan. 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.

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' uit 2009 gehanteerd. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand. De richtafstandenlijst gaat uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet zullen worden uitgeoefend, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting, in plaats van de richtafstanden. Hoewel de richtafstanden in 'Bedrijven en milieuzonering' indicatief zijn, worden deze afstanden wel als harde eis gezien door de Raad van State bij de beoordeling of milieubelastende functies op een passende afstand van milieugevoelige functies (zoals woningen) worden gesitueerd.

4.2.2 Gebiedstypen

In de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' is een tweetal gebiedstypen te onderscheiden; 'rustige woonwijk' en 'gemengd gebied'. Een 'rustige woonwijk' is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Overige functies komen vrijwel niet voor. Langs de randen is weinig verstoring van verkeer.

Het omgevingstype 'gemengd gebied' is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend.

Het projectgebied is gelegen binnen de kern De Lutte midden in een woonwijk, waar voornamelijk sprake is van wonen. In dit geval wordt daarom uitgegaan van het omgevingstype 'rustige woonwijk'.

Milieucategorie	Richtafstanden tot omgevingstype rustige woonwijk	Richtafstanden tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

Tabel 4.1 Uitsnede richtafstanden per milieucategorie

4.2.3 Situatie projectgebied

4.2.3.1 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. Hierbij spelen twee vragen een rol:

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

4.2.3.2 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 ordening. Daarvan is sprake als het woon- en leefklimaat van omwonenden in ernstige mate wordt aangetast of het plan leidt tot hinder of belemmeringen voor de bedrijven in de omgeving.

De functie 'wonen' betreft geen milieubelastende activiteit voor de omgeving. Van enige vorm van aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden is dan ook geenszins sprake. Er is vanuit milieukundig oogpunt geen sprake van een aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden.

4.2.3.3 Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of de nieuwe functie hinder ondervindt van bestaande functies in de omgeving en of de bestaande milieubelastende functies worden belemmerd door de nieuw toe te voegen functie.

In voorliggend geval zijn de milieubelastende functies op de bedrijfsgronden ten noorden van het projectgebied hoofdzakelijk van belang. Op een afstand van circa 120 meter zijn respectievelijk milieucategorie 1 en 2 toegestaan. De maximale richtafstand bedraagt dan ook 30 meter (cat. 2). Hier wordt ruimschoots aan voldaan.

Geconcludeerd wordt dat omliggende milieubelastende functies geen belemmering vormen voor de realisatie van de woning. Er is vanuit milieuzonering een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te verwachten. Andersom wordt geconcludeerd dat omliggende functies niet worden beperkt in hun bedrijfsvoering door het initiatief.

4.2.4 Conclusie

Het aspect 'milieuzonering' vormt geen belemmering voor de in deze ruimtelijke onderbouwing besloten ontwikkeling.

4.3 Ecologie

4.3.1 Inleiding

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

4.3.2 Gebiedsbescherming

4.3.2.1 Natura 2000-gebieden

Natura 2000 is een samenhangend netwerk van natuurgebieden in Europa. Natura 2000 bestaat uit gebieden die zijn aangewezen in het kader van de Europese Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en gebieden die zijn aangemeld op grond van de Europese Habitatrichtlijn (92/43/EEG). Deze gebieden worden in Nederland op grond van de Wet natuurbescherming beschermd.

Rondom het projectgebied bevindt zich geen stikstofgevoelige Natura 2000-gebied. Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied 'Dinkelland' ligt op circa 1,2 kilometer van het projectgebied (zie afbeelding 4.2). Gelet op de aard en omvang van de voorgenomen ontwikkeling, alsmede de grote onderlinge afstand tussen Natura 2000-gebieden en het projectgebied, wordt op voorhand geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling geen significante negatieve gevolgen heeft voor stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden.



Afbeelding 4.2 Uitsnede Natuurnetwerk Nederland en Natura 2000-gebieden (Bron: Provincie Overijssel)

4.3.2.2 Natuurnetwerk Nederland

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN), is de kern van het Nederlandse natuurbeleid. Het NNN is in provinciale structuurvisies uitgewerkt. In of in de directe nabijheid van het NNN geldt het 'nee, tenzij'- principe. In principe zijn er geen ontwikkelingen toegestaan als zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied aantasten.

Het projectgebied (rode ster) is niet gelegen binnen het concreet begrensde NNN, zoals op afbeelding 4.2 is weergegeven. Het dichtstbijzijnde NNN/ecologische verbidingszone ten zuiden van het projectgebied is gelegen op circa 360 meter. Gezien de aard en omvang van dit project en het feit dat het projectgebied niet is gelegen binnen de begrenzing van het NNN, wordt gesteld dat als gevolg van voorliggend initiatief geen aantasting plaatsvindt van de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN.

4.3.3 Soortenbescherming

4.3.3.1 Algemeen

Wat betreft de soortbescherming is de Flora- en faunawet van toepassing. Hierin wordt onder andere de bescherming van dier- en plantensoorten geregeld. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden. Als hiervan sprake is, moet ontheffing of vrijstelling worden gevraagd.

4.3.3.2 Situatie projectgebied

Als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling wordt geen bebouwing gesloopt of opgaande beplanting gerooid. Het projectgebied betreft braakliggende grond welke reeds bouwrijp gemaakt is. Hierna is dit terrein regelmatig onderhouden. In dit geval heeft het projectgebied dan ook een lage ecologische waarde.

Gelet op het vorenstaande wordt geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling geen negatieve gevolgen heeft voor beschermde flora en fauna.

4.3.4 Conclusie

Het aspect ecologie zorgt niet voor negatieve effecten op de flora en fauna en vormt zodoende geen belemmering voor de in deze ruimtelijke onderbouwing besloten ontwikkeling.

4.4 Wateraspecten

4.4.1 Vigerend beleid

4.4.1.1 Europees beleid

De Europese Kaderrichtlijn Water (2000/60/EG) is op 22 december 2000 in werking getreden en is bedoeld om in alle Europese wateren de waterkwaliteit chemisch en ecologisch verder te verbeteren. De Kaderrichtlijn Water omvat regelgeving ter bescherming van het binnenlandse oppervlaktewater, overgangswateren (waaronder estuaria worden verstaan), kustwateren en grondwater. Streefdatum voor het bereiken van gewenste waterkwaliteit is 2015. Eventueel kan er, mits goed onderbouwd, uitstel (derogatie) verleend worden tot uiteindelijk 2027. Voor het uitwerken van de doelstellingen worden er op (deel)stroomgebied plannen opgesteld. In deze (deel)stroomgebied beheersplannen staan de ambities en maatregelen beschreven voor de verschillende (deel)stroomgebieden. Met name de ecologische ambities worden op het niveau van de deelstroomgebieden bepaald.

4.4.1.2 Rijksbeleid

Het Rijksbeleid op het gebied van het waterbeheer is vastgelegd in het Nationaal Waterplan (NWP) 2016-2021 (vastgesteld 17 december 2015). Met de vaststelling van de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) is het NWP 2016-2021 op enkele onderdelen gewijzigd. Tegenwoordig geven beide documenten op hoofdlijnen de ambities weer van het Rijk ten aanzien van het nationale waterbeleid en het daaraan gerelateerde ruimtelijke beleid. De belangrijkste ambities richten zich op waterveiligheid, zoetwater en waterkwaliteit. Maar ook de Deltabeslissingen en enkele waterafhankelijke thema's als natuur en duurzame energie hebben in het plan een plek gekregen. De doorwerking van de beleidsambities/uitgangspunten naar lagere overheden is geregeld in het Bestuursakkoord Water (2011) en de Waterwet (2009). In relatie tot de NOVI wordt de doorwerking geregeld in de Omgevingswet.

4.4.1.3 *Provinciaal beleid*

In de Omgevingsvisie Overijssel wordt ruim aandacht besteed aan de wateraspecten. De ambities zijn, naast de uitvoering van de Kaderrichtlijn Water, gericht op de verbetering van de kwaliteit van de kleinere wateren, de veiligheid, de grondwaterbescherming, bestrijding van wateroverlast, de kwantiteit en kwaliteit van grond- en oppervlaktewater en waterbeleving zowel in de groene ruimte als stedelijk gebied.

4.4.1.4 *Beleid Vechtstromen*

Het Waterschap Vechtstromen heeft de beleidskaders van rijk en provincie nader uitgewerkt in het Waterbeheerplan 2016-2021. De belangrijkste ruimtelijk relevante thema's zijn waterveiligheid, klimaatbestendigheid omgeving en ruimte voor waterberging. Daarnaast is de Keur van Waterschap Vechtstromen een belangrijk regelstellend instrument waarmee in ruimtelijke plannen rekening moet worden gehouden.

Op gemeentelijk niveau zijn het in overleg met Waterschap Vechtstromen opgestelde gemeentelijk Waterplan en het gemeentelijk Rioleringsplan van belang bij het afwegen van waterbelangen in ruimtelijke plannen.

4.4.2 **Waterparagraaf**

4.4.2.1 *Algemeen*

Watersysteem

In het waterbeheer van de 21e eeuw worden duurzame, veerkrachtige watersystemen nagestreefd. Dit betekent concreet dat droge perioden worden doorstaan zonder droogteschade, vissterfte en stank, en dat in natte perioden geen overlast optreedt door hoge grondwaterstanden of inundaties vanuit oppervlaktewateren. Problemen worden niet afgewenteld op andere gebieden of latere generaties. Het principe "eerst vasthouden, dan bergen, dan pas afvoeren" is hierbij leidend. Rijk, provincies en gemeenten hebben in het Nationaal Bestuursakkoord Water doelen vastgelegd voor het op orde brengen van het watersysteem.

Afvalwaterketen

Het zoveel mogelijk scheiden van vuil en schoon water is belangrijk voor het bereiken van een goede waterkwaliteit. Door te voorkomen dat grote hoeveelheden relatief schoon hemelwater door rioolstelsels worden afgevoerd, neemt het aantal overstorten van verontreinigd rioolwater op oppervlaktewater af en neemt de doelmatigheid van de rioolwaterzuivering toe. Hierdoor verbetert zowel de kwaliteit van oppervlaktewateren waarop overstorten plaatsvinden als de kwaliteit van het effluent ontvangende oppervlaktewater. Indien het schone hemelwater door middel van infiltratie in het gebied wordt vastgehouden alvorens het wordt afgevoerd naar oppervlaktewater, draagt dit bovendien bij aan de duurzaamheid van het watersysteem. Vandaar dat het principe "eerst schoonhouden, dan scheiden, dan pas zuiveren" een belangrijk uitgangspunt is bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Als het hemelwater niet wordt aangekoppeld of wordt afgekoppeld van het bestaande rioolstelsel is oppervlakkige afvoer en infiltreren in de bodem uitgangspunt. Als infiltratie in de bodem niet mogelijk is, is lozing op het oppervlaktewater via een bodempassage gewenst.

4.4.2.2 *Watertoetsproces*

Het waterschap Vechtstromen is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets (<http://www.dewatertoets.nl>). Op basis van deze digitale toetsing valt de ontwikkeling onder de korte procedure. Het resultaat behorende bij deze procedure is opgenomen in bijlage 1 bij deze onderbouwing.

HOOFDSTUK 5 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 het college verklaart dat met betrekking tot een omgevingsvergunning of bestemmingsplan 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. In voorliggend geval zijn de kosten anderszins verzekerd en is het opstellen van een grondexploitatie niet noodzakelijk. Er wordt wel een planschadeovereenkomst afgesloten.

HOOFDSTUK 6 VOOROVERLEG

6.1 Wettelijke vooroverleg

6.1.1 Het 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 voorliggend initiatief geen nationale belangen schaadt. Daarom is afgezien van het voeren van vooroverleg met het Rijk.

6.1.2 Provincie Overijssel

Gelet op de aard en omvang van de voorgenomen ontwikkeling, wordt vooroverleg met de provincie Overijssel niet noodzakelijk geacht.

6.1.3 Waterschap Vechtstromen

Het waterschap Vechtstromen is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets. Op basis van deze digitale toetsing valt de ontwikkeling onder de korte procedure. Het waterschap geeft hiermee een positief wateradvies, het vooroverleg is hiermee afgerond.

6.2 Inspraak

Conform de gemeentelijke inspraakverordening kan het bestuursorgaan zelf besluiten of inspraak wordt verleend bij de voorbereiding van gemeentelijk beleid.

6.2.1 Omwonende

Initiatiefnemer heeft de bouwplannen aan de direct omwonenden voorgelegd. Uit dit overleg is naar voren gekomen dat de omwonenden geen bezwaren hebben tegen de ontwikkeling.

BIJLAGEN BIJ DE RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

Bijlage 1 Watertoetsresultaat