

Ruimtelijke onderbouwing

Landmansweg 93, Hengelo

Verplaatsing woning



Gegevens ruimtelijke onderbouwing

Datum: 28 februari 2021

Status: Definitief

Gegevens opdracht

Projectnummer: 2020-03

Opdrachtgever: [REDACTED]

Opsteller: [REDACTED]

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleiding	4
1.1	Aanleiding.....	4
1.2	Ligging projectgebied	4
1.3	Vigerend bestemmingsplan	5
1.4	Inhoud ruimtelijke onderbouwing	5
Hoofdstuk 2	Huidige en toekomstige situatie projectgebied	6
2.1	Huidige situatie projectgebied.....	6
2.2	Toekomstige situatie projectgebied	7
2.3	Aanzicht nieuwe woning.....	8
Hoofdstuk 3	Beleidskader	9
3.1	Rijksbeleid	9
3.2	Provinciaal beleid	10
3.3	Gemeentelijk beleid	12
Hoofdstuk 4	Milieuaspecten	13
4.1	Milieuzonering.....	13
4.2	Geluid	14
4.3	Bodem	15
4.4	Luchtkwaliteit	16
4.5	Externe veiligheid	17
4.6	Water.....	18
4.7	Ecologie	19
4.8	Erfgoed	21
4.9	Verkeer en parkeren.....	22
4.10	Besluit milieueffectrapportage	22
Hoofdstuk 5	Economische uitvoerbaarheid	24
5.1	Kostenverhaal.....	24
5.2	Financiële haalbaarheid.....	24
Hoofdstuk 6	Procedure	25
Hoofdstuk 7	Conclusie	26
Bijlagen.....		27
Bodemonderzoek		28
Quickscan Ecologisch onderzoek.....		29

Hoofdstuk 1 Inleiding

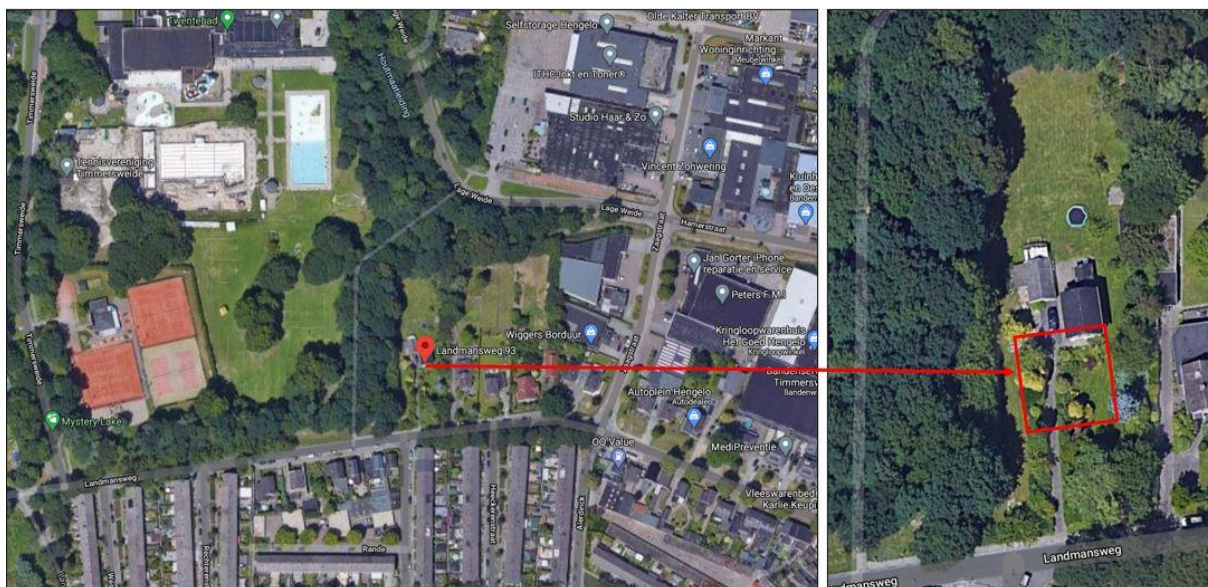
1.1 Aanleiding

Initiatiefnemer is voornemens om de bestaande woning aan de Landmansweg 93 te Hengelo te slopen en daarvoor in de plaats een nieuwe woning met aangebouwd bijgebouw te realiseren. Deze nieuwe woning komt dicht bij de Landmansweg te staan, in dezelfde lijn als naastgelegen woning aan de Landmansweg 95. Het bouwblok in het bestemmingsplan ligt strak langs de bestaande woning. Dit heeft tot gevolg dat de nieuwe woning buiten het bouwblok wordt gerealiseerd. Daarom is een afwijking van het bestemmingsplan noodzakelijk.

Voor de afwijking van het bestemmingsplan is een omgevingsvergunning ex artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3 van de Wet algemene bepalingen Omgevingsrecht aangevraagd. Voorliggende ruimtelijke onderbouwing is opgesteld ten behoeve van deze planologische procedure. In deze ruimtelijke onderbouwing wordt aangetoond dat de gewenste ontwikkeling ruimtelijk planologisch verantwoord is.

1.2 Ligging projectgebied

Het projectgebied ligt aan de noordrand van de kern Hengelo, ten zuiden van de snelweg A1. Het projectgebied ligt op de rand van woongebied met bedrijventerrein en sportgebied waarna het gebied overgaat naar het landelijk gebied. Het projectgebied betreft de nieuwe woning met aangebouwd bijgebouw en omliggende gronden en ligt op het perceel dat kadastraal bekend is als gemeente Hengelo, sectie P, nummer 1608. Dit perceel wordt aan de noord- en westzijde begrensd door bosschage. Aan de noordzijde ligt achter de bosschage een bedrijventerrein en aan de westzijde ligt achter de bosschage een sportgelegenheid bestaande uit onder andere een zwembad, sportvelden en tennisvelden. Aan de oostzijde wordt het perceel begrensd door het perceel van de woning aan de Landmansweg 95 en aan de zuidzijde vormt de Landmansweg de grens met het perceel. Afbeelding 1.1 geeft de globale ligging van het projectgebied weer. Voor de exacte ligging wordt verwezen naar de bouwtekeningen en het besluitgebied.

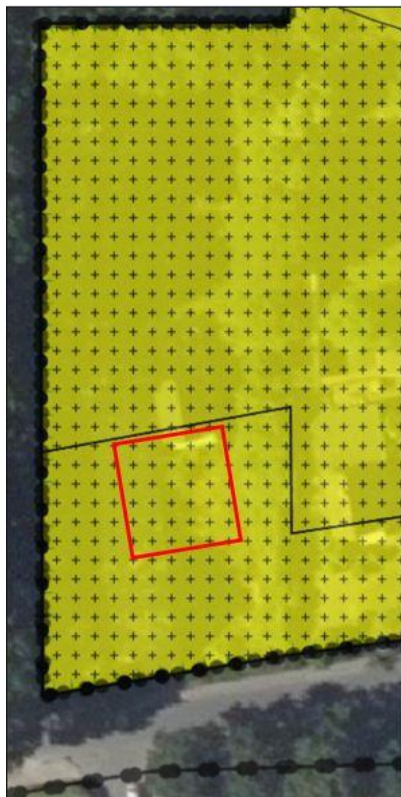


Afbeelding 1.1: Ligging projectgebied (bron: GoogleMaps.nl)

1.3 Vigerend bestemmingsplan

A1-Zone 2019

Het projectgebied ligt in het bestemmingsplan "A1-Zone 2019" zoals vastgesteld op 12 februari 2020. Het projectgebied heeft de bestemming 'Wonen' de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie Middel' en de gebiedsaanduiding 'milieuzone – intrekgebied'. Afbeelding 1.2 geeft een uitsnede van de verbeelding van dit bestemmingsplan weer. Met rode lijn is globaal het projectgebied aangegeven.



Binnen de bestemming 'Wonen' mag gewoond worden en kunnen woningen worden gebouwd binnen het bouwvlak. Zoals te zien is op afbeelding 1.2 ligt het projectgebied buiten het bouwvlak waardoor hier geen woning mag worden gebouwd. Daarom moet voor dit plan worden afgeweken van het bestemmingsplan.

De dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie Middel' ligt op het projectgebied vanwege de bescherming van eventueel aanwezige archeologische waarden. Dit betekent dat bouw werkzaamheden waarbij de grond dieper wordt geroerd dan 40 cm en over een oppervlakte groter dan 5.000 m² niet zomaar zijn toegestaan. De oppervlakte van de woning met bijgebouw is niet groter dan 5.000 m². Een archeologisch onderzoek is dan ook niet noodzakelijk.

De gebiedsaanduiding 'Milieuzone – intrekgebied' ligt op het projectgebied vanwege de bescherming en veiligstelling van de kwaliteit van het grondwater. Bouwwerken ten dienste van de bestemming 'Wonen' zijn alleen toegestaan als deze niet zorgen voor een aantasting van de kwaliteit van het grondwater. Bij de realisatie van de woning en het bijgebouw in het projectgebied wordt geen gebruik gemaakt van uitlogende materialen. De kwaliteit van het grondwater wordt niet aangetast.

Afbeelding 1.2: vigerend bestemmingsplan

1.4 Inhoud ruimtelijke onderbouwing

De ruimtelijke onderbouwing bestaat uit zeven hoofdstukken. Hoofdstuk 1 betreft de inleiding van de ruimtelijke onderbouwing waarin tevens de aanleiding en ligging van het project zijn opgenomen. Hoofdstuk 2 geeft een beschrijving van de huidige situatie en van de toekomstige situatie van het projectgebied. In hoofdstuk 3 wordt de toekomstige situatie getoetst aan het Rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid. In hoofdstuk 4 wordt het project getoetst aan de diverse milieuaspecten. Hoofdstuk 5 beschrijft de economische haalbaarheid, in hoofdstuk 6 wordt de te doorlopen procedure beschreven. Tot slot wordt in hoofdstuk 7 een conclusie gegeven.

Hoofdstuk 2 Huidige en toekomstige situatie projectgebied

2.1 Huidige situatie projectgebied

Het projectgebied ligt op een driesprong van woongebied naar bedrijvigheid en sportfaciliteiten. Aan de zuidzijde ligt het woongebied, aan de noordzijde de bedrijvigheid en aan de westzijde de sportfaciliteiten. Als afscherming naar de sportfaciliteiten en bedrijvigheid is een brede groenstrook aanwezig, bestaande uit flinke bomenrijen. Ook van het perceel naar de woning aan de oostzijde en naar het zuiden is opgaand groen aanwezig. Tussen dit opgaand groen ligt het woonperceel, waardoor het perceel een verscholen ligging heeft.

De woning is ver terug gelegen, de afstand tot de Landmansweg bedraagt ongeveer 30 meter. Door het vele groen dat aanwezig is op het perceel en de afstand tot de weg, is de woning vanaf de Landmansweg bijna niet zichtbaar.

De overige woningen aan de noordzijde van de Landmansweg liggen dicht bij de weg, hoe verder van het projectgebied af, hoe dicht de woningen bij de weg liggen. Er ontstaat een trapsgewijze ligging ten opzichte van deze straat.

Afbeelding 2.1 geeft middels een luchtfoto de huidige situatie van het projectgebied weer en de ligging van naastgelegen woningen ten opzichte van de Landmansweg. Met de rode druppel wordt de bestaande woning aan de Landmansweg 93 aangegeven.



Afbeelding 2.1: Bestaande situatie projectgebied en omgeving (bron: GoogleMaps.nl)

2.2 Toekomstige situatie projectgebied

Initiatiefnemer wil op het perceel een nieuwe woning bouwen met kelder en aangebouwd bijgebouw. Als de nieuwe woning klaar is, dan wordt de bestaande woning gesloopt. Voorliggend project heeft niet tot gevolg dat er een woning aan het projectgebied wordt toegevoegd. In een overeenkomst tussen initiatiefnemer en de gemeente is geregeld dat er geen gebruik gemaakt kan worden van de bouwmogelijkheid voor een woning zoals opgenomen in het bestemmingsplan. De nieuwe woning wordt buiten het bouwblok in dezelfde voorgevelrooilijn gebouwd als naastgelegen woning aan de Landmansweg 95. Op deze wijze ligt de woning nog steeds ver terug (ruim 16 meter van de weg af) wat kenmerkend is voor deze locatie. Afbeelding 2.2 geeft de ligging van de nieuwe woning weer. Op de ingevoegde afbeelding met het vigerende bestemmingsplan, is met rode lijn de voorgevelrooilijn van de nieuwe woning weergegeven. Dit is in lijn met naastgelegen bouwblok. De rode druppel geeft de huidige woning weer.

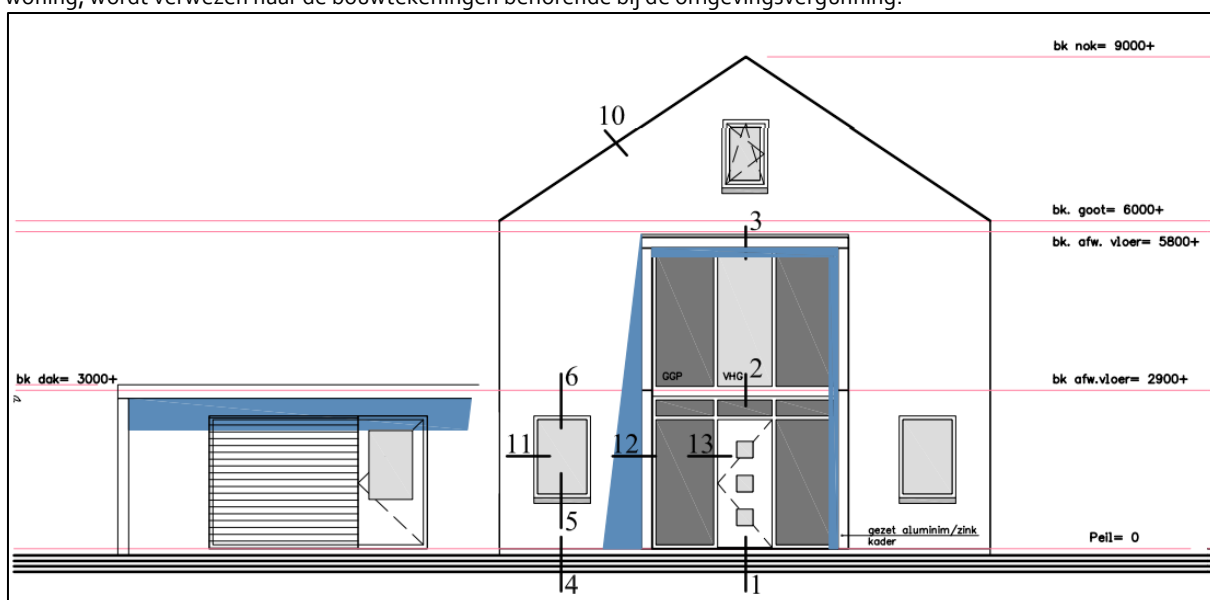


Afbeelding 2.2: situering nieuwe woning

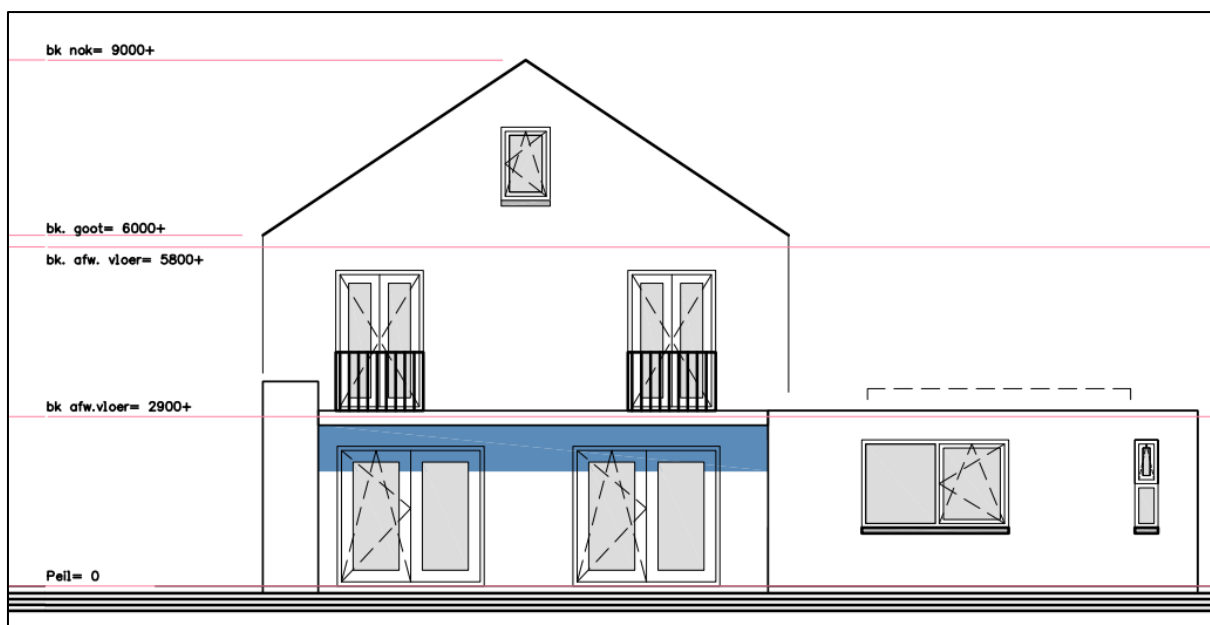
2.3 Aanzicht nieuwe woning

De nieuwe woning bestaat uit twee lagen en een kap. De nokhoogte bedraagt 9 meter en de goothoogte 6 meter. Aan de voorzijde krijgt de woning in het midden een grote raampartij ter plaatse van de ingang en de trap met overloop op de verdieping. Aan weerszijde van de ingang komt ook een raam en boven de grote raampartij. Aan de westzijde worden drie raampartijen aangebracht, met elk twee ramen boven elkaar. 1 op de begane grond en 1 op de verdieping. In het schuine dak worden dakramen aangebracht.

Aan de achterzijde komen zowel op de begane grond als op de 1^e verdieping openslaande deuren. Op de verdieping gaan deze deuren open naar een balkon en op de begane grond komen deze uit onder een overkapping welke over de gehele achterzijde komt. Deze overkapping grenst aan het bijgebouw welke aan de oostzijde van de woning wordt gebouwd. Aan de voorzijde komt aan dit bijgebouw een carport. Het bijgebouw met carport aan de voorzijde en overkapping aan de achterzijde heeft een hoogte van drie meter. Op het bijgebouw worden zonnepanelen geplaatst. Afbeelding 2.3 geeft het vooraanzicht van de woning weer en afbeelding 2.4 het achter aanzicht. Voor een getekend overzicht van de gehele woning, wordt verwezen naar de bouwtekeningen behorende bij de omgevingsvergunning.



Afbeelding 2.3: Vooraanzicht woning



Afbeelding 2.4: Achter aanzicht woning

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Met de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte, Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig (SVIR) heeft het Rijk de ruimtelijke en mobiliteitsplannen van nationaal belang beschreven. Hierbij streeft het Rijk naar een krachtige aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen scherp prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. In de SVIR schetst het Rijk ambities voor Nederland in 2040. Uitgaande van de verantwoordelijkheden van het Rijk zijn de ambities uitgewerkt in rijksdoelen tot 2028 en is aangegeven welke nationale belangen daarbij aan de orde zijn.

Het Rijk kiest drie doelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Deze drie hoofddoelen zijn uitgewerkt in 13 nationale belangen waar het Rijk verantwoordelijk voor is en resultaten op wil boeken. Deze 13 nationale belangen zijn uitgewerkt in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) voorziet in de juridische borging van het nationaal ruimtelijk beleid. Het bevat regels die de beleidsruimte van andere overheden ten aanzien van de inhoud van ruimtelijke plannen inperken. Deze regels zijn alleen opgenomen voor de gebieden of onderwerpen waar de nationale belangen dat noodzakelijk maken.

Het gaat onder meer om de volgende nationale belangen: 'Rijksvaarwegen, Project Mainportontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote Rivieren, Waddenzee en waddengebied, Defensie, Nederlands Natuurnetwerk, Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, Primaire waterkeringen buiten het kustfundament en IJsselmeergebied'.

De normering uit het Barro werkt zoveel mogelijk direct door op het niveau van de lokale besluitvorming. Bij besluitvorming over bestemmingsplannen moeten de regels worden gerespecteerd. Het merendeel van de regels legt beperkingen op, daarin is een gradatie te onderkennen. Deze zijn geformuleerd als een 'ja-mits', een 'ja, voor zover', een 'nee-tenzij', een 'nee-als' of een stringente 'nee' bepaling.

Doorwerking projectgebied

Met de realisatie van voorliggend project (verplaatsing van woning met aangebouwd bijgebouw op bestaand woonperceel) worden geen nationale belangen geraakt. Het project voldoet daarmee aan het Rijksbeleid.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte wordt de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening opgenomen. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is het bij een nieuwe stedelijke ontwikkeling borgen van een zorgvuldige ruimtelijke afweging en een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Indien sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, moet in het kader van de ladder voor duurzame verstedelijking de behoefte van de ontwikkeling

worden beschreven. Als de ontwikkeling is voorzien buiten het bestaand stedelijk gebied, dan moet ook gemotiveerd worden waarom de ontwikkeling niet binnen het bestaand gebied kan worden gerealiseerd.

Doorwerking projectgebied

Bij voorliggend project is sprake van een verplaatsing van de woning op een bestaand woonperceel. Deze woning met aangebouwd bijgebouw wordt gerealiseerd buiten het bouwblok. De bestaande woning wordt gesloopt waardoor het aantal woningen planologisch niet zal toenemen.

Doordat er geen woning wordt toegevoegd en er ook niet meer bebouwing op het perceel wordt toegestaan dan binnen het vigerende bestemmingsplan al mogelijk was, is er geen sprake van een stedelijk ontwikkelingsproject. De behoefte van de verplaatsing van de woning hoeft niet te worden gemotiveerd.

3.1.4 Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat voorliggend project voldoet aan het rijksbeleid.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie

De omgevingsvisie bestaat uit drie delen:

1. Visie: hierin staan de drie rode draden met bijbehorende kwaliteitsambities zoals weergegeven in tabel 3.1

Duurzaamheid	Ruimtelijke kwaliteit		Sociale kwaliteit
1. Klimaatbestendig Overijssel 2. Duurzame energiehuishouding 3. Kringlopen sluiten 4. Beter benutten van ruimte, bestaande bebouwing en infrastructuur	1. Natuur als ruggengraat 2. Een continu en beleefbaar watersysteem als dragende structuur 3. Voortbouwen aan de kenmerkende structuren van de agrarische cultuurlandschappen	4. Brede waaier aan woon-, werk-, en mixmilieus: elk buurtschap, dorp en stad zijn eigen kleur 5. Zichtbaar en beleefbaar mooi landschap 6. Contrast tussen dynamische en luwe gebieden versterken 7. Sterke ruimtelijke identiteiten als merken voor Overijssel	1. Het Overijssels 'noaberschap' koesteren 2. Stimuleren van culturele identiteit 3. Verbinden van de lokale kennis en energie met de ontwikkeling van provinciaal beleid en het uitvoeren van ruimtelijke opgaven

Tabel 3.1: Provinciale rode draden en kwaliteitsambities

2. Beleid: om te bekijken of een initiatief bijdraagt aan de visie gebruikt de provincie het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel. In het uitvoeringsmodel staan de stappen of (generieke beleidskeuzes), waar (ontwikkelingsperspectieven) en hoe (gebiedskenmerken) centraal. In paragraaf 4.2.2 wordt het project getoetst aan dit uitvoeringsmodel.
3. Uitwerking: hierin staat een nadere uitwerking van de centrale beleidsambities.

3.2.2 Doorwerking projectgebied

3.2.2.1 Generieke beleidskeuzes (of)

In heel Overijssel is een aantal beleidskeuzes van toepassing op nagenoeg alle thema's en locaties. Dit zijn integraliteit, toekomstbestendigheid, concentratiebeleid, (boven)regionale afstemming en zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik.

Bij voorliggend plan is sprake van een vervanging van de bestaande woning op het perceel. Voor de voorgevel van de bestaande woning wordt een nieuwe woning gebouwd, met aangebouwd bijgebouw. Met deze nieuwbouw is er sprake

van een toekomstbestendig gebouw in het projectgebied. Er wordt geen nieuwe woning aan de omgeving toegevoegd er wordt gebruik gemaakt van een bestaand woonperceel. Hiermee is er sprake van zuinig en zorgvuldig ruimte gebruik. Integrale afstemming van alle belangen is terug te vinden door deze hele ruimtelijke onderbouwing. Geconcludeerd kan worden dat voorliggend plan voldoet aan de generieke beleidskeuzes van de provincie.

3.2.2.2 Ontwikkelingsperspectieven (waar)

De ontwikkelingsperspectieven schetsen een ruimtelijk perspectief voor een combinatie van functies en geven aan welke beleids- en kwaliteitsambities leidend zijn. Het projectgebied ligt binnen het ontwikkelingsperspectief 'Woon- en werklocaties binnen de stedelijke netwerken':

Rond de binnensteden liggen de diverse woon- en werklocaties, elk met hun eigen woon-, werk- of mixmilieu. Herstructurering en transformatie moeten deze vitaal en aantrekkelijk houden en de diversiteit aan milieus versterken. Herstructurering en transformatie bieden kansen om te anticiperen op klimaatverandering (bijvoorbeeld door ruimte voor groen, natuur of water te reserveren). Van belang is de stedelijke ontwikkeling altijd af te stemmen op de kenmerken van het watersysteem, bijvoorbeeld door in laaggelegen gebieden bij bouw- en evacuatieplannen rekening te houden met risico's op overstroming of wateroverlast. Herstructurering en transformatie kunnen ook bijdragen aan de energietransitie (door het nemen van energie-efficiënte maatregelen en/of het opwekken van duurzame energie door bijvoorbeeld het aanwezige dakoppervlak te benutten).

Beoordeling projectgebied

Voorliggend plan gaat om de verplaatsing van een woning op een woonperceel. Er wordt geen woning toegevoegd en er vindt geen verandering van functie plaats. Met de verplaatsing en daarmee de nieuwbouw van de woning, blijft dit perceel voor lange tijd aantrekkelijk als woonperceel.

3.2.2.3 Gebiedskenmerken (hoe)

De gebiedskenmerken worden onderscheiden in vier lagen, te weten de natuurlijke laag, de laag van het agrarisch cultuurlandschap, de stedelijke laag en de laag van beleving. Aangezien het projectgebied is gelegen in bebouwd gebied, is er op de kaart van 'agrarisch cultuurlandschap' geen aanduiding. In de 'laag van beleving' zijn de sportvelden en aangrenzende groenstrook aangewezen als stads- en dorpsranden. Het projectgebied zelf heeft in deze laag geen aanduiding. Hierna wordt daarom alleen ingegaan op de natuurlijke laag en de stedelijke laag.

Natuurlijke laag: Dekzandvlakte en ruggen

De ambitie is de natuurlijke verschillen tussen hoog en laag en tussen droog en nat functioneel meer sturend en beleefbaar te maken. Dit kan bijvoorbeeld door een meer natuurlijk watersysteem en door beplanting met 'natuurlijke' soorten. En door de (strekings)richting van het landschap te benutten in gebiedsontwerpen.

Stedelijke laag: Woonwijken 1955 – nu

Als ontwikkelingen plaats vinden de naoorlogse woonwijken, dan voegt nieuwe bebouwing zich in de aard, maat en het karakter van het grotere geheel (patroon van o.a. wooneenheden en parken), maar is als onderdeel daarvan wel herkenbaar. De groenstructuur is onderdeel van het wijkontwerp.

Beoordeling projectgebied

Voorliggend project betreft de verplaatsing van een woning op een woonperceel. Deze verplaatsing heeft geen negatieve gevolgen voor eventuele hoogteverschillen in de omgeving en het natuurlijk watersysteem. De nieuwe woning voegt zich in aard, maat en karakter in de omgeving.

3.2.2 Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat voorliggend project voldoet aan het provinciaal beleid.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Hengelo 2030 (en evaluatie)

De structuurvisie Hengelo 2030 is in 2008 vastgesteld. In 2011 heeft een evaluatie plaatsgevonden van deze structuurvisie. Hengelo heeft de vier ambities: regionale samenwerking, internationale kennisregio, binding menselijke maat en schaal en van groei naar kwaliteit. In de evaluatie zijn de volgende beleidsuitdagingen opgenomen:

- Een gezond woningaanbod in een duurzame woonomgeving voor een bevolking die vergrijsd en individualiseert;
- Een gezond vestigingsklimaat voor bedrijven, geplaatst in de regionale context voor behoud en uitbouw van werkgelegenheid;
- Aandacht voor scholing bij een krimpende beroepsbevolking;
- Een gezond winkelaanbod met verschuivende vraag.

Beoordeling projectgebied

Voorliggend project betreft de nieuwbouw en verplaatsing van een woning op een woonperceel. Er vindt geen toevoeging van woningen plaats en er wordt gebouwd voor de lokale behoefte. Voorliggend project heeft geen negatieve invloed op het woningaanbod in Hengelo.

3.3.1 Groenplan Hengelo

Hengelo is een groene stad en wil die kwaliteit versterken. Groen is gezond en van wezenlijk belang voor gevoelens van comfort en veiligheid van mensen. Uit onderzoek blijkt dat stadsbewoners grote waarde hechten aan groen rond hun huis of bedrijf. Er is steeds meer behoefte aan groene ontspanningsmogelijkheden dicht bij huis. Groen is meer dan een kleur: groen is leven. Hengelo wil af van het idee dat groen een decor is, een aankleding. Groen is een voorwaarde voor de leefbaarheid van de stad en de gezondheid van haar inwoners. Groen heeft een directe relatie met duurzaamheid. Het groen is immers de basis voor alle leefsysteem in de stad, waarvan de mens onlosmakelijk onderdeel is. Dit besef is nodig om van Hengelo niet alleen een groene, maar ook een toekomstbestendige stad te maken.

Beoordeling projectgebied

Het projectgebied is gelegen naast een stevige groenstructuur. Deze groenstructuur blijft behouden. De nieuwe woning blijft binnen de bestemming Wonen. Het groen dat aanwezig is rond het projectgebied wordt niet aangetast. Het plan is niet in strijd met het Groenplan Hengelo.

3.3.4 Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat voorliggend project voldoet aan het gemeentelijk beleid.

Hoofdstuk 4 Milieuaspecten

In artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening is opgenomen waaraan een onderbouwing van een planologische procedure moet voldoen. Hierin is onder andere opgenomen dat een toetsing moet plaatsvinden aan de diverse milieuaspecten. In deze paragraaf wordt het project aan de betreffende milieuaspecten getoetst.

4.1 Milieuzonering

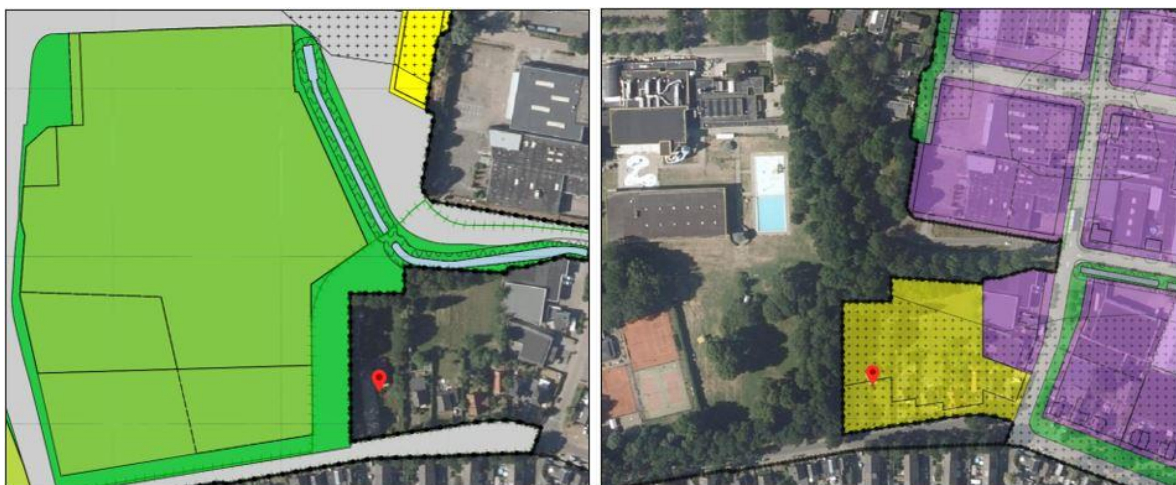
4.1.1 Algemeen

Bij milieuzonering gaat het om de afstemming tussen milieugevoelige functies en milieubelastende functies. De milieubelastende functies (bedrijvigheid) mogen niet belemmerd worden door milieugevoelige functies (o.a. wonen). Anderzijds dient ter plaatse van de milieugevoelige functies sprake te zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Hiertoe worden de richtlijnen uit de VNG-handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) gehanteerd. In deze handreiking zijn per bedrijfssoort en milieucategorie richtafstanden opgenomen ten opzichte van gevoelige functies. Deze afstanden zijn gebaseerd op de milieuaspecten: geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling in een milieucategorie. In deze uitgave worden richtafstanden aangegeven, indien concrete gegevens over een bedrijf met bijbehorende activiteiten bekend zijn, kan gemotiveerd worden afgeweken van deze afstanden.

4.1.2 Beoordeling

Het projectgebied heeft een woonbestemming en blijft deze bestemming behouden. Er wordt geen woning toegevoegd, alleen een woning verplaatst. Deze verplaatsing heeft tot gevolg dat de afstand van de nieuwe woning tot de milieubelastende functies wordt vergroot.

Het projectgebied is gelegen aan de rand van woongebied naar bedrijventerrein/sportterrein. Aan de zuidzijde van het perceel zijn alleen woningen gesitueerd, aan de noordoostzijde ligt bedrijvigheid en aan de noordwestzijde een sportterrein. Afbeelding 4.1 geeft middels uitsnede van verbeeldingen van bestemmingsplannen deze diverse functies weer.



Afbeelding 4.1: Omliggende functies in de diverse bestemmingsplannen weergegeven

Interne en externe werking

Bij de milieuzonering wordt gekeken naar de effecten van omliggende functies op het project (interne werking) en naar de effecten van het project op de omgeving (externe werking).

Interne werking

De omliggende bedrijvenbestemmingen zijn in het vigerende bestemmingsplan beperkt tot categorie 2 voor de dichtstbijzijnde bedrijvenbestemming en 3.2 voor de overige bedrijvenbestemmingen. Voor deze milieucategorieën geldt een hindercontour van respectievelijk 30 en 100 meter. De nieuwe woning ligt op een afstand van ongeveer 80 meter ten opzichte van het bedrijf met milieucategorie 2 en ongeveer 130 meter ten opzichte van het dichtstbij gelegen bedrijf in milieucategorie 3.2. Gezien de afstanden van de nieuwe woning ten opzichte van deze omliggende bedrijven, kan gesteld worden dat deze bedrijven niet zorgen voor een slecht woon- en leefklimaat op het perceel.

Het sportcomplex ligt aan de westzijde van het projectgebied op een afstand van ongeveer 40 meter van de nieuwe woning. Op dit deel ligt geen bouwblok en zijn de voetbalvelden gesitueerd. Volgens de VNG uitgave Bedrijven en milieuzonering geldt voor een veldsportcomplex milieucategorie 3.1 met bijbehorende hindercontour van 50 meter. Verder zijn op het sportcomplex nog een tennisbaan en zwembad gesitueerd. Ook voor deze functies geldt een hindercontour van 50 meter met uitzondering van een buitenzwembad. Voor een buitenzwembad geldt een hindercontour van 200 meter. De nieuwe woning ligt op ruim 120 meter van het buitenzwembad. Ten opzichte van het sportcomplex wordt niet voldaan aan de richtafstanden. Echter is in het projectgebied al een woning toegestaan. De verplaatsing van de woning heeft niet tot gevolg dat de afstand van de nieuwe woning ten opzichte van het sportcomplex wordt vergroot. De gronden direct naast de woning hebben een groen inrichting, een ligweide. Dit is niet de grootste geluidbron van het complex. Gezien de inrichting van het sportcomplex, wordt de afstand ten opzichte van de grootste geluidsbronnen (tennisvelden en zwembad) groter waardoor sprake is van een lichte verbetering.

Externe werking

Bij voorliggend project is er geen sprake van een toevoeging van een woning, alleen een verplaatsing. De nieuwe locatie van de woning, ligt verder van de milieubelastende functies dan de bestaande woning. Tevens dient te worden opgemerkt dat tussen de nieuwe woning en bestemming 'Bedrijf' andere woningen zijn gesitueerd die dicht bij de bedrijven zijn gelegen. De verplaatsing van de woning zorgt niet voor een belemmering in de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bedrijven.

4.1.3 Conclusie

Het aspect milieuzonering zorgt niet voor een belemmering voor de vergunningverlening van voorliggend project.

4.2 Geluid

4.2.1 Algemeen

Bij het aspect geluid vormt de Wet geluidhinder (Wgh) het toetsingskader. In deze wet zijn geluidzones opgenomen bij wegen, spoorwegen en geluidsgezoneerde industrieterreinen. Indien middels een planologische procedure of een omgevingsvergunning een geluidsgevoelig object mogelijk wordt gemaakt binnen een geluidzone, dient een akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd. Uit dit onderzoek moet blijken of ter plaatse van het geluidgevoelig object voldaan wordt aan de voorkeursgrenswaarde. Indien blijkt dat niet wordt voldaan aan deze voorkeursgrenswaarde kan een hogere grenswaarde worden verleend tot de maximaal te ontheffen geluidwaarde.

4.2.2 Beoordeling

Ten noorden van het projectgebied ligt de snelweg de A1 en ten oosten van het projectgebied ligt de Deurningerstraat, deze wegen hebben een geluidzone. Voor de snelweg geldt een geluidzone van 400 meter en voor de Deurningerstraat een geluidzone van 250 meter. De nieuwe woning is niet gelegen binnen deze geluidzones. Voor de overige wegen rond het projectgebied geldt een 30 km/u regime, daarvoor geldt geen geluidzone. Akoestisch onderzoek is niet nodig.

Echter vanuit een goede ruimtelijke ordening, is nog wel beoordeeld of voor de locatie van de nieuwe woning wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde, hiervoor is de gemeentelijke interactieve geluidbelastingkaart gebruikt. Volgens deze kaart, ligt het plangebied buiten de 50 dB contour (zie afbeelding 4.2). Rekenresultaten (bij deze geluidskaart) voor de bestaande woning wijzen uit dat de geluidbelasting ruim onder de voorkeursgrenswaarde ligt. De geringe verplaatsing van de woning richting de Landmansweg heeft tot gevolg dat de nieuwe woning nog steeds buiten de 50 dB contour ligt. Gesteld kan worden dat ter plaatse van de nieuwe woning wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB uit de Wet geluidhinder.



Afbeelding 4.2: Uitsnede gemeentelijke interactieve geluidbelastingkaart

4.2.3 Conclusie

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de vergunningverlening van voorliggend project.

4.3 Bodem

4.3.1 Algemeen

Indien met een planologische procedure een gevoeligere bestemming in een projectgebied mogelijk wordt gemaakt, moet worden aangetoond dat de bodemkwaliteit past bij het toekomstig gebruik. Indien nodig, moet hiervoor een bodemonderzoek worden uitgevoerd. Als er sprake is van een verontreiniging, dan hoeft dit niet direct te betekenen dat het plan niet door kan gaan. Er zijn in dat geval diverse opties om ervoor te zorgen dat de bodemkwaliteit toch past bij het toekomstig gebruik.

4.3.2 Beoordeling

Voorliggend project maakt geen gevoeligere bestemming mogelijk, maar wel een woning buiten het bouwblok (binnen de bestemming Wonen). Om te bepalen of de bodem geschikt is voor de realisatie van een woning op deze locatie, is een bodemonderzoek uitgevoerd¹. Hierna volgt de conclusie van dit onderzoek, voor het volledige onderzoek wordt verwezen naar de bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing.

¹ Licens B.V., Verkennend en nader bodemonderzoek Landmansweg 93 te Hengelo (Ov.), d.d. 16 december 2020, projectnummer 2020-0447

Bodemonderzoek

Verkennd bodemonderzoek

Tijdens het verkennd bodemonderzoek zijn in de bovengrond licht verhoogde gehalten aan koper, kwik, lood, zink en PAK aangetoond. In het mengmonster van de ondergrond is een matig verhoogd gehalte aan koper gemeten en zijn verder licht verhoogde gehalten aan kwik, lood, zink en PAK aangetoond. De gemeten licht verhoogde gehalten overschrijden de achtergrondwaarde en vormen geen belemmering voor de geplande herontwikkeling van de locatie en de geplande aanvraag van een omgevingsvergunning, activiteit bouwen.

Grondwater

Chemisch analytisch zijn in het grondwater geen verhoogde concentraties aan de onderzochte parameters aangetoond. De grondwaterkwaliteit vormt geen belemmering voor de geplande herontwikkeling van de locatie en de geplande aanvraag van een omgevingsvergunning, activiteit bouwen. Chemisch analytisch zijn in het grondwater geen verhoogde concentraties aan de onderzochte parameters aangetoond. De grondwaterkwaliteit vormt geen belemmering voor de geplande herontwikkeling van de locatie en de geplande aanvraag van een omgevingsvergunning, activiteit bouwen.

Nader onderzoek

Vanwege het matig verhoogde gehalte aan koper, is een nader onderzoek uitgevoerd. Dit nader onderzoek moet de mate, ernst en omvang van deze verontreiniging te bepalen. Uit dit nader onderzoek blijkt dat het volumecriterium van 25 m³ sterk verontreinigde grond niet wordt overschreden. Daardoor is er geen sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Er wordt van uit gegaan dat de verontreiniging voor 1987 is ontstaan, daardoor is er tevens geen sprake van de zorgplicht uit de Wet bodembescherming. Dit betekent dat de verontreiniging niet saneringsplichtig is. De verontreiniging vormt echter een belemmering voor de geplande herontwikkeling van de locatie, het gebruik daarvan en de geplande aanvraag van een omgevingsvergunning (activiteit bouwen). Daarom wordt geadviseerd de verontreiniging met koper te laten saneren.

4.3.3 Conclusie

Uit de resultaten van het bodemonderzoek kan worden geconcludeerd dat er milieuhygiënisch gezien geen belemmeringen zijn voor het verlenen van de omgevingsvergunning en het realiseren van de woning en het bijgebouw op de gewenste locatie nadat de verontreiniging met koper is gesaneerd.

4.4 Luchtkwaliteit

4.4.1 Algemeen

In de wet- en regelgeving omtrent de luchtkwaliteit zijn de Europese richtlijnen voor luchtkwaliteit uitgewerkt. Dit is uitgewerkt in de volgende stukken:

1. Wet milieubeheer
2. Regeling beoordeling luchtkwaliteit 2007
3. NIBM (Niet In Betekenende Mate)
4. Besluit gevoelige bestemmingen
5. NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit)

In artikel 5.16 van de Wet milieubeheer (Wm) is bepaald dat luchtkwaliteitseisen in ieder geval geen belemmering vormen voor ruimtelijke ontwikkelingen indien:

- de ontwikkeling niet leidt tot het overschrijden of het waarschijnlijk overschrijden van de grenswaarden zoals genoemd in bijlage 2 van de Wm, en;

- de ontwikkeling per saldo niet zorgt voor een verslechtering van de luchtkwaliteit, en;
- de ontwikkeling alleen 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdraagt aan een toename van de luchtverontreiniging, en;
- de ontwikkeling niet in strijd is met een vastgesteld programma (het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) of een regionaal programma van maatregelen).

NIBM

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Hierin worden de volgende categorieën genoemd:

- woningen: 1.500 met een enkele ontsluitingsweg;
- woningen: 3.000 met twee ontsluitingswegen;
- kantoren: 100.000 m² bruto vloeroppervlak met een enkele ontsluitingsweg.

Besluit gevoelige bestemmingen

Het besluit is opgesteld om mensen die extra gevoelig zijn voor een matige luchtkwaliteit aanvullend te beschermen. Deze 'gevoelige bestemmingen' zijn scholen, kinderdagverblijven en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. Woningen en ziekenhuizen/ klinieken zijn geen gevoelige bestemmingen.

4.4.2 Beoordeling

Bij voorliggend project wordt alleen een woning met aangebouwd bijgebouw toegestaan buiten het bouwblok. Er wordt geen woning aan het projectgebied toegevoegd. Dit project heeft een veel kleinere impact dan een project met 1.500 woningen. Er kan dan ook geconcludeerd worden dat voorliggend project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

De nieuwe woning is geen gevoelige bestemmingen zoals bedoelt in het Besluit gevoelige bestemmingen.

4.4.3 Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het aspect luchtkwaliteit niet zorgt voor een belemmering voor de vergunningverlening van voorliggend project.

4.5 Externe veiligheid

4.5.1 Algemeen

Externe veiligheid gaat over de kans van een ernstig ongeval waarbij (een groep) mensen wordt geraakt en er sociale ontwrichting kan plaatsvinden. Een dergelijk ongeval kan ontstaan door opslag, productie en transport van gevaarlijke stoffen, de zogenaamde risicobronnen. Bij nieuwe ontwikkelingen moet rekening gehouden worden met deze risicobronnen en eventuele toevoegingen van (beperkt) kwetsbare objecten. De risico's zijn gekwantificeerd door middel van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico gaat over de kans dat een persoon, die zich onbeschermd en continu op een bepaalde plek bevindt, komt te overlijden naar aanleiding van een ongeval met/bij een risicobron. Elke ruimtelijke ontwikkeling wordt getoetst aan de plaatsgebonden risicocontour van 10⁻⁶ als grenswaarde.

Groepsrisico

Het groepsrisico is de kans per jaar dat in één keer een groep mensen van een bepaalde omvang komt te overlijden bij een ongeval met/bij risicobronnen. Voor het groepsrisico geldt geen grenswaarde maar een oriënterende waarde. Bij het

groepsrisico wordt gekeken naar de effecten op de personendichtheid binnen een invloedsgebied en de zelfredzaamheid van deze groep mensen.

4.5.2 Beoordeling

Volgens de risicokaart is het projectgebied niet gelegen nabij een risicobron. Tevens wordt met voorliggend project geen extra (beperkt) kwetsbaar object gerealiseerd, waardoor er geen toename van het aantal personen plaatsvindt.

4.5.3 Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de vergunningverlening ten behoeve van voorliggend project

4.6 Water

4.6.1 Beleidskader

De Europese Kaderrichtlijn Water is richtinggevend voor de bescherming van de oppervlakte waterkwaliteit in de landen in de Europese Unie. Op Rijksniveau is het Nationaal Waterplan het voornaamste beleidsplan. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, voldoende en schoon water en diverse vormen van gebruik van water. Ook worden de maatregelen genoemd die hiervoor worden genomen. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie. Op provinciaal niveau zijn de Omgevingsvisie en Omgevingsverordening richtinggevend.

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.

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.

Het zoveel mogelijk scheiden van vuil en schoon water is belangrijk voor het bereiken van een goede waterkwaliteit. 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.

4.6.2 Beoordeling

Voorliggend project is door middel van het invullen van De Digitale Watertoets voorgelegd aan het waterschap. Uit deze toets is gebleken dat het plan een geringe invloed heeft op de waterhuishouding en daarmee geen extra maatregelen met betrekking tot de waterhuishouding nodig zijn.

Vasthouden - bergen - afvoeren

Het hemelwater binnen het projectgebied dient te worden vastgehouden en/of geborgen en dus niet direct afgevoerd te worden naar de riolering of het oppervlaktewater. Hiermee wordt bereikt dat de waterzuiveringsinstallatie beter functioneert, verdroging wordt tegen gegaan en piekafvoeren in het oppervlaktewater voorkomen.

Het hemelwater dat op de nieuwe verharding valt, kan ter plaatse in de bodem infiltreren.

Grondwaterneutraal bouwen

Voor de aanleghoogte van de gebouwen (onderkant vloer begane grond) wordt een ontwateringsdiepte geadviseerd van minimaal 80 centimeter ten opzichte van de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG). Bij een afwijkende maatvoering is de kans op structurele grondwateroverlast groot. Bij het bouwen zonder kruipruimte kan worden volstaan met een geringere ontwateringsdiepte. Kelders dienen waterdicht te zijn. Om wateroverlast en schade in woningen en bedrijven te voorkomen wordt door het waterschap geadviseerd om een drempelhoogte van 30 centimeter boven het straatpeil te hanteren. Ook voor lager, beneden het maaiveld, gelegen ruimtes (kelders, parkeergarages) moet aandacht worden besteed aan het voorkomen van wateroverlast.

Bij de realisatie van de woning en bijgebouw, wordt rekening gehouden met de ontwateringsdiepte.

Schoon houden - scheiden - schoon maken

Om verontreiniging van bodem, grond- en/of oppervlaktewater te voorkomen is het van belang dat het afstromende hemelwater niet verontreinigd raakt.

Bij de realisatie van de nieuwe woning en het bijgebouw, wordt geen gebruik gemaakt van uitlogende materialen. Het hemelwater dat op het projectgebied neervalt, wordt niet verontreinigd door de nieuwe bebouwing.

4.6.3 Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor de vaststelling van voorliggend project.

4.7 Ecologie

4.7.1 Algemeen

De natuurbescherming is onderverdeeld in drie onderdelen:

- Gebiedsbescherming (Natura 2000-gebieden uit de Wet natuurbescherming);
- Gebiedsbescherming (Nederlands Natuurnetwerk uit provinciaal beleid);
- Soortenbescherming (Wet natuurbescherming).

Gebiedsbescherming

Wet Natuurbescherming

In de Wet Natuurbescherming (Wnb) is de bescherming van Natura 2000-gebieden (Europese Vogel- en Habitatrichtlijngebieden) geregeld. Voor deze gebieden zijn instandhoudingsdoelstellingen aangegeven. Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogen geen significante negatieve effecten hebben op deze instandhoudingsdoelstellingen. Indien blijkt dat er mogelijk wel een negatief effect optreedt, dan moet een vergunning worden aangevraagd bij de provincie.

Provinciaal beleid

Op provinciaal niveau is de bescherming van het Nederlands Natuurnetwerk (NNN) geregeld. Het NNN is een samenhangend netwerk van natuurgebieden en landbouwgebieden met veel natuurwaarden dat is vastgelegd in het provinciaal beleid. Het NNN zijn gebieden die zorgen voor het realiseren en in stand houden van een vitaal stelsel van natuurgebieden. De bescherming van NNN is gericht op ontwikkelingen binnen het NNN.

Soortenbescherming

Soortenbescherming heeft betrekking op alle in Nederland in het wild voorkomende zoogdieren, (trek)vogels, reptielen en amfibieën, een aantal vissen, libellen en vlinders, enkele bijzondere en min of meer zeldzame ongewervelde diersoorten en een aantal vaatplanten. Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet bekeken worden of het plan een negatief effect heeft op deze beschermde flora en fauna soorten. Hierbij is onderscheid gemaakt in beschermde soorten en soorten die niet beschermd zijn. Voor iedere diersoort geldt in ieder geval dat deze niet opzettelijk gedood mogen worden zonder vergunning.

4.7.2 Beoordeling

Gebiedsbescherming vanuit de Wet Natuurbescherming

Het projectgebied ligt op ruim 2,6 km afstand van het Natura 2000-gebied Lonnekermeer. Overige Natura 2000-gebieden liggen op grotere afstand van het projectgebied. Voorliggend project betreft het verplaatsen van een woning op een perceel waar al een woning met bijbehorende bouwwerken was toegestaan (en aanwezig is) binnen een bestaand bebouwd gebied. Het project bestaat uit het realiseren van de nieuwe woning met aangebouwd bijgebouw en vervolgens het slopen van de bestaande woning. Er wordt geen woning of andere functie extra toegestaan op het perceel. Gezien de aard, schaal en omvang van voorliggend project en de ligging en afstand tot het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied, kan gesteld worden dat dit project geen negatieve gevolgen heeft op de instandhoudingsdoelstellingen van nabij gelegen Natura 2000-gebieden.

Ten behoeve van de totale ontwikkeling, wordt materieel met een verbrandingsmotor ingezet en vindt er een tijdelijke toename plaats van verkeersbewegingen als gevolg van de aan- en afvoer van bouwmaterialen, materieel en personeel. Gelet op de ligging van het projectgebied, op circa 2,6 kilometer afstand van Natura 2000- gebied Lonnekermeer, kan een negatief effect op Natura 2000-gebied uitgesloten worden. Deze conclusie wordt getrokken op basis van ervaring met stikstofberekeningen voor soortgelijke projecten, zowel qua omvang, als afstand tussen projectgebied en stikstofgevoelige habitattypen in Natura 2000-gebied (bron: Lycens BV, Quickscan Ecologisch onderzoek Landmansweg 93, Hengelo).

Gebiedsbescherming vanuit Provinciaal beleid

Het meest nabijgelegen NNN ligt op een afstand van 2,5 kilometer van het projectgebied. Gezien de afstand tot het NNN kan gesteld worden dat dit project geen negatieve effecten heeft op het NNN.

Soortenbescherming vanuit de Wet Natuurbescherming

Het projectgebied wordt omgeven door een groene inrichting. De nieuwe bebouwing wordt gerealiseerd op een gebied dat nu onbebouwd is en bestaande bebouwing wordt gesloopt. Om te beoordelen of er beschermde soorten in het projectgebied aanwezig zijn, is een quickscan ecologisch onderzoek uitgevoerd². Hierna volgt de conclusie van deze quickscan, voor het de volledige quickscan wordt verwezen naar de bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing.

²Lycens BV, Quickscan Ecologisch onderzoek Landmansweg 93, Hengelo, d.d. 26 november 2020, projectnummer 2020-0447

Quickscan flora en fauna

Het projectgebied is op 9 november 2020 onderzocht op de (potentiële) aanwezigheid van beschermde planten, dieren en beschermde nesten, holen vaste rust- en voortplantingslocaties en andere beschermde functies, zoals foerageergebied en vliegroute van vleermuizen

De inrichting en het gevoerde beheer maken het projectgebied niet geschikt tot een groeiplaats voor beschermde planten, maar wel tot een geschikt functioneel leefgebied van verschillende beschermde diersoorten. Als gevolg van de voorgenomen activiteiten wordt mogelijk een beschermd dier gedood en wordt mogelijk een vaste rusten/of voortplantingsplaats van een beschermd dier verstoord, beschadigd en vernield. Met uitzondering van de egel en vogels, geldt voor de beschermde soorten, die negatief beïnvloed worden, een vrijstelling van de verbodsbepalingen 'doden' en het 'beschadigen en vernielen van een vaste rust- en voortplantingsplaats'.

Mits rekening wordt gehouden met bezette nesten en de aanwezigheid van een vaste rust- en/of voortplantingsplaats van de egel, leiden de voorgenomen activiteiten niet tot wettelijke consequenties. Ten behoeve van vogels, dient de bebouwing gesloopt te worden en dienen de opgeslagen spullen verwijderd te worden buiten de voortplantingsperiode. Ten behoeve van de egel dienen de opgeslagen spullen en rommel verwijderd te worden buiten de voortplantings- en winterrustperiode. Indien gebruik gemaakt wordt van een Gedragscode voor de egel, dient een ecologisch werkprotocol opgesteld te worden voordat de werkzaamheden uitgevoerd worden. Indien gewerkt wordt volgens een Gedragscode, hoeft geen ontheffing aangevraagd te worden. De Wet natuurbescherming vormt geen belemmering voor uitvoering van de voorgenomen plannen.

4.7.3 Conclusie

Het aspect flora en fauna vormt geen belemmering voor de uitvoering van voorliggend project.

4.8 Erfgoed

4.8.1 Algemeen

De bescherming van het cultureel erfgoed is geregeld in de Erfgoedwet. Elk type cultureel erfgoed heeft zijn eigen werkwijze en beschermingsmaatregelen. De wet- en regelgeving omtrent het cultureel erfgoed was daarmee versnipperd. Met de Erfgoedwet zijn deze versnipperde wet- en regelgeving gebundeld.

De regelgeving omtrent de omgang van archeologie in de fysieke leefomgeving, zoals archeologische verwachtingswaarden, wordt in de toekomst opgenomen in de Omgevingswet. Totdat de Omgevingswet wordt vastgesteld, zijn deze onderdelen ondergebracht in het Overgangsrecht in de Erfgoedwet.

4.8.2 Beoordeling

Het projectgebied is gelegen in een gebied met een middelhoge archeologische verwachtingswaarde. Dit betekent dat archeologisch onderzoek nodig is bij bouwwerkzaamheden waarbij de bodem over een groter oppervlakte dan 5000 m² en dieper dan 40 cm wordt geroerd. De nieuwe woning wordt veel kleiner dan 5000 m². Archeologisch onderzoek hoeft dan ook niet te worden uitgevoerd.

4.8.3 Conclusie

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor de vergunningverlening van voorliggend project.

4.9 Verkeer en parkeren

4.9.1 Algemeen

Om te bepalen of het project geen negatieve effecten heeft op omliggende wegen en de parkeersituatie, wordt in deze paragraaf de effecten beschreven van het project op het verkeer en de parkeersituatie.

4.9.2 Beoordeling

Voorliggend project heeft tot gevolg dat de woning op een andere plaats op het perceel gerealiseerd kan worden dan dat binnen het vigerend bestemmingsplan mogelijk is. Na de verplaatsing blijft er op het perceel voldoende ruimte over voor het parkeren van minimaal 2 auto's.

Er wordt geen extra woning gerealiseerd, het aantal verkeersbewegingen zal dan ook niet toenemen ten opzichte van de vigerende situatie.

4.9.3 Conclusie

Het aspect verkeer en parkeren vormt geen belemmering voor de uitvoering van voorliggend project.

4.10 Besluit milieueffectrapportage

4.10.1 Algemeen

Het voorkomen van aantasting van het milieu is van groot maatschappelijk belang. Het instrument milieueffectrapportage (m.e.r.) is ontwikkeld om het milieubelang volwaardig in de besluitvorming te betrekken. In de onderdelen C en D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. zijn diverse projecten beschreven en in het Besluit m.e.r. is aangegeven op welke wijze de beoordeling moet plaatsvinden.

Een m.e.r.-beoordeling is een toets van het bevoegd gezag om te beoordelen of bij een project belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. Wanneer uit de toets blijkt dat belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden moet een m.e.r.-procedure worden doorlopen. Bij het toetsen van plannen en besluiten aan het Besluit m.e.r. zijn vier mogelijkheden:

1. het plan of besluit maakt geen activiteiten mogelijk die in het Besluit m.e.r. zijn genoemd. Er geldt geen m.e.r.-plicht of (vormvrije) m.e.r.-beoordelingsplicht.
2. m.e.r.-plicht: voor (onderdelen van) het plan of besluit is het uitvoeren van een m.e.r. verplicht;
3. m.e.r.-beoordelingsplicht: voor (onderdelen van) het plan of besluit moet eerst worden beoordeeld of mogelijk aanzienlijke milieugevolgen optreden. Zo ja, dan is alsnog het uitvoeren van een m.e.r. verplicht;
4. vorm vrije m.e.r.-beoordeling: het plan of het besluit omvat een m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteit, maar deze activiteit ligt (ruim) beneden de daarvoor in het Besluit m.e.r. opgenomen indicatieve drempelwaarden. Het bevoegd gezag moet nagaan of die activiteit mogelijk aanzienlijke milieugevolgen zou kunnen hebben. Zo ja, dan moet er alsnog een volledige m.e.r.-(beoordelings)procedure worden doorlopen.

4.10.2 Beoordeling

Om te bepalen of een activiteit mogelijk wordt gemaakt die in het Besluit m.e.r. wordt genoemd, is het van belang om te weten of er sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject. Bij voorliggend project wordt geen extra woning toegestaan en geen extra bouw mogelijkheden geboden ten opzichte van de vigerende planologische situatie. Er is hier dan ook geen sprake van een stedelijk ontwikkelingsproject. Daarom geldt er geen m.e.r.-plicht of (vormvrije) m.e.r.-beoordelingsplicht voor voorliggend project.

4.10.3 Conclusie

Het Besluit milieueffectrapportage vormt geen belemmering voor de uitvoering van voorliggend project.

Hoofdstuk 5 Economische uitvoerbaarheid

5.1 Kostenverhaal

Ontwikkelingen in de fysieke ruimte dienen voor de overheid budgetneutraal te worden ontwikkeld. Op grond van artikel 6.12 lid 1 Wet ruimtelijke ordening (Wro) in samenhang met artikel 6.12 lid 4 Wro is de overheid verplicht om de kosten te verhalen voor bouwplannen zoals aangewezen in het Besluit ruimtelijke ordening. Als sprake is van een bouwplan en daarmee kostenverhaal verplicht is, moet gelijktijdig met het besluit een exploitatieplan vastgesteld worden, tenzij kostenverhaal anderszins is verzekerd. In artikel 6.2.1 Bro is aangegeven in welke gevallen sprake is van een bouwplan waarvoor kosten verhaal verplicht is.

Voor de realisatie van een woning in het projectgebied is tussen gemeente en initiatiefnemer een anterieure overeenkomst afgesloten. In deze anterieure overeenkomst is geregeld dat initiatiefnemer geen gebruik meer kan maken van de bouwmogelijkheid die in het bestemmingsplan zit, dat eventuele planschadevergoedingen voor rekening van initiatiefnemer (uit de overeenkomst) zijn en is het verhaal van kosten geregeld. De kosten zijn hiermee anderszins verzekerd waardoor de gemeente geen exploitatieplan hoeft op te stellen.

5.2 Financiële haalbaarheid

De kosten die gemaakt moeten worden met de uitvoering van voorliggend project, zijn voor rekening van de initiatiefnemer. De initiatiefnemer beschikt over voldoende middelen om de voorgestane ontwikkeling te kunnen realiseren. Er zijn geen onvoorziene hoge kosten te verwachten. Ook is er geen sprake van onzekere financiële bijdragen van anderen. De financieel-economische haalbaarheid is hiermee in voldoende mate aangetoond.

Hoofdstuk 6 Procedure

Conform artikel 3.8 van de Wro wordt het ontwerpbesluit omgevingsvergunning zes weken ter inzage gelegd. Eventueel ingediende zienswijzen en de gemeentelijke reactie op deze zienswijzen wordt verwerkt in een zienswijzennota die bij het besluit omgevingsvergunning wordt gevoegd. De zienswijzennota wordt dan tevens als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing gevoegd en een samenvatting hiervan wordt in deze paragraaf weergegeven. Na de ter inzagelegging kan het college een besluit nemen omtrent de aangevraagde omgevingsvergunning voor het realiseren van een woning met aangebouwd bijgebouw buiten het bouwvlak, in het projectgebied.

Hoofdstuk 7 Conclusie

Op basis van hetgeen in deze ruimtelijke onderbouwing is verantwoord, kan vanuit ruimtelijk planologisch oogpunt een omgevingsvergunning worden verleend, met projectafwijdingsbesluit als bedoeld in artikel 2.12, 1e lid onder a 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) voor de realisatie van een nieuwe woning met een bouwhoogte van 9 meter en aangebouwd bijgebouw in het projectgebied, buiten het bouwblok.

Het project is getoetst aan vigerende wet- en regelgeving, ruimtelijk relevante en stedenbouwkundige beleidskaders en diverse relevante omgevingsaspecten. Uit deze toetsing is gebleken dat er geen belemmeringen aanwezig zijn voor de uitvoerbaarheid van dit project.

Bijlagen

Bodemonderzoek

Quicksan Ecologisch onderzoek