

Lijsterbesstraat nabij 6

Inhoudsopgave

Toelichting		3
Hoofdstuk 1	Inleiding	3
Hoofdstuk 2	Plangebied	4
2.1	Gebiedsomschrijving	4
2.2	Geldende bestemmingsplan	5
2.3	Beoogde ontwikkeling	7
Hoofdstuk 3	Beleidskader	8
3.1	Provinciaal beleid	8
3.2	Gemeentelijk beleid	9
Hoofdstuk 4	Milieuaspecten en omgevingswaarden	11
4.1	Bodem	11
4.2	Milieuzonering	11
4.3	Geluidhinder	11
4.4	Luchtkwaliteit	12
4.5	Externe veiligheid	12
4.6	Ecologie	12
4.7	Cultuurhistorie en archeologie	13
4.8	Water	13
Hoofdstuk 5	Economische uitvoerbaarheid	16
Hoofdstuk 6	Resultaten terinzagelegging	17

Toelichting

Deze toelichting bevat de ruimtelijke onderbouwing van de omgevingsvergunning en de daaraan ten grondslag liggende overwegingen. De toelichting maakt deel uit van de omgevingsvergunning.

Hoofdstuk 1 Inleiding

Op 20 mei 2016 heeft initiatiefnemer een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor de bouw van één vrijstaande woning op het perceel Lijsterbesstraat nabij 6 in Winterswijk. Het betreft een wijziging van een eerder verleende omgevingsvergunning voor het bouwen van zes woningen. Van de zes woningen worden er in totaal nog maar drie gerealiseerd.

De beoogde vrijstaande woning is geprojecteerd op gronden die zijn aangewezen ten behoeve van een weg en garageboxen. Tevens dienen op deze gronden de woningen aaneengebouwd te worden. Het verzoek is op genoemde onderdelen in strijd met het geldende bestemmingsplan "Kom Winterswijk 2011". Het college is bereid de strijdigheid met het bestemmingsplan weg te nemen met toepassing van een procedure ex artikel 2.1, eerste lid sub c / art. 2.12, eerste lid sub a, onder 3° Wabo. Op 27 november 2014 heeft de gemeenteraad een categorie van gevallen als bedoeld in artikel 6.5 lid 3 Besluit omgevingsrecht aangewezen, het verzoek is hiermee in overeenstemming (de zogenaamde verklaring van geen bedenkingen).

Als onderdeel van de procedure dient een goede ruimtelijke onderbouwing te worden opgesteld. Hierin is een beleidsmatige en ruimtelijk-stedenbouwkundige afweging verwoord. Voorliggende toelichting voorziet hierin, dat wil zeggen de ruimtelijke onderbouwing gaat alleen in op de betreffende woning. In hoofdstuk 2 wordt het plangebied, de situatie en het plan beschreven. Hoofdstuk 3 en 4 bevatten respectievelijk de toets aan het beleidskader en, voorzover van toepassing, de toets op milieuaspecten en omgevingswaarden. In hoofdstuk 5 en 6 zijn respectievelijk de economische uitvoerbaarheid en de resultaten van de procedure opgenomen.

Het plangebied betreft het perceel gelegen aan de Lijsterbesstraat (nabij nummer 6) in de kern Winterswijk, kadastraal bekend gemeente Winterswijk, sectie I, nummer 9939 ged. en 7356. Het perceel is gesitueerd ten oosten van het centrum in een overwegend woongebied. Het perceel is onderdeel van een terrein van een voormalige meubelfabriek. Om de in totaal drie woningen te kunnen realiseren worden de bestaande opstallen gesloopt. Op onderstaande afbeeldingen is het plangebied met een rode lijn globaal weergegeven.



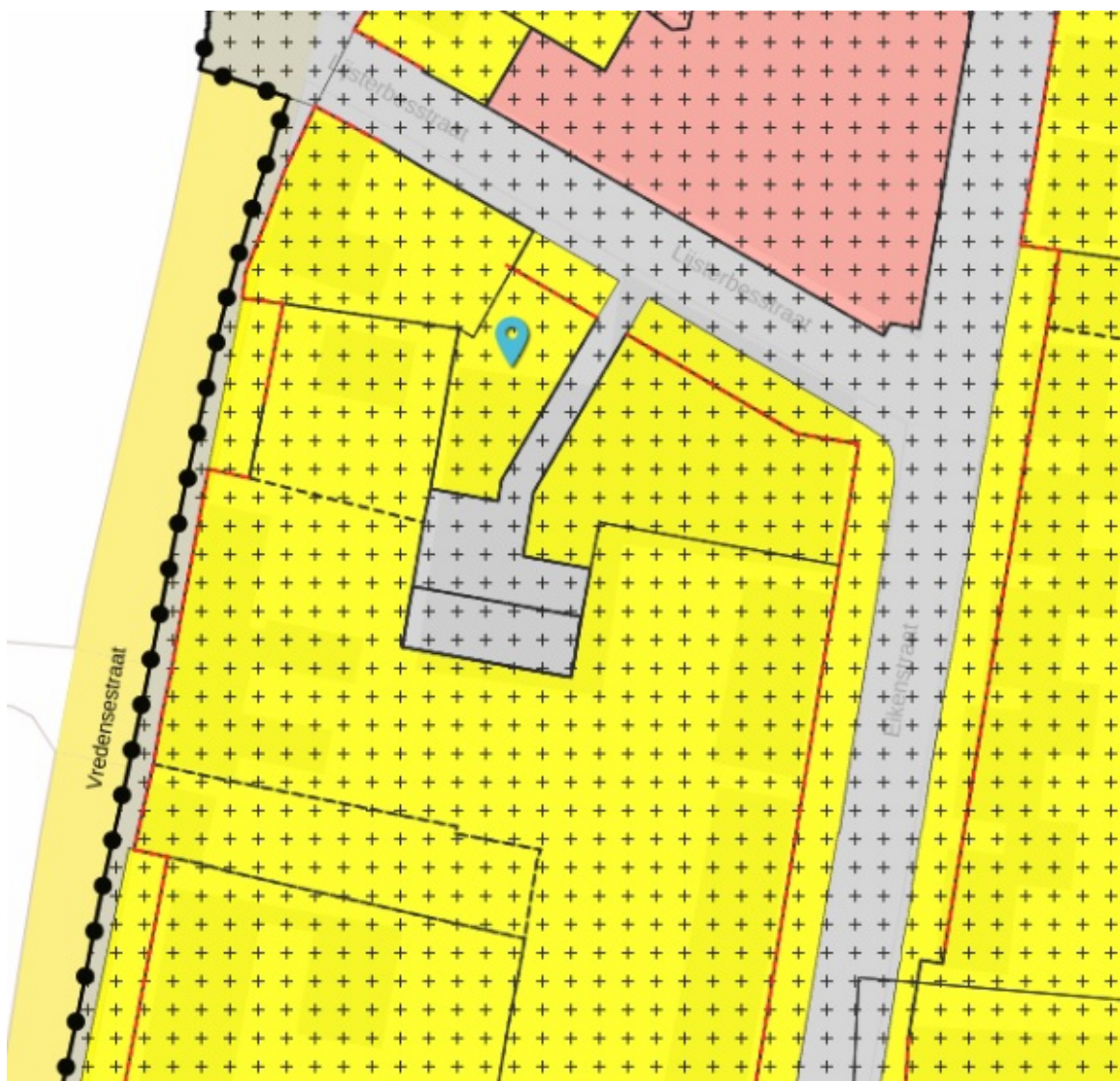
4



Plangebied bij benadering

2.2 Geldende bestemmingsplan

Het perceel is in het geldende bestemmingsplan "Kom Winterswijk 2011" (vastgesteld 4 juli 2013) bestemd als 'Wonen' en 'Verkeer - Verblijfsgebied'. Op de gronden met de bestemming 'Wonen' zijn maximaal twee woningen toegestaan en deze dienen aaneengebouwd te worden gerealiseerd. Het bouwen en gebruik ten behoeve van wonen is in strijd met de bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied'.



Uitsnede verbeelding (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Het bestemmingsplan biedt geen mogelijkheid af te wijken van de bouwwijze aaneengebouwd en/of het wijzigen van de bestemming 'Verkeer - verblijfsgebied' naar 'Wonen'. Medewerking geschiedt op basis van een buitenplanse afwijking.

2.3 Beoogde ontwikkeling

Het verzoek betreft de bouw van een vrijstaande woning van in totaal drie woningen aan de Lijsterbesstraat in Winterswijk, zoals op onderstaande afbeelding weergegeven. Voorliggende ruimtelijke onderbouwing heeft betrekking op kavel 1, het meest westelijke gesitueerde perceel. Vanuit stedenbouwkundig opzicht is er geen bezwaar tegen de gewijzigde opzet, het plan sluit goed aan op de directe woonomgeving.



Situering nieuwbouw

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie

Op 9 juli 2014 (geactualiseerd op 8 juli en 11 november 2015) heeft de provincie Gelderland de Omgevingsvisie en Omgevingsverordening vastgesteld. Met de Omgevingsvisie kiest de provincie voor een gezamenlijke aanpak met gemeenten, maatschappelijke organisaties, ondernemers en particulieren van de maatschappelijke opgaven voor de komende vijf à tien jaar. Hierbij staan twee hoofddoelen centraal:

- een duurzame economische structuur;
- het borgen van de kwaliteit en veiligheid van onze leefomgeving.

De provinciale hoofddoelen zijn vertaald in provinciale ambities. Per ambitie is de aanpak op hoofdlijnen beschreven. De nadere invulling vindt plaats via provinciale uitvoeringsprogramma's en samenwerking met partners. Ten aanzien van de functie wonen in de Achterhoek streven de provincie en haar partners er samen naar om vraag en aanbod op de woningmarkt met elkaar in balans te brengen en te houden. In de Regionale Woonagenda agenderen alle relevante partijen in een regio de regionale opgaven op het gebied van wonen. De provincie is een van de partijen. De agenda gaat onder meer over hoe partijen met elkaar invulling geven aan flexibiliteit, levensloopbestendigheid, betaalbaarheid, het aandeel 'huur' en andere kwaliteiten waaraan behoefte is.

In het kader van de Regionale Woonagenda maakt de provincie op regionale schaal afspraken met gemeenten en woningbouwcorporaties over de woningvoorraad op basis van een recente huishoudensprognose (Primos). De kwantitatieve regionale afspraken worden vastgelegd in het Regionaal Programma Wonen. Dit Regionaal Programma Wonen wordt momenteel nog uitgewerkt en vormt de opvolger van de Kwalitatief Woonprogramma 2010-2019 (KWP3) dat thans nog van kracht is.

Gelderse Ladder

Voor een goede afweging van keuzes voor locaties van nieuwe gebouwen, staat de 'Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik' centraal. De juridische basis hiervoor is de ladder voor duurzame verstedelijking die het Rijk heeft vastgelegd in het Bro. Dit houdt in dat in ruimtelijke plannen die voorzien in een stedelijke ontwikkeling moet worden aangegeven hoe met de ladder is omgegaan (behoefte, bestaand stedelijk gebied, bereikbaarheid).

Woningen worden gebouwd om te voorzien in een woonbehoefte. Dit betekent dat: alle nieuwe woningen in de Regionale woonprogrammering of Woonagenda moeten passen, er een aangetoonde (regionale) behoefte moet zijn en dat er in de binnen-regionale programmering de afspraak is dat de betreffende gemeente (een deel van) de behoefte gaat accommoderen. De ambitie is om bij de toepassing van de Gelderse ladder expliciet aandacht te schenken aan de borging van ruimtelijke kwaliteit of kwaliteit van de leefomgeving. Het is van belang dat er een goede match ontstaat tussen de kwaliteiten van het ruimtelijk initiatief en de kwaliteiten van de (uiteindelijk gekozen) locatie en het omliggende gebied.

Omgevingsverordening

In de Omgevingsverordening is ten aanzien van de functie wonen bepaald dat nieuwe woonlocaties en de daar te bouwen woningen slechts toegestaan zijn wanneer dit past in het Kwalitatief Woonprogramma successievelijk de kwantitatieve opgave wonen voor de betreffende regio.

Aangezien de juridische borging is vastgelegd in het Bro, is de Gelderse Ladder niet nogmaals opgenomen in de Omgevingsverordening.

Planspecifiek

Een expliciete afweging met de Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik is niet aan de orde. Het plan is ruimtelijk acceptabel, omdat het plangebied is gelegen in bestaand stedelijk gebied, goed aansluit op de bestaande ruimtelijke structuur en functioneel in haar omgeving past. Het plan voorziet in een afname van het aantal geplande woningen en is daarmee in overeenstemming met de doelstellingen en ambities van het provinciaal beleid. Zie verder paragraaf 3.2 onder 'Regionale Woonagenda Achterhoek 2015-2025'.

3.2 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Kom Winterswijk 2010-2020

De structuurvisie is op 24 februari 2011 door de gemeenteraad vastgesteld. De Structuurvisie richt zich op het verbeteren van de drie kernkwaliteiten van de gemeente, te weten:

- realiseren van een betere woonomgeving in Winterswijk;
- zorgen voor een aantrekkelijk en concurrerend hart met voorzieningen;
- het verbinden van de kwaliteiten van de kern en haar buitengebied.

Om invulling te geven aan deze kernkwaliteiten wil de gemeente ruimte creëren voor een:

- meer ontspannen en groene woonomgeving;
- een veilige bereikbaarheid van wijken en voorzieningen;
- passende werkgelegenheid;
- gezonde mix van functies in het centrum;
- groene hoofdstructuur met hoge ecologische en maatschappelijke kwaliteiten.

Regionale Woonagenda Achterhoek 2015-2025

Er heeft binnen de Regio Achterhoek een uitgebreide analyse plaatsgevonden van de ontwikkelingen op de woningmarkt, de bestaande woningvoorraad en de toekomstige behoefte (de 'kernenfoto's'). De uitkomsten van deze analyse zijn vastgelegd in de 'Regionale Woonagenda Achterhoek 2015-2025'. De Regionale Woonagenda Achterhoek is vastgesteld door de gemeenteraad op 27 mei 2015. Een belangrijke conclusie van de uitgevoerde analyse (die ook is vastgelegd in het actuele woonbeleid) is dat de geplande woningbouwopgave met 10% moet worden gereduceerd. Dit in aanvulling van de eerdere reductie van het aantal woningbouwplannen die in regionale afspraken is vastgelegd in 2010. De reden hiervoor is dat het aantal geplande nieuwbouwwoningen de toekomstige vraag zal overstijgen. Dit betekent dat iedere gemeente een stringent beleid moet voeren als het gaat om het toevoegen van nieuwe woningen. Zo wordt bijvoorbeeld in de hele regio onderzocht of de woningbouwcapaciteit in bestaande woningbouwplannen teruggebracht kan en moet worden. De gemeenten in de Achterhoek monitoren de voorgenomen woningbouwopgave aan de hand van een gemeentelijke planningslijst. Deze lijst ziet op het toevoegen van nieuwe woningen en is dus ook van toepassing op het splitsen van bestaande bebouwing in meerdere woningen of het omzetten van karakteristieke bijgebouwen naar wonen.

Verklaring van geen bedenkingen

Om het plan te kunnen vergunnen is voorliggende afwijking van het geldende bestemmingsplan (zie paragraaf 2.2) noodzakelijk. Procedureel dient de gemeenteraad een verklaring van geen bedenkingen (wgb) af te geven. Op 27 november 2014 heeft de gemeenteraad een lijst vastgesteld met categorieën van gevallen waarin vooraf geen wgb gevraagd hoeft te worden aan de raad. Er is toen besloten om "projecten die in overeenstemming zijn met een door de raad vastgesteld ruimtelijk kader zoals een beleidsnota, stedenbouwkundige visie, structuurvisie, gebiedsvisie, masterplan of projectplan" aan te wijzen als categorie.

Planspecifiek

Het oorspronkelijke initiatief staat met zes woningen op de gemeentelijke planningslijst. De beoogde ontwikkeling voorziet in het toevoegen van drie in plaats van zes woningen, waarmee het surplus in aanbod wordt beperkt. Met een verruiming van opzet komen de woningen in een hogere prijsklasse en wordt op lange termijn de concurrentie aangegaan met de reeds verwachte overcapaciteit in deze klasse. Aangezien deze woningen in een buurt worden gerealiseerd waar geen of weinig van dergelijke woningen aanwezig zijn, betekent het plan een verbetering in de

differentiatie in deze buurt. Het plan is in overeenstemming met de gestelde plancapaciteit en de gevraagde kwaliteit genoemd in de woonvisie.

De gemeenteraad heeft het plan aangemerkt als een ruimtelijk kader zoals omschreven in het raadsbesluit van 27 november 2014 waarmee kan worden ingestemd. Het plan is in overeenstemming met de doelstellingen en ambities van het gemeentelijk beleid.

Hoofdstuk 4 Milieuaspecten en omgevingswaarden

Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), dat in artikel 5.20 Wabo van toepassing is verklaard op de omgevingsvergunning die wordt verleend op grond van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° Wabo, moet de gemeente in de ruimtelijke onderbouwing een beschrijving opnemen van de wijze waarop de milieukwaliteitseisen bij het plan zijn betrokken.

4.1 Bodem

Onderzocht moet worden of de bodem verontreinigd is en wat voor gevolgen een eventuele bodemverontreiniging heeft voor de uitvoerbaarheid van het plan. Een omgevingsvergunning mag pas worden verleend als is aangetoond dat de bodem geschikt (of geschikt te maken) is voor de nieuwe functie.

Het plan omvat een afwijking van de bouwwijze en het aantal woningen wordt verminderd ten opzichte van een eerder verleende omgevingsvergunning. De bodemkwaliteit ter plaatse is in 2010 met een verkennend bodemonderzoek vastgesteld. Uit dat onderzoek is naar voren gekomen dat de bodem niet verontreinigd is en daarmee geschikt voor de functie wonen. Gelet op het feit dat sindsdien geen bedrijfsactiviteiten hebben plaatsgevonden en het plan slechts een beperkte wijziging betreft, is in het kader van voorliggende ruimtelijke onderbouwing geen nader onderzoek noodzakelijk. Het aspect bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

4.2 Milieuzonering

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering wordt verstaan het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies.

Het plan omvat een afwijking van de bouwwijze en het aantal woningen wordt verminderd ten opzichte van een eerder verleende omgevingsvergunning. De wijziging van de situering levert geen beperkingen op in het kader van milieuzonering. Met andere woorden er is sprake van een goed woon- en leefklimaat en bedrijven in de nabije omgeving worden niet belemmerd in hun activiteiten door de voorgestane ontwikkeling.

4.3 Geluidhinder

De Wet geluidhinder (Wgh) stelt eisen ten aanzien van de geluidsbelasting van geluidsgevoelige functies. De Wgh geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van een bestemmingsplan of omgevingsvergunning, indien het een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt. De Wgh is niet van toepassing op wegen die liggen binnen een woonerf en voor 30 km/u-wegen, omdat er geen zones gelden. Deze wegen veroorzaken meestal geen geluidsbelastingen boven de voorkeurswaarde.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de situatie ter plaatse beoordeeld. De Lijsterbesstraat en Eikenlaan zijn 30 km/u-wegen en worden gekenmerkt door hoofdzakelijk bestemmingsverkeer. De verkeersintensiteit en snelheid is dermate laag dat kan worden verondersteld dat wordt voldaan aan de norm. Een akoestisch onderzoek is niet noodzakelijk, aangenomen is dat wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde. Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit plan.

4.4 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden. Hiermee wordt de wijziging van de Wet Milieubeheer ten aanzien van de luchtkwaliteitseisen bedoeld. De wet maakt een onderscheid in projecten die "in betekenende mate" (IBM) en "niet in betekenende mate" (NIBM) bijdragen aan verslechtering van de luchtkwaliteit. Projecten die "niet in betekenende mate" leiden tot een verslechtering van de luchtkwaliteit hoeven volgens de Wet luchtkwaliteit niet afzonderlijk getoetst te worden op de grenswaarde(n), tenzij een dreigende overschrijding van één of meerdere grenswaarden te verwachten is. Volgens de gelijknamige AMVB ligt de grens van "niet in betekenende mate" bij 3% van de grenswaarde van een stof. De concentraties in de buitenlucht van zowel zwevende deeltjes (PM₁₀) als stikstofdioxide (NO₂) mogen met niet meer dan 3% toenemen.

Een woning wordt niet aangemerkt als een gevoelige bestemming als bedoeld in het Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen). Daarnaast valt dit plan onder 'kleine' projecten en draagt dus 'niet in betekenende mate' bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Aanvullend onderzoek naar de luchtkwaliteit is niet noodzakelijk. Het aspect luchtkwaliteit belemmert de uitvoering van het plan niet.

4.5 Externe veiligheid

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het verminderen en beheer van risico's van zware ongevallen met gevaarlijke stoffen in inrichtingen en tijdens het transport ervan. Op basis van de criteria zoals onder andere gesteld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) worden bedrijven en activiteiten geselecteerd die een risico van zware ongevallen met zich mee (kunnen) brengen. Daarbij gaat het vooral om de grote chemische bedrijven, maar ook om kleinere bedrijven als LPG-tankstations en opslagen van bestrijdingsmiddelen. Daarnaast zijn (hoofd)transportassen voor gevaarlijke stoffen, zoals buisleidingen, spoor-, auto-, en waterwegen, ook als potentiële gevarenbron aangemerkt.

In het kader van goede ruimtelijke ordening is inzichtelijk gemaakt of er risicofactoren in of in de nabijheid van het plangebied liggen. Op basis van de risicokaart Nederland is dit niet het geval. Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit plan.

4.6 Ecologie

Sinds 1 april 2002 regelt de Flora- en faunawet de bescherming van in het wild voorkomende inheemse planten en dieren. Na enige wetswijzigingen is de wet momenteel vooral gericht op het in stand houden van populaties van soorten die bescherming behoeven. Indien plannen worden ontwikkeld voor ruimtelijke ingrepen of voornemens ontstaan om werkzaamheden uit te voeren, dient vooraf te worden beoordeeld of er mogelijke nadelige consequenties voor beschermde inheemse soorten zijn.

Voorliggende ruimtelijke onderbouwing heeft betrekking op een wijziging van de bouwwijze. De vrijstaande woning is geprojecteerd op de onbebouwd terrein, in dit kader is een nader onderzoek naar de aanwezige ecologische waarden niet noodzakelijk. Het aspect ecologie vormt, met in achtname van het hiernavolgende, geen belemmering voor de uitvoering van dit plan.

Voor alle beschermde soorten geldt wel een zogenaamde 'algemene zorgplicht' (artikel 2 Flora- en faunawet). Indien voor aanvang of tijdens de uitvoering van werkzaamheden beschermde soorten worden waargenomen, dient initiatiefnemer maatregelen te nemen om schade aan deze individuen zo veel mogelijk te voorkomen (bijvoorbeeld wegvangen en verplaatsen).

4.7 Cultuurhistorie en archeologie

Cultuurhistorie kan worden gedefinieerd als: "Sporen, objecten en patronen/structuren die zichtbaar of niet zichtbaar, onderdeel uitmaken van onze leefomgeving en een beeld geven van een historische situatie en ontwikkeling" (Nota Belvédère, 1999). Cultuurhistorische waarden zijn daarom verbonden aan landschappelijke kwaliteiten, archeologie en bouwkundige monumenten.

In het plangebied zijn geen bouwkundige monumenten of andere karakteristieken aanwezig. Ten aanzien van archeologie is in 2010 een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd. Hieruit komt naar voren dat op de locatie nog een intact esdek aanwezig is de archeologische verwachting op het vinden van sporen hoog is. Om die reden is in de omgevingsvergunning een voorwaardelijke verplichting opgenomen dat ondergrondse sloopwerkzaamheden en het uitgraven van de bouwput onder archeologische begeleiding plaats dienen te vinden. Voor deze begeleiding is een door de gemeente goedgekeurd Programma van Eisen noodzakelijk. Dit Programma van Eisen dient minimaal drie weken voor de start van het ondergronds sloopwerk c.q. de ontgraving te worden ingediend. Het onderzoek dient te worden uitgevoerd door een archeologisch bureau met een opgravingsbevoegdheid.

Met in achtneming van genoemde maatregelen vormt het aspect archeologie geen belemmering voor de uitvoering van dit plan.

4.8 Water

Het waterbeleid van Rijk en provincie is gericht op een veilig en goed bewoonbaar land met gezonde en duurzame watersystemen. Het Waterschap Rijn en IJssel laat in het Waterbeheerplan 2016-2021 zien welke ontwikkelingen voor het waterbeheer van belang zijn en welke accenten het waterschap in de samenwerking met haar partners wil leggen. Vanuit die omgevingsverkenning wordt vervolgens het beleid voor de planperiode 2016-2021 beschreven voor de primaire taakgebieden:

- Bescherming tegen overstromingen en werken aan veiligheid: Veilig water.
- Zorgen voor de juiste hoeveelheid water en passende waterpeilen: Voldoende water.
- Zorgen voor een goede waterkwaliteit die nodig is voor mens, plant en dier: Schoon water.
- Verwerken van afvalwater en het benutten van energie en grondstoffen daaruit: Afvalwater.

Voor het taakgebied Veiligheid water is bescherming tegen hoog water op de rivieren het speerpunt. Het functioneren van de primaire en regionale waterkeringen staat hierbij centraal. Het taakgebied Voldoende water is gericht op het voorkomen van afwenteling door het hanteren van de drietrapsstrategie "Vasthouden-Bergen-Afvoeren". Voor Schoon water is het uitgangspunt "stand still - step forward". Essentieel is het benutten van de natuurlijke veerkracht van een watersysteem met als einddoel een robuust en klimaatbestendig watersysteem voor de toekomst. Partnerschappen met gemeenten en andere partijen zorgen voor een effectieve en efficiënte (afval)waterketen. Door optimalisatie van de behandeling van afvalwater wordt een bijdrage geleverd aan een goede volksgezondheid en een schoon watersysteem. Het terugwinnen van energie en grondstoffen uit afvalwater draagt bij aan een meer circulaire economie.

Ruimtelijke ordening en water zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden. Er is meer ruimte nodig voor het waterbeheer van de toekomst. Ook op andere terreinen, zoals recreatie, wonen en landbouw speelt water een centrale rol. Het waterschap wil in het watertoetsproces vroegtijdig meedenken over de rol van het water in de ruimtelijke ontwikkeling en wil samen met de gemeente op zoek naar de bijdrage die water kan leveren aan de verbetering van de leefomgeving.

Het plan betreft de bouw van een vrijstaande woning en een 2-aaneen woning aan de Lijsterbesstraat in de bebouwde kom van Winterswijk. De bestaande bedrijfsbebouwing (circa 1.300 m²) wordt gesloopt. Het verharde oppervlak van de nieuwe woningen bedraagt circa 500 m².

Thema	Toetsvraag	Relevant	Intensiteit#
Veiligheid	1. Ligt in of binnen 20 meter vanaf het plangebied een waterkering? (primaire waterkering, regionale waterkering of kade)	Nee	2
	2. Ligt het plangebied in een waterbergingsgebied of winterbed van een rivier?	Nee	2
Riolering en Afvalwaterketen	1. Is de toename van het afvalwater (DWA) groter dan 1m ³ /uur?	Nee	2
	2. Ligt in het plangebied een persleiding van WRIJ?	Nee	1
	3. Ligt in of nabij het plangebied een RWZI of rioolgemaal van het waterschap?	Nee	1
Wateroverlast (oppervlakte-water)	1. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak met meer dan 2500m ² ?	Nee	2
	2. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak met meer dan 500m ² ?	Nee	1
	3. Zijn er kansen voor het afkoppelen van bestaand verhard oppervlak?	Ja	1
	4. In of nabij het plangebied bevinden zich natte en laag gelegen gebieden, beekdalen, overstromingsvlaktes?	Nee	1
Oppervlakte-waterkwaliteit	1. Wordt vanuit het plangebied (hemel)water op oppervlaktewater geloosd?	Nee	1
Grondwater-overlast	1. Is in het plangebied sprake van slecht doorlatende lagen in de ondergrond?	Nee	1
	3. Is in het plangebied sprake van kwel?	Nee	1
	4. Beoogt het plan dempen van perceelsloten of andere wateren?	Nee	1
	5. Beoogt het plan aanleg van drainage?	Nee	1
Grondwater-kwaliteit	1. Ligt het plangebied in de beschermingszone van een drinkwateronttrekking?	Nee	1
Inrichting en beheer	1. Bevinden zich in of nabij het plangebied wateren die in eigendom of beheer zijn bij het waterschap?	Nee	1
	2. Heeft het plan herinrichting van watergangen tot doel?	Nee	2
Volksgezondheid	1. In of nabij het plangebied bevinden zich overstorten uit het gemengde stelsel?	Nee	1
	2. Bevinden zich, of komen er functies, in of nabij het plangebied die milieuhygiënische of verdrinkingsrisico's met zich meebrengen (zwemmen, spelen, tuinen aan water)?	Nee	1
Natte natuur	1. Bevindt het plangebied zich in of nabij een natte EVZ?	Nee	2
	2. Ligt in of nabij het plangebied een HEN of SED water?	Nee	2
	3. Bevindt het plangebied zich in beschermingszones voor natte natuur?	Nee	1
	4. Bevindt het plangebied zich in een Natura 2000-gebied?	Nee	1
Verdroging	1. Bevindt het plangebied zich in een TOP-gebied?	Nee	1
Recreatie	1. Bevinden zich in het plangebied watergangen en/of gronden in beheer van het waterschap waar actief recreatief medegebruik mogelijk wordt?	Nee	2
Cultuurhistorie	1. Zijn er cultuurhistorische waterobjecten in het plangebied aanwezig?	Nee	1

Riolering en afvalwaterketen

In de Lijsterbesstraat is een gemengd rioleringsstelsel aanwezig. De woningriolering wordt gescheiden aangelegd en gekoppeld op de perceelgrens. De leiding wordt tijdelijk aangesloten op het gemengde riool.

Wateroverlast

Door het vervangen van de bestaande bedrijfsgebouwen door de woningen neemt het verharde oppervlak met 800 m² af.

Wateroverlast

Bij toekomstige aanleg van gescheiden riolering worden de woningleidingen door de gemeente ontkoppelt en op de juiste wijze aangesloten.

Uit de watertoets komt naar voren dat het plan een beperkt waterhuishoudkundig belang treft. Voor het aspect water zijn geen aanvullende maatregelen of voorwaarden noodzakelijk, er is geen belemmering voor uitvoering van het plan.

Hoofdstuk 5 Economische uitvoerbaarheid

Indien de omgevingsvergunning voorziet in de uitvoering van werken door de gemeente moet de financieel-economische uitvoerbaarheid hiervan worden aangetoond. In dit geval betreft het een particulier initiatief, waardoor de gemeente geen kosten maakt voor de uitvoering van werken. De kosten voor de planologische procedure worden gedragen door de initiatiefnemer en zijn daarmee anderszins verzekerd. Voor een planschadeovereenkomst met de initiatiefnemer is geen aanleiding.

Hoofdstuk 6 Resultaten terinzagelegging

Een ontwerp van de omgevingsvergunning is conform de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht zes weken ter inzage gelegd. In deze periode zijn geen zienswijzen ontvangen.

