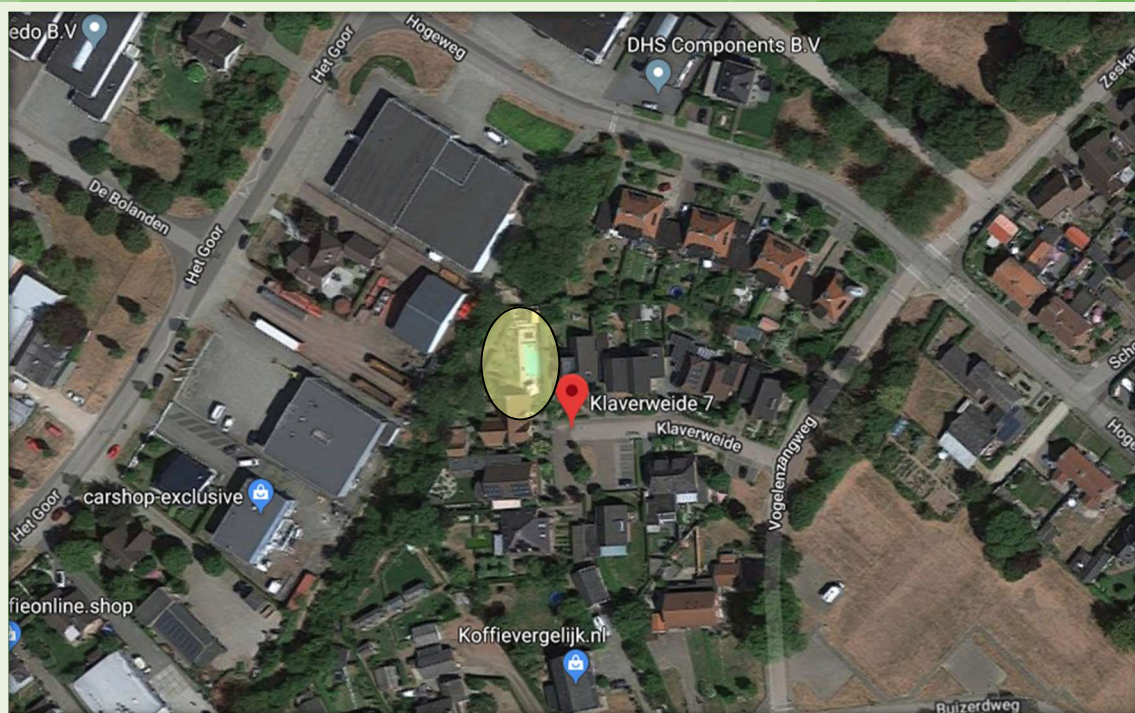




gemeente Oude IJsselstreek		
Behoort bij beschikking		
datum:	13-01-2020	
nr:	W-2019-0734	
Dennis Ankersmid		
Afdeling Publieksbalie, Team Vergunningen		

Ruimtelijke Onderbouwing

Bouwplan Tuinhuisjes Klaverweide 7 Ulft

Locatie: Klaverweide 7 Ulft

Inhoudsopgave

1. Inleiding	3
1.1 Aanleiding en doel	3
1.2 Plangebied	3
1.3 Geldend bestemmingsplan	4
2. Planbeschrijving	6
2.1 Bouwgeschiedenis en ruimtelijke structuur	6
2.2 Functies	7
2.3 Planontwikkeling	7
3. Beleidskaders	9
3.1 Rijksbeleid	9
3.2 Provinciaal beleid	9
3.3 Waterschapsbeleid	9
3.4 Gemeentelijk beleid	9
3.4.1 Structuurvisie	9
4. Haalbaarheid	11
4.1 Milieuaspecten	11
4.1.1 Bodem	11
4.1.2 Akoestiek	11
4.1.3 Luchtkwaliteit	12
4.1.4 Externe veiligheid	13
4.1.5 Bedrijvigheid	13
4.2 Overige aspecten	14
4.2.1 Flora en fauna	14
4.2.2 Water	15
4.2.3 Cultuurhistorie en archeologie	16
4.2.4 Verkeer en parkeren	16
4.2.5 Duurzaam bouwen	17
4.2.6 Kabels en leidingen	17
5. Economische uitvoerbaarheid	18
6. Samenvatting en conclusie	19

Bijlagen: Bouwtekening met situatie, ERS architecten 3 september 2019.

Colofon



Opdrachtgever	: ERS Architecten
Project	: Tuinhuis Klaverweide 7 Uift
Projectleider	: R. Schuurman, ERS architecten bna
Datum	: 5 september 2019 concept 2
Rapportnummer	: PBO19072201.2
Opgesteld door	: J.H.B. Oosterink

1. Inleiding

1.1 Aanleiding en Doel

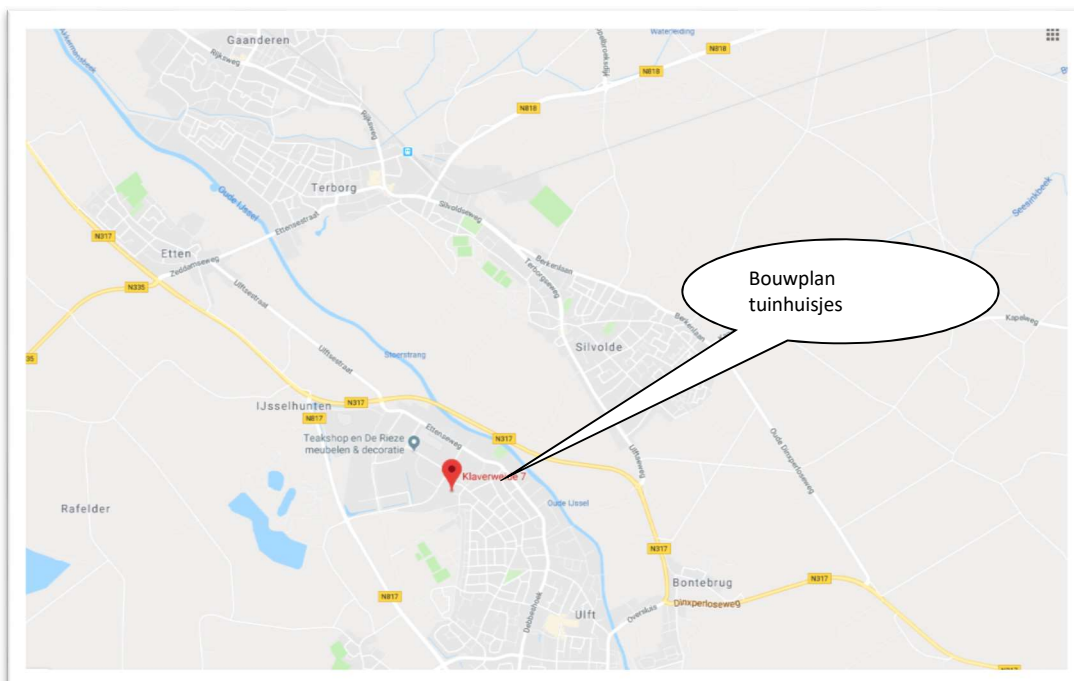
De initiatiefnemer, bewoner Klaverweide 7 in Ulft, is met de aanpassing van de tuin bezig en realisatie van tuinhuisjes. Hierbij wordt de kadastrale grens op een tweetal plaatsen overschreden in oppervlakten van 15 en 22 m² (totaal ca. 37m²).

De gemeente Oude IJsselstreek heeft deze afwijking van het bestemmingsplan geconstateerd en handhavend opgetreden. Hiervan is ook proces-verbaal opgemaakt. Na overleg en afstemming mogelijkheden is afgesproken dat de situatie (hierna: bouwplan tuinhuisjes) - mits passend in een goede ruimtelijke ordening – onder nader vastgelegde voorwaarden is te legaliseren. Het bevoegd gezag (gemeente Oude IJsselstreek) is bereid medewerking te verlenen aan de aanpassing van de eigendomssituatie en het bestemmingsplan en inpassing van het bouwplan middels een WABO-projectbesluitprocedure. Hiervoor is een goede ruimtelijke onderbouwing nodig.

Aan Planburo Oosterink, adviseurs voor Ruimtelijke Inrichting en Beheer uit Gaanderen is namens de opdrachtgever door de projectleider R. Schuurman van ERS architecten, opdracht gegeven de ruimtelijke onderbouwing te vervaardigen. Dit rapport is de weerslag van de ruimtelijke en functionele onderzoeken.

1.2 Plangebied:

Het plangebied ligt op de Klaverweide 7 in Ulft.



Lokale situering Tuinhuisjes Klaverweide 7 Ulft

Bron: Google Maps.

Het bouwplan tuinhuisjes ligt op de grens van een woonwijk en het bedrijventerrein de Rieze in en aan een brede groenstrook.

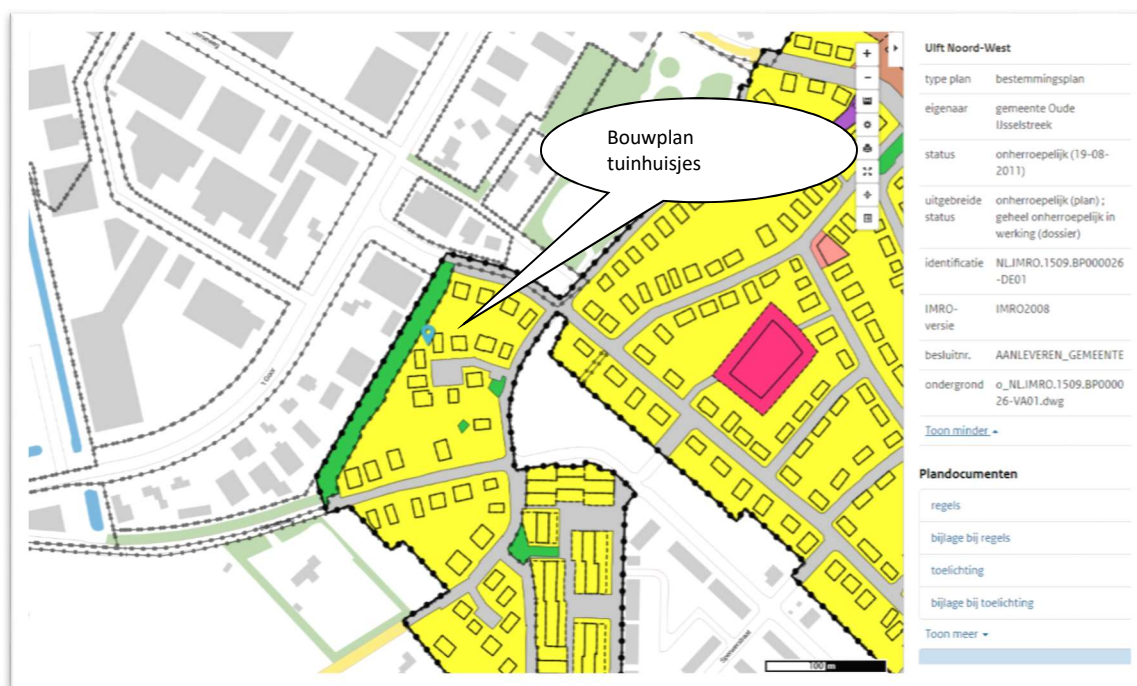


Lokale situering Bouwplan tuinhuisjes

Bron: Google Maps

1.3 Geldend bestemmingsplan:

Het plangebied valt in het bestemmingsplan "Uift Noord-West, (NL.IMRO. 1509.BP000026-DE01) vastgesteld en geheel onherroepelijk 19 augustus 2011.



Uitsnede vigerende bestemmingsplan

Bron: Ruimtelijke Plannen

Het bouwplan ligt in de tuin van Klaverweide 7 bestemd voor “Wonen” met tuin (geel). Het bouwplan overschrijdt aan de noordwestzijde en aan de zuidwestzijde de kadastrale grens en ligt deels in de bestemming “Groen”. Het betreft aan de noordwestzijde een oppervlakte van ca. 15 m² en aan de zuidwestzijde ca. 22 m². De groenzone is bestemd voor openbaar groen. Het betreft een brede groenstrook als scheiding tussen de woonwijk en het bedrijventerrein de Rieze. Het bouwplan past niet in de bestemming “Groen”. De ondergrond is ook geen eigendom van de initiatiefnemer. De gemeente heeft handhaven opgetreden.

De gemeente is onder strikte voorwaarden bereid medewerking te verlenen aan de verkoop van de in gebruik genomen oppervlakten en de wijziging van de bestemming.

Deze voorwaarden zijn:

- Vergunningaanvragen voor de beide bouwwerken in overschrijding van de kadastrale grens in de voornoemde 37 m²;
- Ontruiming van de overige in gebruik genomen oppervlakte groenstrook en terugbrengen in de oorspronkelijke staat en met aanbrengen van door de gemeente te bepalen (oorspronkelijke) soorten plantgoed;
- Het aanbrengen van een nader en in overleg te plaatsen hekwerk op de kadastrale grens.

Een en ander te realiseren voor 30 oktober 2019.

Voor de realisatie c.q. legalisering van het bouwplan dient dan het bestemmingsplan te worden gewijzigd, de nieuwe perceelgrens uitgezet en grond te worden overgedragen.

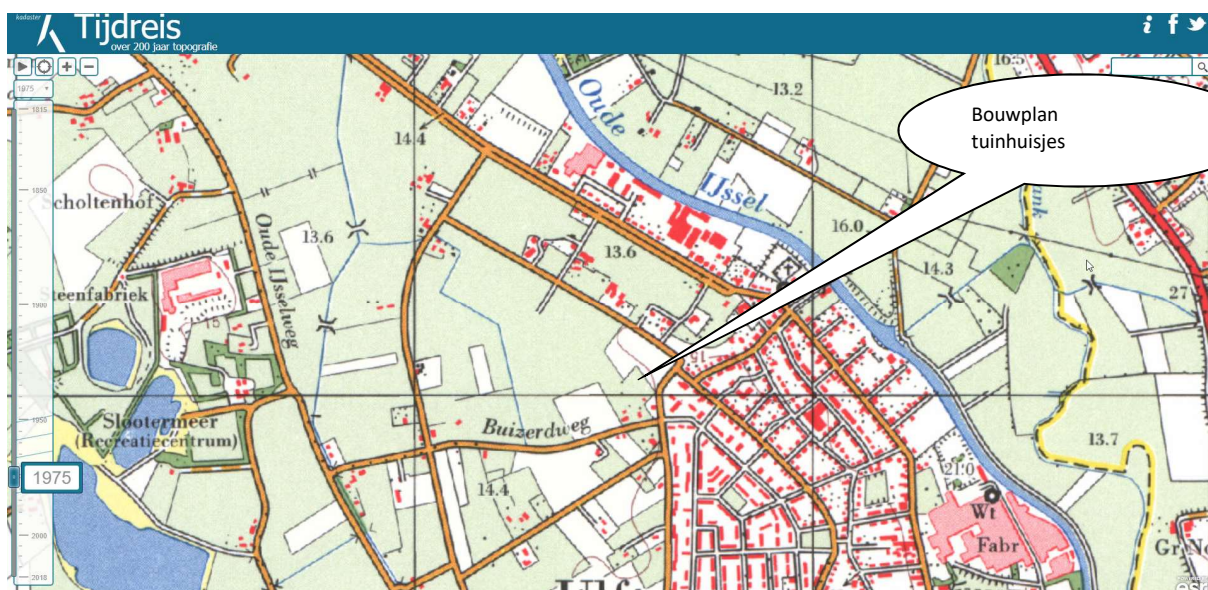
Conclusie:

Het Bouwplan tuinhuisjes past gedeeltelijk niet in het bestemmingsplan. Ten behoeve van de inpassing dient het bestemmingsplan te worden aangepast c.q. een projectbesluit te worden genomen. De gemeente is hiertoe bereid onder strikte voorwaarden voor ontruiming en herstel van de overige terug te leveren groenstrook.

2. Planbeschrijving

2.1 Bouwgeschiedenis en ruimtelijke structuur

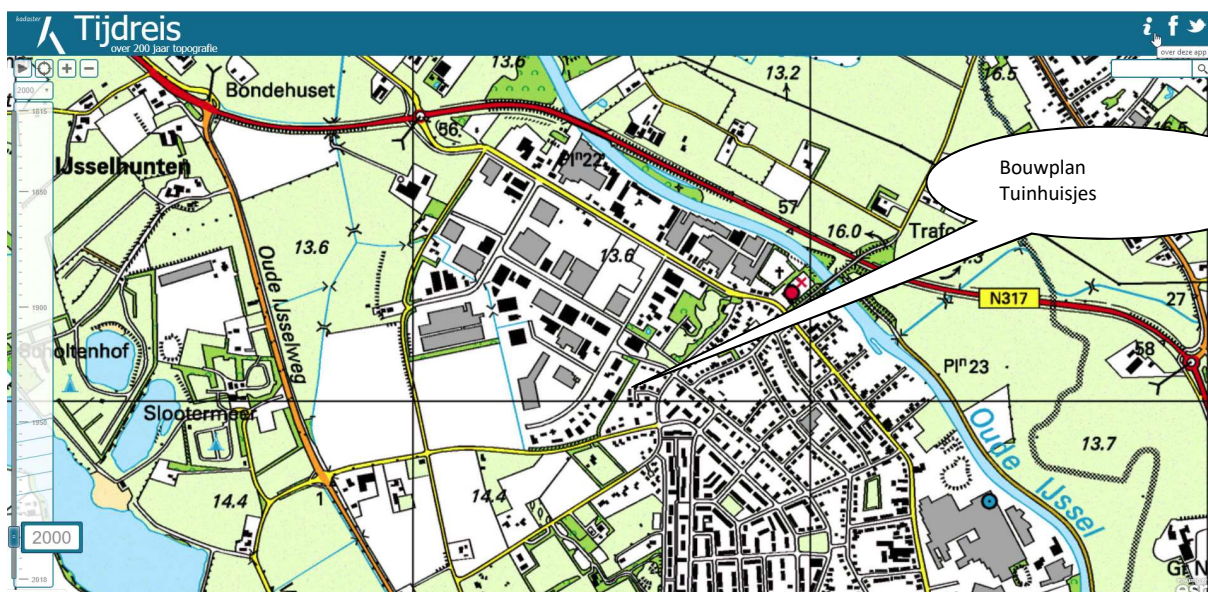
Het dorp Ulft heeft in de zeventiger jaren een forse groei doorgemaakt waarin het agrarische dorp met ijzerindustrie samen met buurdorp Gendringen en buurtschap Oer is gegroeid tot een verstedelijkte zone langs de Oude IJssel. Rond 19975 vergroeide Oer met Ulft en ontstond de vogelbuurt met veel sociale woningen. Langs de Oude IJssel groeide de bedrijvigheid en de aanzet van het huidige industrieterrein de Rieze.



Situatie 1975

Bron: Tijdreis (kadaster)

Rond 2000 werden de woningen Klaverweide gebouwd en werd de brede groenstrook aangelegd tussen de woonwijk en het bedrijventerrein.



Situatie 2000

Bron: Tijdreis (kadaster)

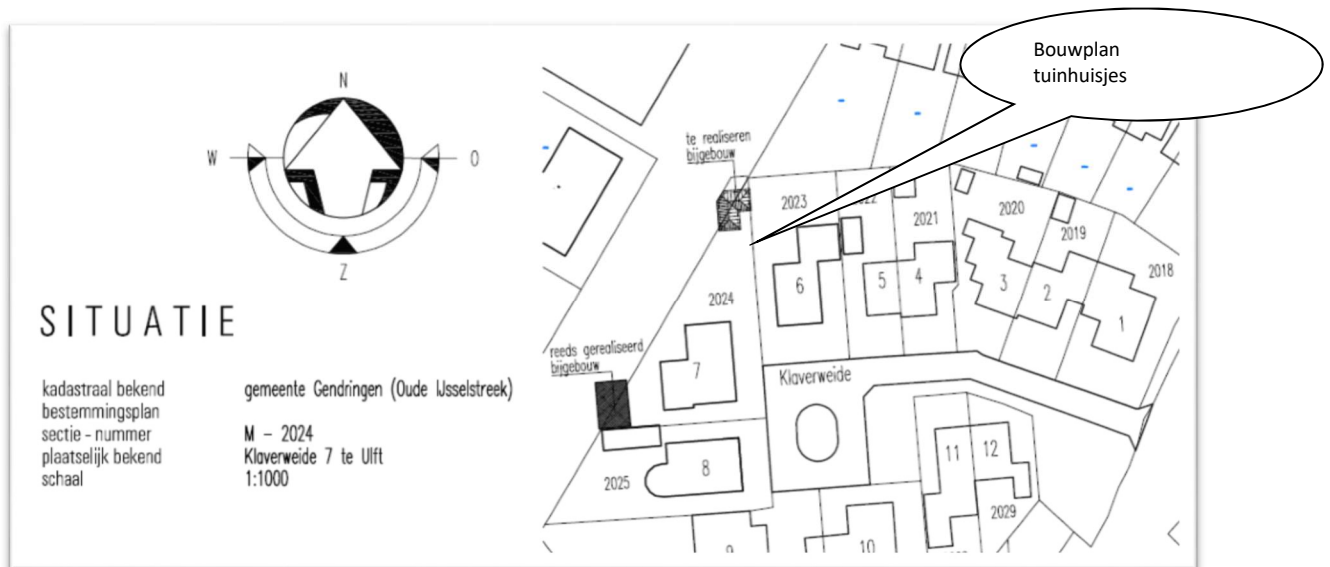
2.2 Functies:

Het plangebied ligt op de grens van de woonwijk en het bedrijventerrein de Rieze. De onderhavige groenstrook waarin het bouwplan deels is gebouwd is de buffer tussen deze functies Wonen en Bedrijvigheid. De groenstrook is niet openbaar ontsloten. Het is een groene bufferstrook met opgaand, landschappelijk groen (bomen en heesters).

2.3 Planontwikkeling:

De gerealiseerde tuinhuisjes overschrijden aan de noordwest- en aan de zuidwestzijde de kadastrale grens. Het bouwplan ligt deels in de bestemming "Wonen" en deels in de bestemming "Groen". De gebruiksgrens tussen de tuinen van de woning Klaverweide 7 en de openbare groenstrook zijn in de loop van tijd gewijzigd door tuinaanleg en deze bouwplannen. Dit is ook de basis geweest voor het handhavend optreden door de gemeente.

Afgesproken is de kadastrale grens te wijzigen (c.q. deze oppervlakte te verkopen aan de initiatiefnemer) voor de ondergrond van de tuinhuisjes en de oude kadastrale grens te reconstrueren/herstellen, met herplant openbaar groen. Verder op de kadastrale grens in overleg en door de initiatiefnemer een deugdelijk en permanent hekwerk te plaatsen.



Situatie tuinhuisjes Klaverweide 7 Ulfst

Bron: ERS Architecten bna



Technical drawing of a house with dimensions and annotations. The drawing includes a front elevation and a side elevation. The front elevation shows a house with a total width of 5020 and a total height of 6000. The width is divided into 1030 and 3990. The height is divided into 1469 and 4531. The side elevation shows a house with a total width of 5020 and a total height of 6000. The width is divided into 3000 and 2020. The height is divided into 3000 and 3000. The drawing includes annotations such as "erfgras te kopen perceel" and "erfgras".

Bron: ERS Architecten bna

3. Beleidskader

3.1 Rijksbeleid:

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

Het bouwplan tuinhuisjes Klaverweide is van (zeer) beperkte omvang en niet in strijd met het rijksbeleid.

Conclusie:

Er is geen rijksbeleid relevant.

3.2 Provinciaal beleid:

Het bouwplan ligt binnen de bebouwde kom en heeft een (zeer) beperkte omvang waarvoor geen provinciaal beleid relevant is.

Conclusie:

Er is geen provinciaal beleid relevant.

3.3 Waterschapsbeleid

Het bouwplan heeft geen invloed op waterschapsbelangen.

Conclusie:

Er is geen waterschapsbeleid relevant.

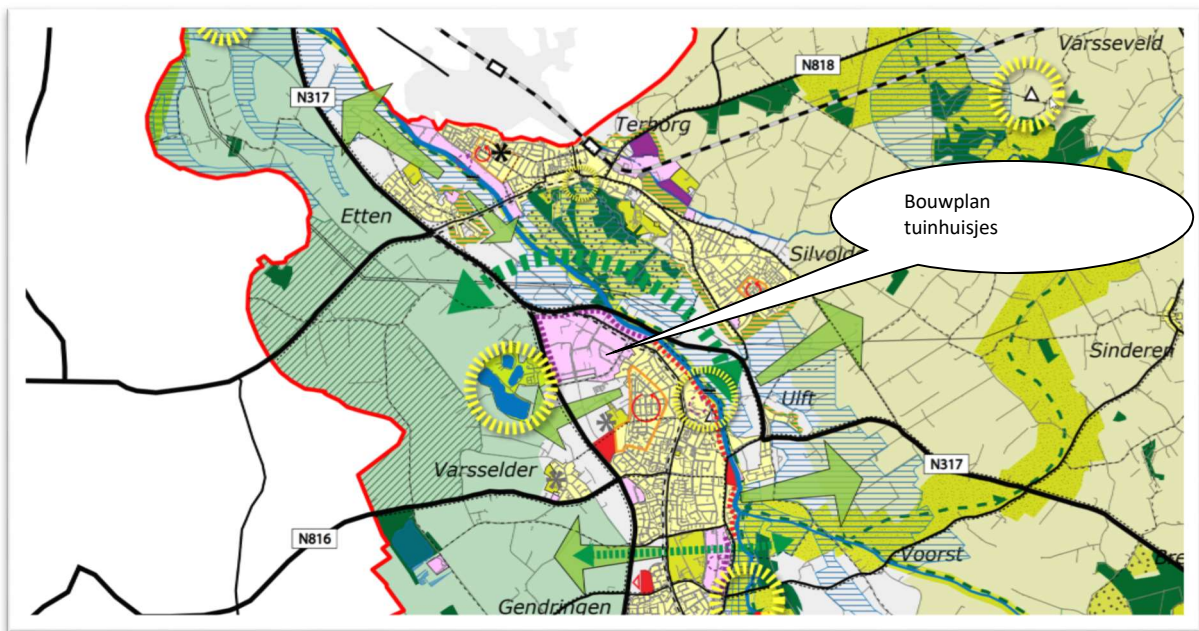
3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Structuurvisie Oude IJsselstreek

De gemeente Oude IJsselstreek heeft op 12 mei 2011 de Structuurvisie 2025 vastgesteld. Dit is een doorkijk voor het ruimtelijke beleid tot 2025.

Een van de beleidspunten is de dooradering van groen in de woonomgeving, de duurzame scheiding van functies zoals wonen en bedrijvigheid en de relatie met het buitengebied.

Het bouwplan overschrijdt in enige mate de kadastrale grens en de bestemming van de zone. Met de vergunning van de tuinhuisjes en het herstel van de kadastrale grens met herplant en het plaatsen van een hekwerk ontstaat een acceptabele situatie met permanente geregelde afscheiding tussen de bestemmingen.



Structuurvisie 2025, fragment Ulft e.o.

bron: gemeente Oude IJsselstreek

Onderzoek en conclusie

Het Bouwplan tuinhuisjes past in het ruimtelijk beleid na herstel van de groenstrook en een permanente afscheiding tussen de bestemmingen.

4. Haalbaarheid



4.1 Milieuaspecten:

4.1.1 Bodem:

Op basis van de Woningwet en het Bouwbesluit mag niet worden gebouwd op verontreinigde grond. Bij de aanvraag om een omgevingsvergunning moet vaak een bodemonderzoek worden geleverd. Dit is een verplichting uit de Woningwet om de gezondheid en veiligheid te garanderen van mensen die wonen, werken of verblijven in het gebouw waarvoor vergunning wordt aangevraagd.

Een bodemonderzoek is noodzakelijk wanneer:

- nog geen gegevens betreffende de bodemgesteldheid bekend zijn (dit betekent dus ook dat als er een bodemkwaliteitskaart is, er geen bodemonderzoek meer hoeft te komen);
- er meer dan twee uur per dag mensen in verblijven;
- als het bouwwerk de grond raakt en;
- als er na sloop wordt herbouwd.

Onderzoek

De onderhavige ontwikkeling maakt een eenvoudig bouwwerk (tuinhuis) mogelijk echter betreft het een gebouwtje waarin mensen niet meer dan twee uur per dag verblijven. Dan is aanvullend bodemonderzoek niet nodig.

Conclusie

Er is ten behoeve van de realisatie van het plan geen nader bodemonderzoek nodig.

4.1.2 Akoestiek:

Wegverkeer

Wegverkeer kan overlast bij woningen of geluidsgevoelige functies veroorzaken. In de Wet geluidhinder (Wgh) zijn daarom geluidsnormen en voorkeursgrenswaarden opgenomen.

Er is van rechtswege een zone gelegen langs iedere weg, met uitzondering van woonerven en 30 km gebieden. Voor alle woningen en geluidsgevoelige bestemmingen die binnen de zone van die weg liggen, moet de geluidsbelasting als gevolg van verkeerslawaaï berekend worden.

Onderzoek en conclusie

In het kader van de Wet geluidhinder bevinden zich langs alle wegen zones, met uitzondering van wegen die zijn gelegen binnen een als woonerf aangeduid gebied en wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt. Buiten de bebouwde kom bedraagt de zonebreedte voor tweestrooks wegen die aan weerszijden van de weg gerekend vanuit de weg, in acht moet worden genomen 250 meter. Binnen de bebouwde kom bedraagt deze afstand 200 meter. Ingeval van het realiseren van geluidsgevoelige bebouwing binnen deze zone moet een akoestisch onderzoek plaatsvinden.

Aangezien de voorliggende ontwikkeling geen geluidsgevoelige functie mogelijk maakt is voor een dergelijke bijgebouw geen onderzoek nodig naar verkeerslawaaï.

Railverkeerslawaaï

Voor railverkeerslawaai geldt een voorkeursgrenswaarde van 55 dB. Er is van rechtswege (Wgh) een zone gelegen langs iedere spoorlijn. De spoorlijn Arnhem – Zevenaar heeft een zone van 100 meter.

Onderzoek en conclusie

Er is geen spoorlijn nabij.

Industrielawaai/bedrijfszonering

In de Wgh is bepaald dat rond industrieterreinen waarop bepaalde, krachtens Het Besluit omgevingsrecht (BOR) aangewezen, inrichtingen zijn gevestigd of zich mogen vestigen (grote lawaaimakers), een geluidszone moet zijn vastgesteld. Met deze zonering wordt beoogd rechtszekerheid te bieden aan zowel lawaaimakers als aan woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen. Lawaaimakers kunnen aan de ene kant hun geluidsproducerende activiteiten niet onbeperkt uitbreiden ter bescherming van woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen binnen en buiten de zone. Aan de andere kant wordt, ter bescherming van hun akoestische ruimte, voorkomen dat woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen, te veel oprukken naar de lawaaimakers. Buiten deze geluidszone mag de geluidsbelasting door industrielawaai niet meer bedragen dan 50 dB(A) (de voorkeursgrenswaarde industrielawaai).

Het onderhavige bouwplan tuinhuis betreft een eenvoudig gebouwtje voor opslag van tuinmaterialen e.d. Het gebouwtje draag bij aan de fysieke scheiding tussen woonwijk en bedrijventerrein.

Conclusie: Er zijn geen belemmeringen voor het bouwplan ten aanzien van de Wet geluidhinder.

4.1.3 Luchtkwaliteit:

Nederland heeft de Europese regels ten aanzien van luchtkwaliteit geïmplementeerd in de Wet milieubeheer (Wm). De in deze wet gehanteerde normen gelden overal, met uitzondering van een arbeidsplaats (hierop is de Arbeidsomstandighedenwet van toepassing).

Op 15 november 2007 is het onderdeel luchtkwaliteit van de Wm in werking getreden.

Kern van de wet is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Hierin staat wanneer en hoe overschrijdingen van de luchtkwaliteit moeten worden aangepakt. Het programma houdt rekening met nieuwe ontwikkelingen zoals bouwprojecten of de aanleg van infrastructuur. Projecten die passen in dit programma, hoeven niet meer te worden getoetst aan de normen (grenswaarden) voor luchtkwaliteit.

De ministerraad heeft op voorstel van de minister van VROM ingestemd met het NSL. Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden.

Ook projecten die 'niet in betekende mate' (nibm) van invloed zijn op de luchtkwaliteit hoeven niet meer te worden getoetst aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. De criteria om te kunnen beoordelen of er voor een project sprake is van nibm, zijn vastgelegd in de AMvB-nibm.

In de AMvB-nibm is vastgelegd dat na vaststelling van het NSL of een regionaal programma een grens van 3% verslechtering van de luchtkwaliteit (een toename van maximaal 1,2 µg/m³ NO₂ of PM₁₀) als 'niet in betekende mate' wordt beschouwd.

Onderzoek

Een klein bijgebouw zoals een tuinhuisje draagt niet bij aan een negatieve beïnvloeding van de luchtkwaliteit.

Conclusie

Het project wordt dan beschouwd als een nibm-project. Nader onderzoek naar de luchtkwaliteit kan derhalve achterwege blijven.

4.1.4 Externe veiligheid:

Externe veiligheid betreft de beheersing van de risico's en richt zich op het gebruik, de opslag, de productie van gevaarlijke stoffen en het transport van gevaarlijke stoffen. De gevaarlijke stoffen kennen twee verschillende bronnen:

- stationaire bronnen, zoals een chemische fabriek of een LPG vulpunt;
- mobiele bronnen, zoals transport van gevaarlijke stoffen over wegen en door leidingen.

Voor inrichtingen (bedrijven) is het 'Besluit externe veiligheid inrichtingen' van belang. In dit besluit wordt externe veiligheid omschreven als 'de kans om buiten een inrichting te overlijden als rechtstreeks gevolg van een ongeval binnen de inrichting waar een gevaarlijke stof bij betrokken is'.

Voor transport is de 'Wet vervoer gevaarlijke stoffen' van belang. Daarnaast zijn er een aantal besluiten en regelingen vastgesteld waarin het beleid verder uitgewerkt is.

Bij externe veiligheid wordt een onderscheid gemaakt tussen een plaatsgebonden risico en een groepsrisico.

Het plaatsgebonden risico is de kans dat een persoon, die zich gedurende een jaar onafgebroken onbeschermd op een bepaalde plaats bevindt, overlijdt als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Dit risico wordt per bedrijf vastgelegd in contouren. Er geldt een contour waarbinnen die kans 10^{-5} (één op 100.000) en een contour waarbinnen deze kans 10^{-6} (één op 1.000.000) bedraagt. Binnen deze contour mogen in ieder geval geen kwetsbare objecten (onder andere scholen, gebouwen waar zich veel mensen bevinden en gebouwen waar zich minder zelfredzame personen kunnen bevinden) aanwezig zijn of geprojecteerd worden.

Het groepsrisico is een berekening van de kans dat een groep personen binnen een bepaald gebied overlijdt ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. De oriëntatiewaarde geeft hierbij de indicatie van een aanvaardbaar groepsrisico. Voor de contour van het groepsrisico geldt in ieder geval dat het niet wenselijk is om hier kwetsbare bestemmingen toe te staan. Het streven moet zijn om het aantal personen binnen het invloedsgebied onder de oriëntatiewaarde en waar mogelijk zo laag mogelijk te houden.

Onderzoek

Een bijgebouw zoals het onderhavige is geen bron van onveiligheid en ondergeschikt aan de woonfunctie van de bestaande woning.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de voorliggende ontwikkeling.

4.1.5 Bedrijvigheid:

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 verstaan wij 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. 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.

Als uitgangspunt voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt veelal 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 indicatieve richtafstand. De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de grens van de bestemming die de milieubelastende functie(s) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een milieugevoelige functie die op grond van het plan mogelijk is.

In het voorliggende geval betekent dit dat moet worden beoordeeld of de omliggende bedrijven hinder ondervinden van het onderhavige bouwplan.

Onderzoek

Een bijgebouw zoals de onderhavige tuinhuisjes zijn geen bron van hinder voor omliggende bedrijvigheid en woningen.

Conclusie

Het bouwplan tuinhuisjes vormt geen bron van hinder voor omliggende bedrijven en woningen.

4.2 Overige aspecten:

4.2.1 Flora en Fauna:

Per 1 januari 2017 is de nieuwe Wet natuurbescherming in werking getreden. De Wet natuurbescherming is het wettelijke stelsel voor de natuurbescherming. De wet is de vervanger van de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet en de Boswet.

De Wet natuurbescherming regelt allereerst de taken en bevoegdheden ten behoeve van de bescherming van natuurgebieden en plant- en diersoorten. Daarnaast bevat het voorstel onder meer bepalingen over de jacht en over houtopstanden.



De Wet natuurbescherming neemt de Europese regelgeving als uitgangspunt. Het toetsingskader van de nieuwe wet is, voor wat betreft soortbescherming, deels gelijk aan dat van de oude Flora- en faunawet. Al is de lijst met beschermde soorten wel gewijzigd. In de nieuwe wet zijn 945 soorten actief beschermd. Waar dat noodzakelijk is voor een adequate bescherming van natuurwaarden waarvoor geen specifieke bescherming is voorzien in Europese regelgeving worden op formeel wetsniveau aanvullende, als zodanig kenbare 'nationale' beschermingsvoorschriften verankerd. Bij ruimtelijke ontwikkelingen en planologische procedures die na 1 januari 2017 geïnitieerd worden zal getoetst moeten worden aan de Wet natuurbescherming. De provincies worden het bevoegd gezag voor de Wet natuurbescherming.

In de Wet natuurbescherming is geregeld dat er voldoende zorg in acht moet worden genomen voor de in het wild levende dieren en planten, inclusief de directe leefomgeving.

Bij het verlenen van een vergunning op grond van het bestemmingsplan, moeten de verbodsbepalingen in acht worden genomen. Dat houdt in dat, voorafgaand aan de verlening van een vergunning, onderzoek moet worden uitgevoerd naar het voorkomen van dier- en plantsoorten die op grond van de Wet natuurbescherming beschermd zijn. Vooral binnen de stedelijke omgeving moet aandacht worden geschonken aan de aanwezigheid van en de invloed op vleermuizen, huismus, gierzwaluw en steenmarter. De nestlocaties en vaste rust- en verblijfplaatsen van deze soort(groep)en zijn jaarrond beschermd. Daarnaast zijn de bezette nesten van alle inheemse vogelsoorten beschermd en mogen niet opzettelijk verstoord worden. Het broedseizoen loopt globaal van 15 maart t/m 15 juli, maar broedgevallen daarbuiten zijn ook beschermd.

Ook moet worden onderzocht in hoeverre de verstoring, vernieling of verontrusting van de beschermde soorten plaatsvindt. Als inbreuk wordt gepleegd op de verbodsbepalingen die op grond van de bepalingen van de Wet natuurbescherming zijn vastgesteld, kan een verzoek tot ontheffing worden aangevraagd. Uit een verleende ontheffing kunnen aanvullende mitigerende en/of compenserende maatregelen voortkomen die van invloed zijn op de (her)inrichting van een gebied. Het niet verkrijgen van een ontheffing is van invloed op de haalbaarheid van een project.

Onderzoek en conclusie

Het bouwplan betreft een al aangepaste situatie met bij de tuin betrokken openbare ruimte. Er hoeven geen groenbestanden meer te worden aangepast. Er is geen sprake van verdere verstoring van flora en fauna. Het middendeel van de erfgrans tussen de gebouwtjes wordt nieuw ingeplant.

Nader onderzoek of een ontheffing is niet nodig.

4.2.2 Water:

Eind 2000 heeft het kabinet het standpunt “Anders omgaan met water” vastgesteld. Het op een andere manier omgaan met water én ruimte is nodig om in de toekomst bescherming te bieden tegen overstromingen en wateroverlast. De watertoets is een instrument dat ruimtelijke plannen toetst aan de mate waarin zij rekening houden met het beleid om het water meer ruimte te geven. De watertoets heeft als doel om in een vroegtijdig stadium alle relevante partijen te betrekken bij het opstellen van een wateradvies. De toets heeft betrekking op alle wateren en alle waterhuishoudkundige aspecten die van betekenis zijn voor het gebruik en de functie van het plangebied en de directe omgeving van het gebied, bijvoorbeeld veiligheid (overstromingsgevaar), wateroverlast en waterkwaliteit’.

Standaardwaterparagraaf

Het waterschap Rijn & IJssel heeft een zogenaamde “standaardwaterparagraaf” samengesteld. Dit is een document met een hoofdindeling van de wateraspecten en is bedoeld om de beoordeling van paragrafen te vergemakkelijken.

Onderzoek

Een bijgebouw zoals het onderhavige tuinhuis is een gebouwtje zonder afvoer van water. Het hemelwater van het dak wordt direct in de omgeving (tuin en groenstrook) geloosd en geïnfiltreerd. Het dak heeft geen uitlogende bouwkundige materialen waardoor de bodem niet wordt vervuild. Dit voldoet aan alle uitgangspunten van het waterschap. Een nadere onderbouwing op basis van de standaardwaterparagraaf is daarom niet nodig.

Conclusie:

De infiltratie van hemelwater zal op eigen terrein plaatsvinden met infiltratie en zonder rechtstreekse lozing op een waterschapssloot. Het plan voldoet aan de uitgangspunten van de gemeente en het Waterschap.

4.2.3 Cultuurhistorie en archeologie

Algemeen:

Het plangebied ligt op de grens van een woonwijk en het bedrijventerrein de Rieze (zie paragraaf 2.1)

Monumenten:

Rond het plangebied zijn geen monumenten aanwezig. Het bouwplan schaadt dus ook geen monumenten.

Archeologie:

De gemeente Oude IJsselstreek voert een actief beleid ten aanzien van cultuurhistorie en archeologie. Op 5 maart 2015 heeft de gemeenteraad de archeologische waardenkaart, cultuurhistorische waardenkaart en de erfgoedverordening vastgesteld. Ruimtelijke plannen dienen te worden getoetst aan de waardenkaarten.

Het onderhavige bouwplan is een al gerealiseerd bouwwerk met beperkte en lichte fundatie. Er zijn geen archeologische waarden relevant. Nader onderzoek is niet nodig.

Conclusie:

Het Bouwplan tuinhuis past in de cultuurhistorische omgeving en de toekomstvisie op de woonwijk en het bedrijventerrein. Er zijn geen belemmeringen voor het bouwplan ten aanzien van monumenten, cultuurhistorie en archeologische waarden.

4.2.4 Verkeer en parkeren:

Er is geen sprake van extra verkeersbewegingen of parkeerbehoefte. Het tuinhuis is onderdeel van de woning Klaverweide 7.

Conclusie:

Verkeer en parkeren wordt niet beïnvloed door het bouwplan.

4.2.5 Duurzaam bouwen:

Het Bouwplan tuinhuisjes is een duurzaam gebouwd geheel en uitgewerkt op basis van de principes van “duurzaam bouwen”. Er zal geen gebruik worden gemaakt van uitlogende stoffen of andere milieubelastende bouwmaterialen. Er is sprake van een passende eigentijdse vormgeving en aard van de bouwvorm. Het initiatief is bedoeld en ontwikkeld voor een inrichting en gebruik voor onbepaalde tijd en derhalve een duurzame planontwikkeling.

Conclusie:

Het bouwplan is gebouwd volgens de principes van “duurzaam bouwen” en voor onbepaalde tijd.

4.2.6 Kabels en leidingen:

De elektra en waterleiding is aangesloten op de woning. Verdere leidingen zijn niet relevant.

Conclusie:

Het bestaande leidingennet vormt geen belemmering voor het bouwplan.

5. Economische uitvoerbaarheid



De ontwikkeling van het onderhavige bouwplan tuinhuisjes is een particulier initiatief. De initiatiefnemer neemt dan ook alle bijbehorende uitvoeringskosten voor zijn rekening. Middels de gemeentelijke legesverordening zullen de kosten aan de initiatiefnemer worden doorberekend.

Voor de gemeente Oude IJsselstreek zijn aan de ontwikkeling en uitvoering van dit project geen kosten en/of financiële risico's verbonden. Eventueel uit het initiatief voortvloeiende planschade blijft voor rekening van de aanvrager. Hiervoor zal een planschadeovereenkomst met de gemeente worden afgesloten.

De financiële uitvoerbaarheid is gegarandeerd en er is een dekkende exploitatie.

Het betreft een bestand bouwplan en de situatie is bekend bij burens en omliggende bedrijven. Daarmee is er geen beletsel voor legalisering.

Conclusie:

De economische uitvoerbaarheid wordt hiermee geacht voldoende te zijn aangetoond.

6. Samenvatting en Conclusie

Het bouwplan tuinhuisjes voor de legalisering van een bestaand en een nieuw bijgebouw aan de Klaverweide 7 in Uft overschrijdt de kadastrale grens tussen tuin en gemeentelijke groenstrook. Het bouwplan past niet in het vigerende bestemmingsplan maar is onder voorwaarden voor herstel van de groenstrook en een te plaatsen permanent hekwerk, inpasbaar.

Ten behoeve van de realisatie van het bouwplan dient een planologische procedure te worden gevoerd. De gemeente Oude IJsselstreek is in beginsel, onder voorbehoud van deze Ruimtelijke Onderbouwing, de inpassing, ontruiming en herstel groenstrook, bereid tot het voeren van de procedure en verkoop van de ondergronden van de tuinhuisjes.

Het hemelwater zal worden geïnfiltreerd op eigen terrein. Deze werkwijze voldoet daarmee aan de uitgangspunten van de gemeente en het waterschap Rijn en IJssel.

De nieuwbouw past in de cultuurhistorische omgeving en in de omgeving met gemengde functies van wonen en werken. De groenstrook tussen woonwijk en bedrijventerrein wordt hersteld en niet verder geschaad.

De luchtkwaliteit wordt niet negatief beïnvloed en er zijn geen belemmeringen in het kader van de Wet geluidhinder.

Het bouwplan belemmert geen ruimtelijke en functionele milieutechnische aspecten en geen natuur en landschappelijke waarden.

Het bouwplan is economisch haalbaar en voldoet aan een behoefte.

Alle aspecten van inrichting en haar gevolgen zijn in deze onderbouwing afgewogen en mede in relatie tot de belangen en rechten van derden.

Conclusie:

Uit onderzoek naar de milieueffecten van de legalisatie van de bijgebouwen bij Klaverweide 7 blijken geen belemmeringen voor het, onder de tussen initiatiefnemer en gemeente Oude IJsselstreek overeengekomen voorwaarden, verlenen van een omgevingsvergunning, wijzigen van het bestemmingsplan en aan de initiatiefnemer verkopen van de benodigde gronden.

Planburo Oosterink

5 september 2019, concept 2

auteur: ing. J.H.B. Oosterink

Document: 2019 09 05 ROB tuinhuisjes Klaverweide 7 Uft concept 2

Rapportnr: PBO2019022201.2



Rijksweg 25
7011 DR Gaanderen

T 0315 34 11 54

F 0315 34 29 58

info@oosterinkplanburo.nl

www.oosterinkplanburo.nl