

Ruimtelijke onderbouwing

Bouw zeven garageboxen achter Kerkstraat 18 Voorthuizen

Hoofdstuk 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Op 4 maart 2011 is een aanvraag om een omgevingsvergunning binnengekomen voor het bouwen van zeven garageboxen op het perceel Kerkstraat 18 te Voorthuizen. Deze ontwikkeling past niet binnen het huidige bestemmingsplan.

Hoofdstuk 2 BESTAANDE SITUATIE

2.1 Begrenzing plangebied

Het plangebied ligt in de kern Voorthuizen. De zeven garageboxen worden gerealiseerd op het terrein achter de Kerkstraat 18.

2.2 Geldende bestemmingen

Het projectgebied is gelegen binnen het bestemmingsplan "Voorthuizen- Centrum 1992". Het perceel heeft volgens dit bestemmingsplan de bestemming "Erf bij maatschappelijke voorzieningen". De bouw van zeven garages past niet binnen het bestemmingsplan omdat het plan qua gebruik niet past binnen de bestemming.

2.3 Ruimtelijke structuur

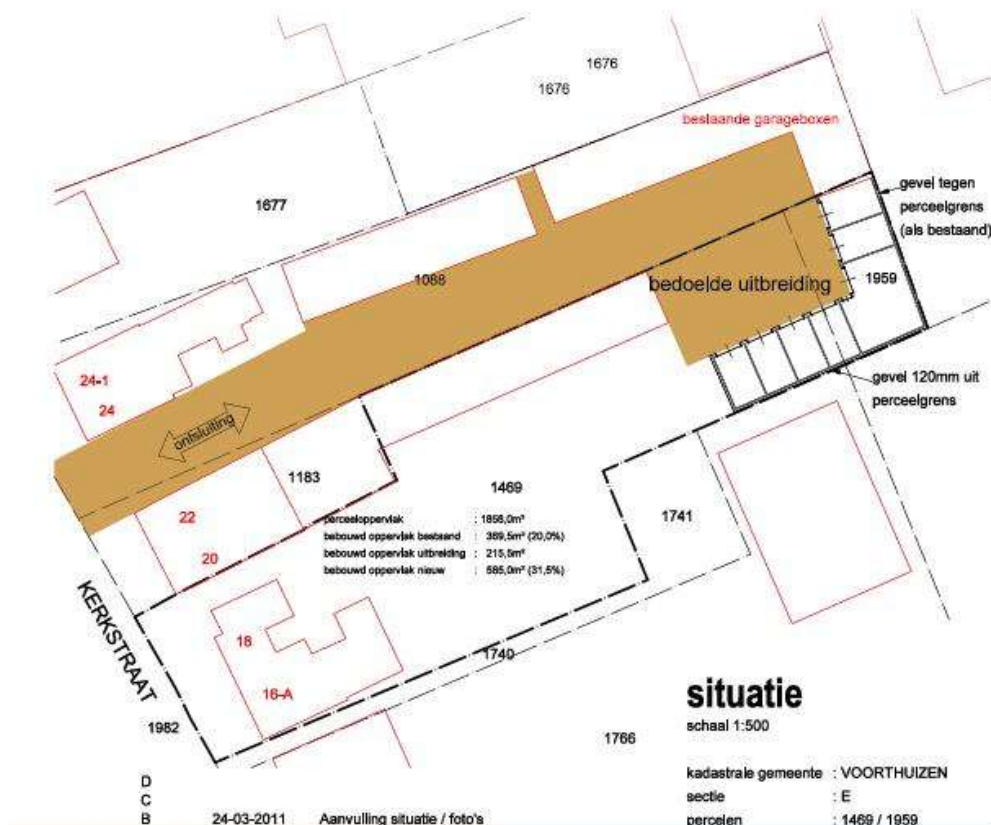
Het centrum van Voorthuizen bestaat uit linten van vrijstaande gebouwen die zich langs de straten hebben ontwikkeld. Ook langs de kleinere centraal in de kern gelegen straten, zoals de Kerkstraat, geven de kern een groene identiteit. Naar het centrum toe verdicht de bebouwing zich en maakt de woonfunctie plaats voor voorziening van winkels. Daarnaast vormt de Kerkstraat en de omgeving het oudste deel van Voorthuizen.

Hoofdstuk 3 PLANBESCHRIJVING

De aanvrager heeft in 2008 een bouwvergunning gekregen voor de bouw van negen garageboxen op het aangrenzende perceel. De zeven nieuw te bouwen garageboxen zullen dezelfde afmetingen krijgen.

De bestaande 9 garages hebben de vorm van een "L". Op het naastgelegen perceel is kindercentra "De Blokkentoren" gevestigd. Op de locatie waar de nieuwe garageboxen komen (nr. 1, 2, en 3) ligt momenteel een kippenloop.

Bij de voorgenomen nieuwbouw van de garageboxen ontstaat een "U-vormig" complex, waarbij de bestrating in het hart van de "U-vorm" het karakter krijgt van een plein. De gronden zijn in eigendom van de aanvrager. Het beoogde ontwerp is reeds goedgekeurd door de Welstandscommissie.



Afbeelding 1: Situatietekening nieuwe situatie

Hoofdstuk 4 BELEIDSKADER

4.1 Gemeente

Het gemeentelijk beleid voor ruimtelijke ontwikkeling is verwoord in de Structuurvisie 2009. In deze visie staat dat de behoefte aan wonen, werken en voorzieningen in beginsel op kernniveau geacommodeerd dient te worden. Alvorens de besluiten tot een substantiële uitbreiding van een kern met woon-of bedrijfsbebouwing moeten de mogelijkheden tot inbreiding onderzocht worden. Met het voorliggende plan wordt aangesloten bij de structuurvisie.

Hoofdstuk 5 RANDVOORWAARDEN

5.1 Bodem

Bij een ontwikkeling in een gebied dient te worden beoordeeld of de uiteindelijke bodemkwaliteit binnen dit gebied uit oogpunt van volksgezondheid en milieu aan zeker kwaliteitsnormen voldoet om te voorkomen dat op verontreinigde grond wordt gebouwd. Voorliggend plan betreft de bouw van 7 garageboxen. Voor een dergelijk plan is een bodemonderzoek niet noodzakelijk.

5.2 Geluid

Bij het opstellen van een ruimtelijke onderbouwing dienen de bepalingen van de Wet geluidhinder in acht te worden genomen. De garageboxen zijn geen geluidgevoelige bestemmingen. Een akoestisch onderzoek is dan ook niet noodzakelijk.

5.3 Luchtkwaliteit

In de Wet milieubeheer zijn de belangrijkste bepalingen over luchtkwaliteitseisen opgenomen. Hierin is opgenomen dat bij een ruimtelijke besluit de gevolgen voor de luchtkwaliteit getoetst moet worden. Om te bepalen of de luchtkwaliteit van de lucht ter plaatse voldoet aan de eisen uit de Wet

milieubeheer en de daarop gebaseerde regelgeving, dient bij nieuwe ontwikkelingen onderzoek gedaan te worden naar de luchtkwaliteit. Projecten waarvan aannemelijk is dat deze niet in betekende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging hoeven niet getoetst te worden aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit.

De voorliggende ontwikkeling is dermate kleinschalig, dat de ontwikkeling valt binnen de randvoorwaarden van het Besluit niet in betekende mate.

5.10 Water

Om water als één van de principes voor de ruimtelijke ordening verder te ontwikkelen, heeft de Commissie Waterbeheer 21e eeuw doelstellingen geformuleerd om water prominenter in beeld te krijgen. Één van die doelstellingen is het uitvoeren van een 'Watertoets' bij alle ruimtelijke plannen en besluiten. Hiertoe dient de initiatiefnemer van een plan de waterbeheerder vroegtijdig bij de planvorming te betrekken. Het betreft het hele proces van informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het doel is om te waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundige relevante ruimtelijke plannen en besluiten. De resultaten van het overleg tussen initiatiefnemer en waterbeheerder worden verwoord in de waterparagraaf.

Het regenwater van de daken en van de terreinverharding moet op eigen terrein geborgen worden.

Hoofdstuk 6 JURIDISCHE ASPECTEN

6.1 Juridische aspecten

Voor het bouwen van zeven garageboxen is een omgevingsvergunning nodig op grond van artikel 2.1, eerste lid, onder a en c Wabo voor de activiteit bouwen respectievelijk planologisch strijdig gebruik. Het toetsingskader is te vinden in artikel 2.10 en 2.12 Wabo.

Op grond van artikel 2.12, eerste lid onder a, onder 3 Wabo kan voor het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan een omgevingsvergunning worden verleend, mits dat gebruik niet in strijd is met een goede ruimtelijk ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat. Daarnaast dient een verbeelding onderdeel uit te maken van het besluit.

Het college van Burgemeester en Wethouders zijn onder de Wabo bevoegd te beslissen op een afwijking van het bestemmingsplan. Dit kan echter alleen indien de gemeenteraad heeft verklaard geen bedenkingen tegen de wijziging te hebben (artikel 3.11 Wabo en artikel 6.5 Bor).

Op 25 januari 2011 heeft de gemeenteraad de lijst met categorieën vastgesteld waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen door de gemeenteraad is vereist. Het plan voor het bouwen van zeven garageboxen past binnen deze lijst.