

Ruimtelijke onderbouwing bij omgevingsvergunning ten behoeve van het veranderen van een voormalige brandweergarage tot woning, Hoofdstraat 16 te Gorssel

Inleiding

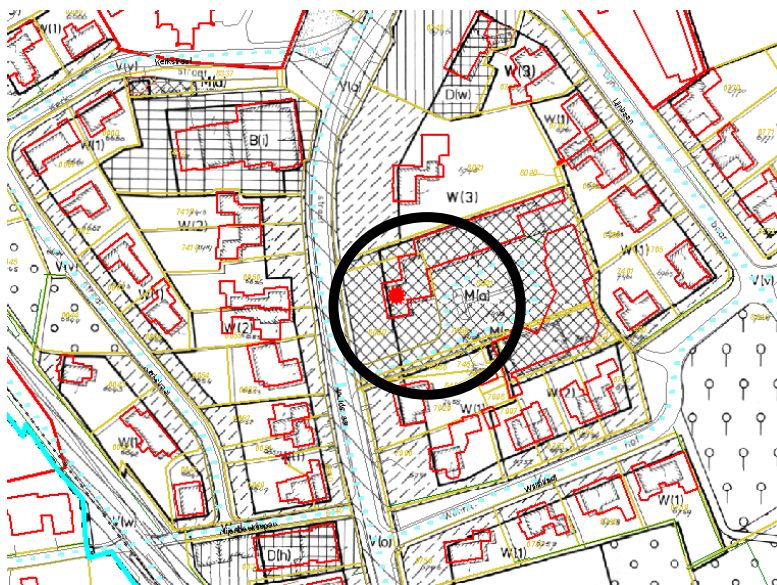
[aanvrager] heeft een aanvraag om omgevingsvergunning ingediend voor het veranderen van de voormalige brandweergarage aan de Hoofdstraat 16 in Gorssel. Het plan past niet binnen de regels van het geldende bestemmingsplan "Gorssel-Dorp". Er kan dan ook slechts medewerking worden verleend met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (WABO) of door middel van een herziening van het bestemmingsplan.

Ontwikkeling

De ontwikkeling omvat het verbouwen en voor bewoning geschikt maken van de oude brandweergarage behorende bij de woning Hoofdstraat 16 in Gorssel. De hoofdvorm van de woning wordt daarbij niet aangetast.

Geldend bestemmingsplan

De locatie maakt deel uit van het bestemmingsplan "Gorssel Dorp". Dit bestemmingsplan is door de Raad vastgesteld op 24 maart 1994 en door Gedeputeerde Staten op 8 november 1994 goedgekeurd. Op grond van het geldende bestemmingsplan "Gorssel-Dorp" heeft het perceel aan de Hoofdstraat 16 te Gorssel, de bestemming "maatschappelijke doeleinden" en de aanduiding (a). De als zodanig bestemde gronden zijn bedoeld voor: kerken, scholen, sporthallen, medische, sociaal-culturele, openbare dienstverlenende instellingen, bibliotheken, kruisgebouwen, verpleegtehuizen en gymnastieklokalen. De toegelaten aantallen woningen/ wooneenheden beperken zich tot de op het tijdstip van ter inzage legging bestaande woningen/ wooneenheden. In het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan is het perceel bestemd voor 'Wonen', waarbij één woning is toegestaan. De ontwikkeling beoogd het toevoegen van een woning aan de bestaande woningvoorraad. Voor wat betreft het gebruik is de ontwikkeling niet in overeenstemming met zowel het geldende bestemmingsplan als het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan.



Uitsnede plankaart bestemmingsplan "Gorssel-Dorp", ter plaatse van de Hoofdstraat 16 te Gorssel

Gelet op het bepaalde in artikel 4, lid 3 van Bijlage II van het Besluit Omgevingsrecht bestaat in het onderhavige geval geen mogelijkheid om de omgevingsvergunning te verlenen met toepassing van artikel 2.12 eerste lid, onder a, onder 2 van de Wabo. Dit betekent dat er slechts medewerking kan worden verleend aan de vervanging van drie lichtmasten middels toepassing van artikel 2.12, eerste lid onder a, onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

Ruimtelijke afweging

Aangezien de ontwikkeling de hoofdvorm van het woongebouw niet aantast, heeft het plan feitelijk nauwelijks ruimtelijke gevolgen.

Het bouwplan voorziet in het plaatsen van ramen in de huidige stallingsdeuren, waarbij de vorm niet wordt aangetast. In het voordakvlak wordt een dakkapel geplaatst passend bij de architectuur van het pand. Niet zichtbaar vanaf de openbare weg worden in de linkerzijgevel een toegangsdeur toegevoegd en twee bestaande ramen vergroot, in het dakvlak wordt een dakkapel geplaatst. Aan de achterzijde worden eveneens ramen en een drietal dakkapellen toegevoegd. Het bouwplan is positief door de welstandscommissie beoordeeld.

De huidige woning heeft een inhoudsmaat van 479 m³, de om te bouwen garage heeft een inhoud van 471 m³. Aansluiting wordt gezocht bij beleid voor woningen in het buitengebied, waarbij woning en deel gesplitst mogen worden bij een inhoud van tenminste 900 m³. In onderhavig geval is het pand voldoende groot (950 m³) om te splitsen, de bestaande woning blijft gehandhaafd en de nieuwe woning voldoet qua inhoud aan de huidige maatstaven.

Het veranderen van de voormalige brandweergarage tot woning aan de Hoofdstraat 16 in Gorssel wordt daarom gezien als een goede ruimtelijke ontwikkeling.



Luchtfoto uit 2012 van het plangebied en omgeving

Milieuaspecten

Geluid

De Wet geluidhinder (Wgh) stelt eisen ten aanzien van de geluidsbelasting van geluidsgevoelige functies. De functie 'wonen' is aan te merken als een geluidsgevoelige functie. De ontwikkeling aan de Hoofdstraat 16 voorziet in het toevoegen van een nieuwe geluidsgevoelige bestemming. De functie 'wonen' is echter reeds naastgelegen aanwezig. Daarom levert de ontwikkeling geen geluidsbelemmeringen op voor eventuele bedrijven in de omgeving en leveren de eventuele bedrijven in de omgeving geen geluidsbelemmering op voor het bouwplan. Er kan kortom gesteld worden dat geluid geen belemmering vormt voor de ontwikkeling.

Bodem

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient ingegaan te worden op de aanwezige bodemkwaliteit. Gezien de geringe omvang en de aard van het bouwplan van het perceel Hoofdstraat 16 is daarvoor geen bodemonderzoek noodzakelijk en kan gesteld worden dat de aanwezige bodemkwaliteit geen belemmering vormt voor het wijzigen van de garage in een woning.

Externe veiligheid

Externe veiligheid is een beleidsveld dat is gericht op het beheersen van risico's die ontstaan voor de omgeving bij de productie, opslag, de verlading, het gebruik en het transport van gevaarlijke stoffen. Daarbij moet worden voldaan aan strikte risicogrenzen.

Uit de Risicokaart Gelderland is het volgende af te leiden:

- Het plangebied bevindt zich niet binnen de risicocontour van Bevi- en Brzo-inrichtingen of inrichtingen die vallen onder het Vuurwerkbesluit;
- Het plangebied bevindt zich niet binnen een gebied waarbinnen een verantwoording van het groepsrisico nodig is;
- Het plangebied is niet gelegen binnen de veiligheidsafstanden van het vervoer gevaarlijke stoffen;
- Het plangebied is niet gelegen binnen de veiligheidsafstanden van buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

Externe veiligheid vormt daarom geen belemmering voor het bouwplan.

Luchtkwaliteit

De regeling NIBM (Besluit Niet In Betekenende Mate) geeft aan in welke gevallen een ruimtelijke ontwikkeling vanwege de gevolgen voor luchtkwaliteit niet hoeft te worden getoetst aan de grenswaarden. Dit is bijvoorbeeld het geval als er sprake is van de realisatie van minder dan 1500 woningen aan minimaal 1 ontsluitingsweg. Voorliggend plan voorziet in het toevoegen van 1 woning. Dit betekent dat wordt voldaan aan de getalsmatige grens voor woningbouw uit de Regeling NIBM.

Het Besluit gevoelige bestemmingen is voor dit plan niet van toepassing, omdat woningen in dit besluit niet worden aangemerkt als gevoelige bestemming.

Geconcludeerd kan worden dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de uitvoering van het plan.

Flora & fauna, archeologie, water en verkeer

Flora en fauna

Het plangebied is niet gelegen in de ecologische hoofdstructuur (EHS), zoals deze in het Streekplan Gelderland 2005 is vastgelegd. Ook bevindt het plangebied zich niet in de buurt van een speciale beschermingszone zoals bedoeld in de Vogel- en/of Habitatrichtlijn. Wat betreft de soortbescherming, is de Flora- en Faunawet van toepassing. Hierin wordt onder andere de bescherming van dier- en plantensoorten geregeld. Bij ruimtelijke ontwikkeling dient te worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden.

Gezien de aard en de geringe omvang van de ontwikkelingen in het plangebied en de bebouwde omgeving rondom het plangebied, kan er geen sprake zijn van negatieve effecten op eventueel voorkomende soorten. Ecologisch gezien zijn er daarom geen belemmeringen voor de uitvoering van het bouwplan.

Archeologie

Op de Archeologie kaart van de provincie Gelderland is het gebied aan de Hoofdstraat 16 niet gekarteerd. Gezien de aard en de geringe omvang van de ontwikkelingen is archeologisch onderzoek echter niet noodzakelijk. Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor de uitvoering van het bouwplan.

Water

Het plan heeft geen toename van het verhard oppervlak tot gevolg, de bestaande bebouwing wordt niet uitgebreid. Daarnaast ligt het plan niet in of nabij gebieden die waterhuishoudkundig van groot belang zijn. Hieruit kan geconcludeerd worden dat er geen waterbelangen aan de orde zijn.

Verkeer

Het pand aan de Hoofdstraat 16 in Gorssel wordt gebruikt voor bewoning door één huishouden en zal na de aanpassingen gebruikt worden door twee huishouden. Dit betekent dat de aanpassingen aan het pand extra vraag naar parkeerruimte genereert. Op het perceel is echter meer dan genoeg ruimte om dit op te kunnen vangen. Van extra verkeersbewegingen is door het toevoegen van één huishouden nauwelijks sprake. Het aspect verkeer vormt daarom geen belemmering voor de ontwikkeling van het plan.

Omgevingsvergunning

Per 1 oktober 2010 is de Wabo in werking getreden. Met de inwerkingtreding van deze nieuwe wet wordt de vergunningverlening van diverse vergunningen gecoördineerd, worden procedures opnieuw vastgelegd en bevoegdheden opnieuw beschreven.

In geval er een omgevingsvergunning moet worden verleend, waarbij wordt afgeweken van het bestemmingsplan, kan het college alleen een besluit nemen, nadat ook de raad is gehoord, door het vragen van een verklaring van geen bedenkingen (artikel 2.27 Wabo juncto artikel 6.5 lid 1 van het Besluit omgevingsrecht Bor)). Op grond van artikel 6.5 lid 3 Bor is het mogelijk om categorieën van gevallen aan te wijzen, waarin een verklaring van geen bedenkingen alsnog niet is vereist. De gemeenteraad heeft in haar vergadering van 6 december 2010 een lijst van gevallen vastgesteld, waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen nodig is. Op deze lijst van gevallen is onder 1.a. opgenomen een project in het stedelijk gebied voor maximaal 4 woningen. In onderhavige situatie gaat om het toevoegen van 1 woning. Het college is in deze bevoegd een besluit omtrent de gevraagde omgevingsvergunning te nemen.

Economische uitvoerbaarheid

De ontwikkeling betreft een particulier initiatief, waaraan voor de gemeente geen kosten zijn verbonden.

Vooroverleg

Omdat er sprake is van een binnenstedelijke ontwikkeling die voorziet in een vanuit ruimtelijk oogpunt geringe aanpassing van het bestaande, is overwogen dat er geen rijksbelangen, provinciale belangen en belangen van het Waterschap Rijn en IJssel in het geding zijn. Er is dan ook afgezien van vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening.

Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Zoals voorgeschreven in artikel 3.10 Wabo is op de voorbereiding van een omgevingsvergunning met toepassing van artikel 2.12, eerste lid onder a, onder 3 Wabo, afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing. Dit houdt in dat een ontwerp-besluit met bijbehorende stukken gedurende zes weken ter inzage dient te worden gelegd. Gedurende deze termijn kan door een ieder zienswijzen omtrent het ontwerp-besluit naar voren worden gebracht.