



Ruimtelijke onderbouwing Schakerpad 5 in Twello

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Op 2 november 2010 is door het college van burgemeester en wethouders het principebesluit genomen om medewerking te verlenen aan de realisatie van een mantelzorgvoorziening in een voormalig bedrijfsgebouw op het perceel Schakerpad 5 in Twello. Daaropvolgend is eind december de aanvraag om een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen ingediend. Gezien de strijdigheid met het vigerend bestemmingsplan is het mogelijk medewerking te verlenen met toepassing van een buitenplanse afwijking; artikel 2.12, lid 1 onder a, onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo). Het afwijken is slechts mogelijk indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

Het perceel is gelegen binnen het vigerend bestemmingsplan Buitengebied 1996. De gronden hebben de bestemming Agrarisch cultuurgebied. Het gebruik van (voormalige) bedrijfsgebouwen als mantelzorgvoorziening past niet binnen deze bestemming.

Voorliggende ruimtelijke onderbouwing heeft tot doel de gewenste ontwikkeling planologisch mogelijk te maken.

1.2 Plangebied

Het plangebied is gelegen ten oosten van de kern Twello, aan het Schakerpad 5. Het perceel is kadastraal bekend als gemeente Voorst, sectie S, nummer 222.



Figuur 1: situering plangebied in omgeving



Figuur 2: bestaande situatie plangebied en in rood globale positie mantelzorgvoorziening

Hoofdstuk 2 Het plan

2.1 Huidige situatie

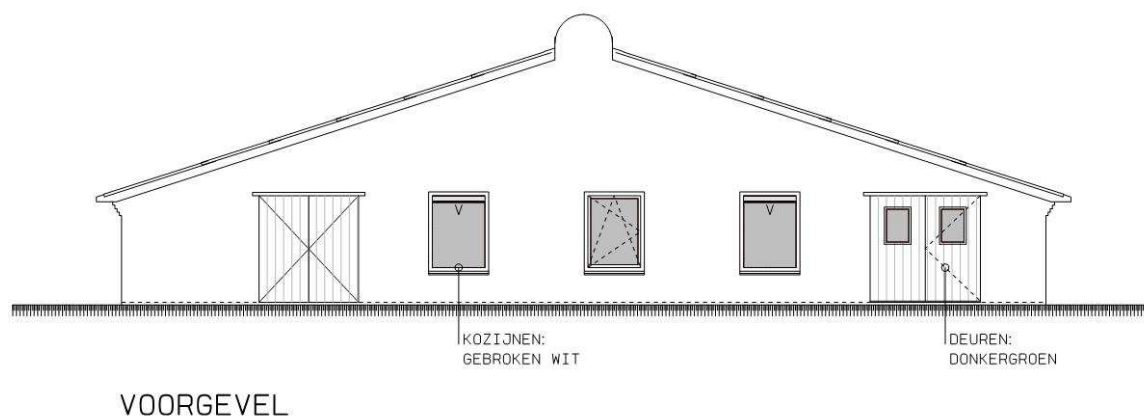
Op het perceel aan het Schakerpad 5 staan verschillende bedrijfsgebouwen. Een daarvan is een voormalige ligboxenstal met melkstal.



Voor- en zij aanzicht van de voormalige ligboxenstal

2.2 Toekomstige situatie

De melkstal van de voormalige ligboxenstal wordt verbouwd tot mantelzorgvoorziening. Ten behoeve hiervan worden in de voorgevel drie nieuwe vensters geplaatst en wordt de toegangsdeur aangepast. In de zijgevel wordt een bestaand venster vervangen en een rooster dichtgemaakt.



Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt beknopt het relevante ruimtelijke beleidskader beschreven, geformuleerd op de verschillende overheidsniveaus. Andere beleidsthema's, zoals water, archeologie of milieu, worden hier niet beschreven. Dit beleid komt aan bod in hoofdstuk 4, dan wordt ingegaan op de verschillende ruimtelijke randvoorwaarden.

3.2 Rijksbeleid

Nota Ruimte

De Nota Ruimte bevat de visie van het kabinet op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland en de belangrijkste bijbehorende doelstellingen. Centraal staat het eenvoudiger en sneller tot ontwikkeling en uitvoering brengen van ruimtelijke projecten. Het Rijk houdt sterke bemoeienis met projecten en ontwikkelingen betreffende de ruimtelijke hoofdstructuur. Daarbuiten treedt het Rijk meer terughoudend en selectief op. Wel wordt een zekere te handhaven (ruimtelijke) basiskwaliteit omschreven. De verdere invulling ligt vooral bij de provincies, regio's en gemeenten. Het plangebied ligt niet binnen de ruimtelijke hoofdstructuur en is een plan van lokaal belang.

3.3 Provinciaal beleid

Ruimtelijke Verordening Gelderland

Op 15 december 2010 is de Ruimtelijke Verordening Gelderland vastgesteld. Hierin heeft de provincie regels gesteld die zij met oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk acht. De planlocatie valt volgens de verordening in bestaand bebouwd gebied, in de zoekzone voor wonen en werken.

De verordening biedt het kader waarbinnen nieuwe ontwikkelingen mogelijk zijn, daarbij gaat het om het toevoegen van nieuwe bebouwing. Voorgenomen ontwikkeling wordt uitgevoerd binnen bestaande bebouwing. De verordening bevat geen specifiek beleid ten aanzien van mantelzorg. Kortom, de ruimtelijke verordening bevat geen beleid dat direct doorwerkt naar de ruimtelijke ontwikkeling van het plangebied.

3.4 Regionaal beleid

Regionale Structuurvisie Stedendriehoek 2030

Met de Regionale Structuurvisie ontwikkelt de Stedendriehoek ruimtelijk beleid voor het bundelingsgebied dat mede gebaseerd is op een programmatische doorkijk naar 2030.

De regionale structuurvisie bevat geen beleid dat direct doorwerkt naar de ruimtelijke ontwikkeling van het plangebied.

3.5 Lokaal beleid

Ruimtelijke Toekomstvisie Voorst

In de ruimtelijke toekomstvisie wordt onder andere het toekomstig gemeentelijk ruimtelijke beleid geformuleerd. Om meer grip te krijgen op het geheel van ontwikkelingen en om meer gericht een visie te ontwikkelen voor het Voorster grondgebied is gezocht naar samenhangende deelgebieden waarbinnen een heldere koers kan worden uitgezet. De ruimtelijke koers is tevens uitgewerkt per kern. Binnen de gemeente Voorst zijn drie groepen kernen te onderscheiden: Twello, de middelgrote kernen en de kleine kernen. Het plangebied is gelegen in de kern Twello. De visie bevat geen beleid dat direct doorwerkt naar de ruimtelijke ontwikkeling van het plangebied. De voorgenomen ontwikkeling is ook niet strijdig met het beleidskader.

Mantelzorg in nieuwe bestemmingsplannen

In nieuwe bestemmingsplannen van de gemeente Voorst wordt een algemene afwijkingsregel opgenomen. Deze regel maakt het mogelijk dat bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het gebruik voor bewoning uit het oogpunt van mantelzorg. Afwijken is alleen mogelijk indien:

- er geen onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende en overige nabij gelegen gronden en de zich daarop bevindende bouwwerken plaatsvindt;
- een goede woonsituatie binnen deze bestemming in stand gehouden c.q. gegarandeerd wordt;
- aan de afwijking wordt de voorwaarde verbonden dat binnen één maand na beëindiging van het gebruik van overige gebouwen als afhankelijke woonruimte ten behoeve van de mantelzorg hiervan schriftelijk mededeling wordt gedaan aan burgemeester en wethouders en dan binnen drie maanden na beëindiging van het gebruik de bewoning is beëindigd.

Bovenstaande voorwaarden worden gekoppeld aan de nu te verlenen omgevingsvergunning.

Hoofdstuk 4 Randvoorwaarden en onderzoek

4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk worden de randvoorwaarden vanuit met name het aspect milieu beschreven. Daarnaast wordt ingegaan op randvoorwaarden voorkomend uit de aspecten verkeer, flora en fauna, water en archeologie.

4.2 Milieu

4.2.1 Geluidhinder weg- en railverkeer

De Wet geluidhinder heeft tot doel de volksgezondheid en het milieu te beschermen tegen geluidsoverlast. Op basis van de wet dient bij het opstellen van een bestemmingsplan dan ook aandacht te worden geschonken aan het aspect 'geluid'. Gezien de ligging ten opzichte van het weg- en railverkeer is akoestisch onderzoek niet nodig.

4.2.2 Milieuzonering

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stelt zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Hieronder wordt verstaan het aanbrengen van voldoende ruimte tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen de milieubelastende en milieugevoelige functies. De realisatie van de mantelzorgvoorziening levert geen beperkingen op voor omliggende bedrijven.

4.2.3 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden. Met deze wet wordt de wijziging van de Wet Milieubeheer op het gebied van luchtkwaliteitseisen (Hoofdstuk 5 titel 2 Wm, Stb. 2007, 414) bedoeld. De Wet luchtkwaliteit vervangt het Besluit luchtkwaliteit 2005. Met de nieuwe wet en bijbehorende bepalingen en hulpmiddelen, wil de overheid zowel de verbetering van de luchtkwaliteit bewerkstelligen als ook de gewenste ontwikkelingen in ruimtelijke ordening doorgang laten vinden. De realisatie van de mantelzorgvoorziening in het bestaande gebouw kan als "niet in betekende mate" worden worden beschouwd. Een onderzoek luchtkwaliteit is daarom niet uitgevoerd.

4.2.4 Bodem

Als gevolg van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening dient in verband met de uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan onderzoek te worden verricht naar de geschiktheid van de gronden voor het beoogde doel. In het geval van een verontreiniging moet de mate van de omvang ervan worden vastgesteld, zodat beoordeeld kan worden of -en zo ja welke- kosten gemoeid zijn met het verwijderen of verminderen van die verontreiniging, zodat voldaan wordt aan de eisen van de milieuwetgeving. Het plan voorziet in de realisatie van een mantelzorgvoorziening binnen bestaande bebouwing, er worden geen ingrepen in de bodem gedaan. Zodoende is geen bodemonderzoek uitgevoerd.

4.2.5 Externe veiligheid

In het kader van externe veiligheid wordt onderscheid gemaakt tussen kwetsbare objecten en beperkt kwetsbare objecten. Onder kwetsbare objecten worden bijvoorbeeld woningen verstaan, terwijl met beperkt kwetsbare objecten wordt bedoeld op bijvoorbeeld kantoren en hotels. De externe veiligheid betreft zowel inrichtingen als het transport van gevaarlijke stoffen. Bij inrichtingen kan gedacht worden aan productiecomplexen van gevaarlijke stoffen, maar ook aan verkooppunten van LPG.

De locatie ligt buiten de zones van trajecten met een mogelijk risico.

4.3 Verkeer en parkeren

Ten opzichte van de bestaande situatie vinden er geen wijzigingen plaats in de verkeer- en parkeersituatie op het erf.

4.4 Flora en fauna

Op grond van de Flora- en faunawet is het verboden beschermde inheemse planten op enigerlei wijze van hun groeiplaats te verwijderen, een beschermde inheemse diersoort opzettelijk te verontrusten en/of nesten, holen of andere vaste rust- en verblijfplaatsen van deze dieren te verstoren. Aangezien het gaat om de realisatie van een mantelzorgvoorziening binnen een bestaand gebouw is nader ecologisch onderzoek niet uitgevoerd.

4.5 Water

Het plangebied ligt aan het Schakerpad 5 in Twello en bevindt zich in het overgangsgebied tussen landelijk en stedelijk gebied. Het plangebied bevindt zich niet binnen enige Keurzone of binnen zoekgebieden voor waterberging zoals deze staan weergegeven in het Streekplan. Het plan heeft geen nadelige gevolgen voor en door (grond)water in de omgeving. De afvoer van hemelwater op de dakvlakken van de bebouwing zal niet toenemen ten opzichte van de huidige situatie.

4.6 Archeologie

Bij het opstellen van een nieuw bestemmingsplan is het noodzakelijk dat inzicht wordt verkregen in eventueel aanwezige archeologische waarden in het plangebied. Aangezien de mantelzorgvoorziening binnen een bestaand gebouw wordt gerealiseerd is nader archeologisch onderzoek niet uitgevoerd.

Hoofdstuk 5 Economische uitvoerbaarheid

Het betreft een particulier initiatief. De legeskosten die verband houden met de omgevingsvergunning en de kosten van uitvoering van het plan komen dan ook voor rekening van de initiatiefnemer. Voor de gemeente zijn aan de uitvoering geen kosten verbonden. Daarnaast heeft de gemeente een planschadeovereenkomst gesloten met de aanvrager. Hierin is bepaald dat eventuele planschadeclaims voor rekening zijn van de aanvrager van het plan.

Hoofdstuk 6 Juridische toelichting

Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht is van toepassing op de voorbereiding van de beschikking op de aanvraag om een omgevingsvergunning, indien de aanvraag geheel of gedeeltelijk betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, voor zover er strijd is met het bestemmingsplan of een beheersverordening en slechts vergunning kan worden verleend met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3.

Van 5 mei 2011 tot 16 juni 2011 heeft de ontwerp omgevingsvergunning Schakerpad 5 ter inzage gelegen. In deze periode zijn geen zienswijzen ingediend.