



Behoort bij besluit van Burgemeester en
Wethouders van de gemeente VOORST d.d.
27 december 2016

Nr. Z-HZ_WABO-2016-0976

Mij bekend,
De Secretaris

Omgevingsvergunning Oude Broekstraat 12a,
Klarenbeek

Planfase vastgesteld

Oude Broekstraat 12a, Klarenbeek

Inhoudsopgave

Ruimtelijke onderbouwing	3
Hoofdstuk 1 Inleiding	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Het plangebied	3
1.3 Doel	4
Hoofdstuk 2 Planomschrijving	5
2.1 Bestaande situatie	5
2.2 Toekomstige situatie	5
2.3 Ruimtelijke afweging	6
Hoofdstuk 3 Haalbaarheid	7
3.1 Ruimtelijke beleidskaders	7
3.2 Sectorale aspecten	7
Hoofdstuk 4 Economische uitvoerbaarheid	8
Hoofdstuk 5 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	9

Ruimtelijke onderbouwing

Behorende bij de omgevingsvergunning Z-HZ_WABO-2016-0208 voor het legaliseren van een vleermuizentoren in de bestemming Natuur aan de Oude Broekstraat 12a in Klarenbeek.

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De eigenaar van het perceel aan de Oude Broekstraat 12a in Klarenbeek heeft een omgevingsvergunning aangevraagd voor het legaliseren van een vleermuizentoren in de bestemming Natuur. Destijds is voor het bouwwerk een omgevingsvergunning (met gemeentelijk kenmerk: Z-HZ_WABO-2011-000112) verleend op grond van artikel 2.12, lid 1 onder 2 van de Wabo. Hierdoor is geen bouwvlak opgenomen. Het perceel valt onder de werking van het bestemmingsplan Buitengebied (en Buitengebied, eerste herziening). Bij de bestemming Natuur zijn bouwwerken uitsluitend toegestaan wanneer zij functioneel gebonden zijn aan het onderhoud en beheer van het gebied. Daarbij dient het onderhouds- en beheersgebied ten minste 25 hectare bedraagt.

Met de eerdere omgevingsvergunning uit 2011 is de bouw van de vleermuizentoren toegestaan. In de daadwerkelijke uitvoering van het bouwwerk bleek het noodzakelijk om de toren hoger te bouwen, dan de vergunning toestond. Tevens is het gebouw toegankelijk voor mensen. Daarnaast zijn verschillende details niet conform de vergunning uitgevoerd (gevelaanzichten, constructies e.d.). Om de wijzigingen ten opzichte van de vergunde situatie te legaliseren is een nieuwe omgevingsvergunning noodzakelijk.

Met een zogenaamde grote buitenplanse afwijking volgens artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) kan van het bestemmingsplan worden afgeweken en planologische medewerking worden verleend aan het bouwplan. Voorwaarde is dat er sprake moet zijn van een goede ruimtelijke ordening.

1.2 Het plangebied

Het perceel Oude Broekstraat 12a ligt ten noorden van de kern Klarenbeek in het buitengebied. De ligging van het perceel is weergegeven op afbeelding 1 en 2. Het perceel is kadastraal bekend als gemeente Voorst, sectie G, nummer 1697.



Afbeelding 1 - Ligging perceel in de gemeente Voorst.



Afbeelding 2 - Luchtfoto perceel.

1.3 Doel

Het doel van deze ruimtelijke procedure is het legaliseren van enkele wijzigingen ten opzichte van een eerder toegekende omgevingsvergunning. Het bouwwerk is een vleermuizentoren in de bestemming Natuur. Het geldende bestemmingsplan Buitengebied laat dit niet toe. Om dit mogelijk te maken wordt toepassing gegeven aan een zogenaamde 'grote buitenplanse afwijking' (Wabo). Voorliggend stuk vormt de ruimtelijke onderbouwing voor de omgevingsvergunning afwijken van het bestemmingsplan.

Hoofdstuk 2 Planomschrijving

In dit hoofdstuk wordt eerst de bestaande situatie beknopt weergegeven. Vervolgens wordt de toekomstige situatie weergegeven. Ten slotte zal er een ruimtelijke afweging plaatsvinden.

2.1 Bestaande situatie

Het perceel valt onder de werking van het bestemmingsplan Buitengebied. In dit plan is het perceel bestemd voor Natuur. Daarnaast zijn de dubbelbestemmingen Waarde – Landschap en Archeologie – 6 aan het perceel toegekend. Verder is het perceel gelegen in een gebied, aangeduid als reconstructiewetzone – verwevingsgebied.

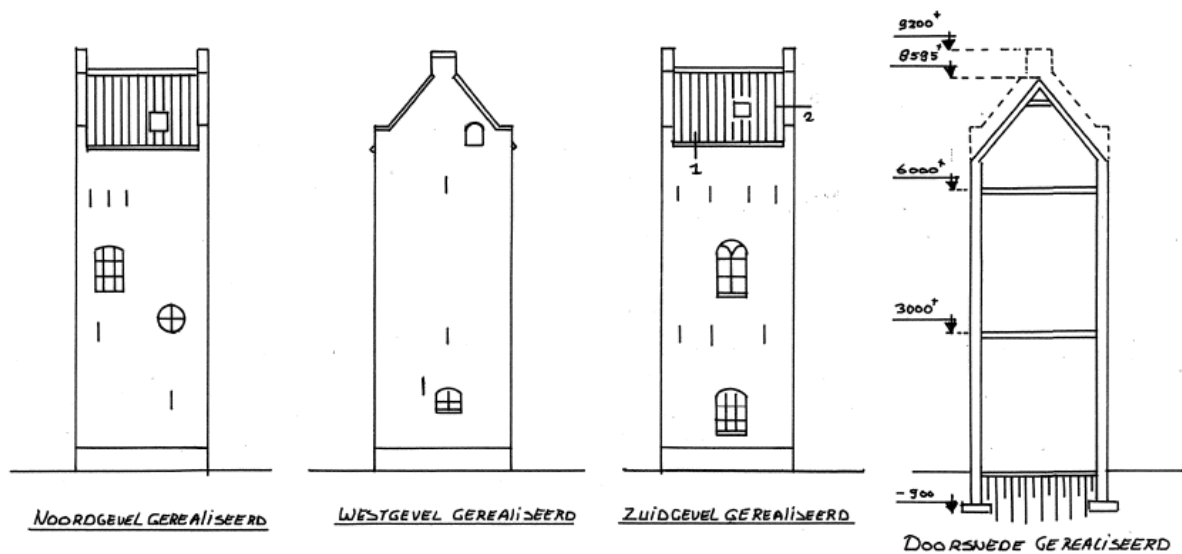
Het perceel maakt deel uit van een tweetal wandelpaden, te weten het poelenpad en het grenspalenpad. De omgeving van het perceel kenmerkt zich als een landelijk gebied, met veel agrarische activiteiten op de kenmerkende verkaveling van het Broeklandschap.



Afbeelding 3 - De vergunde situatie.

2.2 Toekomstige situatie

De grootste wijziging ten opzicht van de vergunde situatie, gaat over een grotere bouwhoogte. De toegestane bouwhoogte bedroeg 7,55 meter. In de gerealiseerde situatie bedraagt de bouwhoogte 9,2 meter. Tevens is het gebouw wel toegankelijk voor mensen. Daarnaast zijn er enkele details gewijzigd in de uitstraling van het pand. Dit betreft de indeling van raampartijen, de gevelaanzichten en constructies.



Afbeelding 4 - De nieuwe situatie.

2.3 Ruimtelijke afweging

Het perceel is in het bestemmingsplan Buitengebied bestemd voor Natuur. Het doel van het bestemmingsplan Buitengebied is onder andere om de ruimtelijke kwaliteit en het behoud daarvan te regelen. Omdat de druk van bebouwing in het buitengebied relatief groot is zijn de mogelijkheden zoveel mogelijk beperkt voor nieuwbouw van (verspreide) bebouwing. Het bouwwerk voldoet dan ook niet aan de opgenomen bouwregels bij deze bestemming. Met de omgevingsvergunning buitenplanse afwijking (artikel 2.12, lid 1, sub a onder 3 van de Wabo) kan worden afgeweken van het bestemmingsplan. De omgevingsvergunning dient te voldoen aan een goede ruimtelijk ordening.

Bij de ruimtelijke afweging speelt de huidige situatie een grote rol. Met de afwijking van het bestemmingsplan wordt een bouwwerk mogelijk gemaakt dat feitelijk al is gerealiseerd. Deze bestaande situatie wijkt af van de eerdere verleende omgevingsvergunning. Het verschil in bouwhoogte bedraagt namelijk 1,65 meter. Dit verschil heeft ruimtelijk gezien weinig impact. Verder is het gebouw toegankelijk voor mensen. Om het gebouw te kunnen onderhouden is het toegankelijk gemaakt. Het gebouw heeft geen verkeersaantrekkende werking. Het bouwwerk is nauwelijks zichtbaar voor omwonenden en heeft een beperkte oppervlakte.

Ruimtelijk hebben bovenstaande wijzigingen nauwelijks tot geen impact.

Hoofdstuk 3 Haalbaarheid

3.1 *Ruimtelijke beleidskaders*

Geconcludeerd is dat onderliggend voornemen op het perceel Oude Broekstraat 12a in overeenstemming is met het ruimtelijke beleid van Rijk, provincie, regio en gemeente. Gezien de beperkte afwijkingen die met onderliggende omgevingsvergunning mogelijk worden gemaakt ten opzichte van de eerdere verleende vergunning, is sprake van een persoonlijk, lokaal belang waar het beleid van de diverse overheden niet nader op ingaat.

3.2 *Sectorale aspecten*

In de eerdere omgevingsvergunning (Z-HZ_WABO-2011-000112) is ingegaan op diverse sectorale regelgeving die van invloed was op de ontwikkeling van de vleermuizentoren op het perceel aan de Oude Broekstraat 12a. Sectorale regelgeving gaat over milieuaspecten, verkeersaspecten, planologisch relevante leidingen, water, flora en fauna, cultuurhistorie en archeologie. Destijds is beoordeeld dat er geen aanvullende onderzoeken nodig waren. Hieraan ligt onder andere ten grondslag dat het een gebouw van een geringe oppervlakte betreft en het geen verblijfsfunctie voor mensen heeft. Daarnaast is het voornemen positief bevonden voor de flora en fauna.

De aanpassingen die met deze omgevingsvergunning mogelijk worden gemaakt, zijn van ondergeschikte aard en hoeven niet nader te worden getoetst aan deze regelgeving.

Hoofdstuk 4 Economische uitvoerbaarheid

Voor de realisatie van dit plan hoeft door de gemeente Voorst geen investering gedaan te worden. De ontwikkelingskosten worden geheel door de initiatiefnemer gedragen. De gemeente Voorst heeft bij de eerdere omgevingsvergunning een planschadeovereenkomst gesloten (opgemaakt d.d. 28 maart 2011) met de initiatiefnemer. Deze overeenkomst is tevens van toepassing op onderliggend plan. De kosten die verband houden met de uitvoering van de werkzaamheden zijn voor de initiatiefnemer van het plan. Verondersteld mag worden dat het plan hiermee uitvoerbaar is.

Hoofdstuk 5 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Deze ruimtelijke onderbouwing is samen met de aanvraag om omgevingsvergunning op basis van de Wabo en samen met het ontwerpbesluit van de omgevingsvergunning en overeenkomstig afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht gedurende 6 weken ter inzage gelegd. Gedurende deze periode, die is ingegaan op 10 november 2016, heeft een ieder de mogelijkheid gehad een zienswijze in te dienen. Van deze mogelijkheid is geen gebruik gemaakt.

