

Behoort bij besluit van Burgemeester en
Wethouders van de gemeente VOORST d.d.
8 september 2016

Nr. Z-HZ_WABO-2016-0351

Mij bekend,
De Secretaris



Duizendblad 5-27, Klarenbeek

Ruimtelijke onderbouwing

Behorende bij de omgevingsvergunning Z-HZ_WABO-2016-0351 voor het handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening voor de bouw van twaalf appartementen aan het Duizendblad 5 t/m 27 in Klarenbeek.

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

D&D Projecten heeft een aanvraag ingediend voor het handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening (afwijken bestemmingsplan) voor de bouw van een complex met twaalf appartementen in plangebied De Grote Wetering in Klarenbeek. De voorgenomen nieuwbouw aan het Duizendblad vormt onderdeel van het uitbreidingsplan aan de noordzijde van de kern Klarenbeek waarvoor de gemeenteraad op 29 juni 2015 bestemmingsplan 'Grote Wetering' heeft vastgesteld. Bij toetsing van het beoogde bouwplan aan dit bestemmingsplan, blijken de regels van de geldende bestemming Wonen een omissie te bevatten waardoor de voor het bouwen benodigde omgevingsvergunning niet bij recht verleend kan worden. Met toepassing van artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3^o van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) kan worden afgeweken van de regels van het bestemmingsplan, zodat de bouw van het beoogde appartementencomplex planologisch mogelijk gemaakt kan worden.

1.2 Het plangebied

De Grote Wetering vormt een uitbreiding van de kern Klarenbeek aan de noordzijde van de Hoofdweg. Het plangebied wordt doorsneden door de gemeentegrens tussen Voorst en Apeldoorn. Het appartementencomplex is voorzien aan de oostzijde van het plangebied. De situering van de planlocatie binnen het uitbreidingsplan is aangeduid op onderstaande afbeelding.



Afbeelding 1 - Situering locatie binnen uitbreidingsplan De Grote Wetering

1.3 Doel

Het doel van deze ruimtelijke procedure is het planologisch mogelijk maken van de bouw van twaalf appartementen aan het Duizendblad in Klarenbeek.

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

In bestemmingsplan Grote Wetering is binnen de bestemming Wonen een bouwvlak opgenomen voor de bouw van een appartementencomplex (zie uitsnede bestemmingsplan op *Afbeelding 2*). Het gebouw moet binnen het bouwvlak gerealiseerd worden en kent een maximale bouwhoogte van 10 meter. Hierbinnen mogen maximaal twaalf 'gestapelde woningen' worden gerealiseerd.



Afbeelding 2 - Uitsnede bestemmingsplan

Het beoogde bouwplan past binnen het bouwvlak en de opgenomen bouwhoogte. Op grond van de regels kan het plan echter niet uitgevoerd worden, omdat hierin is opgenomen dat hoofdgebouwen (indien het gaat om meer dan twee aaneengebouwde woningen) maximaal 10 meter breed en diep mogen zijn. Deze regeling is bedoeld voor de bouw van reguliere woningen in het gebied; per abuis is voor het realiseren van een hoofdgebouw ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' geen specifieke regeling opgenomen. Het appartementencomplex krijgt een omvang van circa 14 bij 30 meter en is om die reden strijdig met genoemde regels. Het bouwplan is in het uitbreidingsplan altijd voorzien geweest op deze locatie. Voorliggende afwijking van de regels maakt het mogelijk dat hoofdgebouwen ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' het volledige bouwvlak mogen beslaan -zoals in beginsel was beoogd- en niet gehouden zijn aan de in de regels opgenomen breedte- en dieptemaat.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

Een ruimtelijk plan mag niet in strijd zijn met de verschillende beleidsuitgangspunten op nationaal, provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau. Toetsing aan de diverse beleidskaders heeft plaatsgevonden bij de totstandkoming van het geldende bestemmingsplan Grote Wetering. Het voorgenomen bouwplan past binnen die uitgangspunten. Met de afwijking van het bestemmingsplan wordt geen nieuwe ontwikkeling beoogd, maar het herstellen van een omissie in de geldende planregels. Voor nadere toetsing van de beleidskaders wordt daarom verwezen naar de toelichting van het bestemmingsplan.

Hoofdstuk 4 Toetsing sectorale wet- en regelgeving

Bij een afwijking van het bestemmingsplan dient aangetoond te worden dat sprake is van een 'goede ruimtelijke ordening'. Het plan dient uitvoerbaar te zijn, waarbij onder andere getoetst wordt aan aspecten op gebied van milieu, archeologie, water en verkeer en parkeren. Ook dient op de economische uitvoerbaarheid te worden ingegaan.

Voorliggende planologische afwijking heeft enkel als doel een omissie in de regels van het recent vastgestelde bestemmingsplan Grote Wetering te herstellen, waarin het voorgenomen bouwplan al was voorzien. Voor nadere motivatie van de uitvoerbaarheid van het plan wordt dan ook verwezen naar de toelichting van het geldende bestemmingsplan.

Hoofdstuk 5 Maatschappelijke haalbaarheid

Deze ruimtelijke onderbouwing heeft samen met de aanvraag om omgevingsvergunning op basis van de Wabo en overeenkomstig afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht gedurende 6 weken als ontwerp ter inzage gelegen. Gedurende deze periode heeft een ieder de mogelijkheid gehad een zienswijze over het ontwerp naar voren te brengen. Van deze mogelijkheid is geen gebruik gemaakt.