



gemeente voorst

2.1 Overwegingen activiteit 2 RO (afwijken van het bestemmingsplan)

Behoort bij het besluit voor het verbouwen van een bestaande schuur tot woning op de locatie Molenallee 57 in WILP GLD, ter inzage gelegd door het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Voorst. Het registratienummer van deze procedure is Z-HZ_WABO-2011-000354.

Ruimtelijke onderbouwing



Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

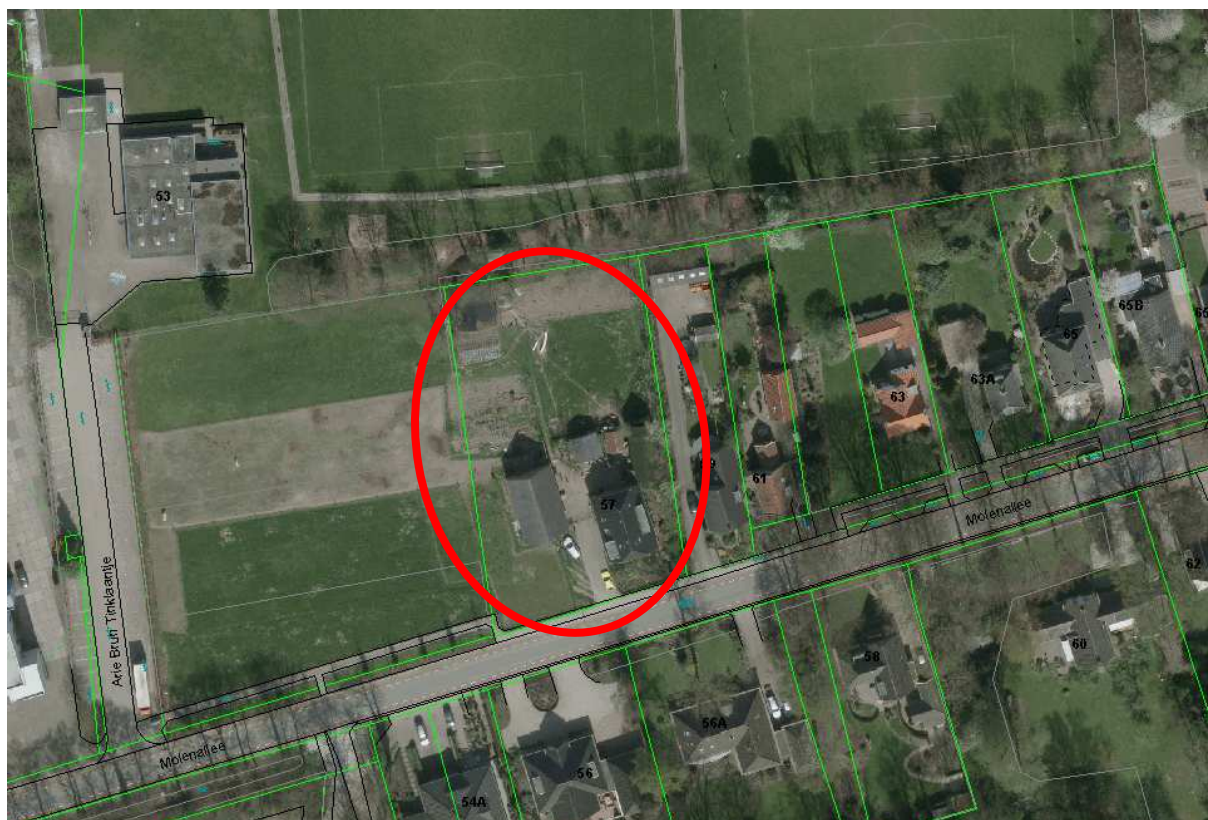
De eigenaar van het perceel Molenallee 57 in Wilp heeft een aanvraag om omgevingsvergunning ingediend om een bestaande schuur op het perceel te verbouwen tot woning. Het perceel valt onder de werking van het bestemmingsplan “Wilp 2010” en heeft de bestemming “Wonen”. De schuur valt binnen de aanduiding ‘erf’, waar het oprichten van een woning niet mogelijk is. Om het bouwplan planologische mogelijk te kunnen maken, moet van het bestemmingsplan worden afgeweken met toepassing van 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. Voorliggende ruimtelijke onderbouwing heeft tot doel de gevraagde ontwikkeling planologisch mogelijk te maken.

1.2 Het plangebied

De situering van het plangebied in de omgeving is weergegeven in *Figuur 1*. De locatie ligt aan de westkant van de kern Wilp, ten noorden van de Molenallee en landgoed De Lathmer. Het perceel Molenallee 57 wordt aan de noordzijde begrensd door het sportcomplex van S.V. Wilp. Een luchtfoto van het perceel is opgenomen in *Figuur 2*. De gronden zijn kadastraal bekend als gemeente Wilp, sectie A, perceelnummer 3038.



Figuur 1 - Plangebied in omgeving



Figuur 2 - Luchtfoto plangebied

Hoofdstuk 2 Het plan

2.1 Huidige situatie

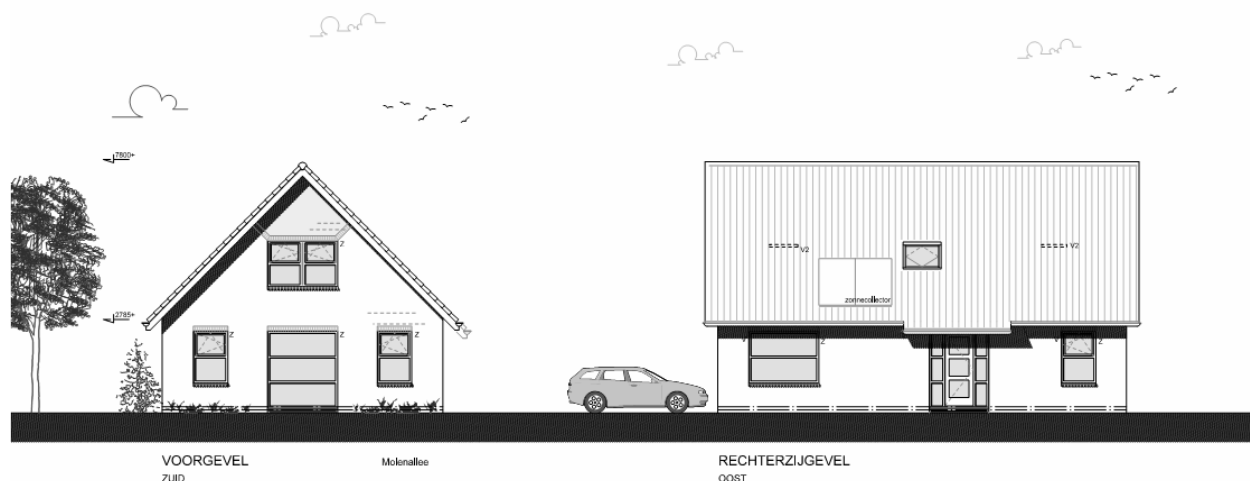
Op het perceel is momenteel een woning aanwezig en zijn meerdere bijgebouwen gerealiseerd. Het grootste van deze bijgebouwen is de tot woning te verbouwen schuur. Deze staat ten westen van de bestaande woning en is weergegeven in *Figuur 3*.



Figuur 3 – Aanzicht schuur (l) naast bestaande woning

2.2 Toekomstige situatie

De schuur wordt verbouwd tot woning. De hoofdvorm blijft gelijk, maar onder meer de gevels worden aangepast. De bestaande inrit, tussen de woning en schuur, wordt behouden en vormt ook de ontsluiting voor de nieuwe woning. De entree van de woning bevindt zich dan ook in de rechterzijgevel.



Figuur 4 - Impressie nieuwe voor- en zijgevel

2.3 Planologische afweging

De nieuwe woning is een bestaand gebouw op het perceel. Door de verbouwing neemt de oppervlakte van het gebouw in principe niet toe. Bij de woning wordt geen nieuw bijgebouw opgericht; hiervoor wordt gebruik gemaakt van op dit moment al aanwezige (en deels nog te legaliseren) bebouwing. Het

perceel wordt ontsloten via dezelfde inrit als de bestaande woning. Langs de Molenallee is een lint van woonbebouwing aanwezig, die door dit plan wordt afgerond. Veel woningen liggen hier op dezelfde afstand van de weg als de te verbouwen schuur. Het perceel is van voldoende omvang om twee vrijstaande woningen te kunnen dragen. Tot voor kort bestond onder het bestemmingplan "Wilp" (uit 1975) de mogelijkheid op het perceel een tweede woning te realiseren. Door mee te werken aan het nu voorliggende plan, wordt aan deze bouwmogelijkheid uit het verleden alsnog invulling gegeven. Uit onderzoek (zie volgende hoofdstukken) blijkt dat woningen, bedrijven en andere functies in de omgeving geen hinder ondervinden van de planvorming. De Welstandscommissie van het Gelders Genootschap is gevraagd advies uit te brengen over het plan. Het voornemen is als passend in de omgeving beoordeeld. Het plan is om bovenstaande argumenten ruimtelijk acceptabel en heeft geen onevenredige invloed op de omgeving van het plangebied.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Inleiding

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

3.2 Rijksbeleid

Nota Ruimte

In deze nota staat het eenvoudiger en sneller tot ontwikkeling en uitvoering brengen van ruimtelijke projecten centraal. 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 provincies, regio's en gemeenten. Het plan valt niet binnen de ruimtelijke hoofdstructuur en is 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. Vanuit provinciaal beleid wordt gestimuleerd dat verdere verstedelijking plaatsvindt binnen het bestaande bebouwde gebied. De planlocatie valt binnen bestaand bebouwd gebied en het gaat bovendien om een bestaand gebouw. Met het plan zijn geen provinciale belangen in het geding.

3.4 Regionaal beleid

Regionale Structuurvisie Stedendriehoek 2030

De gemeenten in de regio Stedendriehoek, met daarin de steden Apeldoorn, Deventer en Zutphen, hebben gezamenlijk een regionale structuurvisie opgesteld. Deze visie vormt de integrale afstemming tussen de ruimtelijke opgaven binnen de regio. In de Regionale Structuurvisie Stedendriehoek 2030 is geen beleid opgenomen dat specifiek van toepassing is op dit plan.

3.5 Lokaal beleid

Ruimtelijke Toekomstvisie Voorst

In de Ruimtelijke Toekomstvisie Voorst wordt een visie gegeven op wonen, werken, verkeer en voorzieningen binnen de gemeente Voorst. Het perceel ligt in de kern Wilp. Voor de vier middelgrote kernen van de gemeente, waar Wilp toe behoort, worden voldoende ontwikkelingsmogelijkheden geboden ten aanzien van wonen en werken. Direct ten westen van de planlocatie is een gebied als potentiële inbreidingslocatie aangeduid. Nadere uitwerking van het beleid vindt plaats in dorpsvisies voor de verschillende kernen.

Dorpsvisie Wilp

Als uitwerking van de Ruimtelijke Toekomstvisie Voorst is een dorpsvisie opgesteld voor de kern Wilp. Doel van de dorpsvisie is het geven van een visie op de toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen van het dorp tot 2030. De ontwikkeling van woongebieden en de leefbaarheid staan daarin centraal. In de bebouwde kom is inbreiding in principe mogelijk. Tot 2015 zijn locaties hiervoor concreet aangewezen. De planlocatie behoort hier niet toe. Aangezien op het perceel tot voor kort bij recht echter een extra woning gerealiseerd kon worden, is het plan niet strijdig met de uitgangspunten van de dorpsvisie.

Woonvisie: diversiteit in wonen 2010-2015

De 'Woonvisie: diversiteit in wonen 2010-2015' is onlangs door de gemeenteraad van Voorst vastgesteld als thematische structuurvisie volgens de Wet ruimtelijke ordening. Met de Woonvisie

geeft de gemeente kwalitatieve en kwantitatieve ontwikkelingsrichting voor het wonen aan. Bij kleinschalige inbreidingslocaties met minder dan vier woningen, is het niet haalbaar om de verdeling aan te houden uit het zogenaamde Kwalitatief Woningbouw Programma (KWP). Het KWP regelt de verhouding tussen bereikbare, middeldure en dure woningen bij nieuwbouwplannen. Bij dergelijke plannen wordt daarom het principe van 'verevening' gehanteerd; de ontwikkelende partij levert een financiële bijdrage voor sociale woningbouw elders, indien dit binnen het plan niet gerealiseerd kan worden. Gezien de voorgeschiedenis en het vervallen van een eerdere bouwmogelijkheid op het perceel met de inwerkingtreding van het nu geldende bestemmingsplan, wordt de vereveningsregeling uit de Woonvisie in dit geval niet toegepast.

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 de aspecten flora en fauna, water, archeologie en verkeer.

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 ruimtelijke plannen dan ook aandacht te worden geschonken aan het aspect 'geluid'.

Railverkeer is in de omgeving van het plangebied niet aanwezig. Wel ligt de locatie in de geluidszones van de wegen Molenallee en de Rijksweg A1. Voor de geluidsbelasting op de gevel van nieuwe woning als gevolg van wegverkeer is door Sain milieuv advies een akoestisch onderzoek uitgevoerd (projectnummer 2011-3049-0, d.d. 11 juli 2011). Hieruit blijkt dat de geluidbelasting ten gevolge van verkeer op de Rijksweg A1 voldoet aan de voorkeursgrenswaarde. De toekomstige geluidbelasting ten gevolge van verkeer op de Molenallee voldoet niet aan de voorkeursgrenswaarde, maar wel aan de maximale grenswaarde van 63 dB. De gecumuleerde geluidsbelasting bedraagt maximaal 59 dB op de zuidgevel en maximaal 55 dB op de oostgevel. Op de westgevel is de geluidsbelasting maximaal 55 dB op de begane grond en maximaal 56 dB op de verdieping. Om het plan mogelijk te maken is gelijktijdig een procedure gestart voor een hogere grenswaarde.

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.

Aan de westzijde van het perceel bevindt zich een bedrijventerrein. Hier is bedrijvigheid toegestaan tot en met bedrijfscategorie 3.1, waarbij de grootste aan te houden afstand 50 meter bedraagt. Aan deze afstandseis wordt ruimschoots voldaan. Aan de noordzijde van het perceel bevindt zich het sportcomplex van S.V. Wilp. Voor veldsportcomplexen geldt op grond van de handreiking Bedrijven en milieuzonering van de VNG een richtafstand van 50 meter ten opzichte van een rustige woonbuurt vanwege geluidsaspecten. De afstand van de achtergevel van de woning tot de grens van het sportcomplex bedraagt circa 40 meter. Als sprake is van gemengd gebied, zoals hier met onder meer de aanwezigheid van het bedrijventerrein en het sportcomplex, kan de afstandseis voor geluid worden teruggebracht tot 30 meter. Aan deze afstand wordt voldaan. Voor de activiteiten op het sportterrein heeft het plan geen nadelige invloed; op kortere afstand van het complex zijn al woningen aanwezig.

4.2.3 Luchtkwaliteit

Met de 'Wet luchtkwaliteit' (hoofdstuk 5, titel 5.2 Wet milieubeheer) wil de overheid zowel de verbetering van de luchtkwaliteit bewerkstelligen als ook de gewenste ontwikkelingen in ruimtelijke ordening doorgang laten vinden. Er is sprake van verslechtering van de luchtkwaliteit "in betekenende mate" bij de volgende ontwikkelingen:

- woningbouw: 1.500 woningen netto bij één ontsluitende weg of 3.000 woningen bij twee ontsluitende wegen;
- infrastructuur: 3% concentratiebijdrage (verkeerseffecten gecorrigeerd voor minder congestie);
- kantoorlocaties: 100.000 m² brutovloeroppervlak bij één ontsluitende weg; 200.000 m² brutovloeroppervlak bij twee ontsluitende wegen.

Het plan heeft niet één van deze ontwikkelingen tot gevolg. Geconcludeerd kan worden dat met het plan de luchtkwaliteit niet "in overwegende mate" zal verslechteren. Om die reden hoeft niet verder op het aspect luchtkwaliteit te worden ingegaan.

4.2.4 Bodem

Als gevolg van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening dient in verband met de uitvoerbaarheid van een ruimtelijk plan 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.

Certicon Kwaliteitskeuringen BV heeft historisch onderzoek uitgevoerd (kenmerk UP/HSL/LP2011.1971, d.d. 4 juli 2011). Op het perceel zijn geen bodemverontreinigingen bekend. Op de locatie zijn geen onder- of bovengrondse tanks aanwezig. Ten aanzien van asbest is geen informatie beschikbaar. De locatie kan als onverdacht worden aangemerkt. Aangezien sprake is van een bestaand gebouw met gesloten vloer dat verbouwd wordt tot woning, kan nader onderzoek naar de gesteldheid van de bodem achterwege blijven. Wel wordt geadviseerd een inventarisatie naar asbest in de schuur uit te laten voeren.

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. Transport kan plaatsvinden via buisleidingen, spoorwegen, waterwegen of autowegen. In de directe omgeving van het plangebied vindt geen transport plaats van gevaarlijke stoffen. Ook zijn geen productiecomplexen van gevaarlijke stoffen in de directe omgeving aanwezig. Het aspect externe veiligheid levert geen belemmeringen op.

4.3 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. Binnen het plangebied zijn geen belangrijke ecologische waarden bekend die om bescherming in het kader van de Flora- en faunawet vragen en die verstoord kunnen worden door het bouwplan. Gezien de aard en omvang van het plan is nader ecologisch onderzoek daarom achterwege gebleven.

4.4 Water

Het plangebied ligt in het 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 (grond)water in de omgeving. Vanwege de ligging in stedelijk gebied, is het watersysteem in het gebied al sterk beïnvloed. Riolering van het pand wordt aangesloten op de bestaande riolering van de woning Molenallee 57. Hemelwater wordt niet geloosd op de riolering; dit wordt afgevoerd naar een bezinkput op eigen perceel. De oppervlakte aan verharding neemt in de nieuwe situatie nagenoeg niet toe.

Aangezien dit plan betrekking heeft op minder dan tien woningen, toename van verhard oppervlak kleiner is dan 1500 m², buiten Keurzones valt, het geen HEN-water inclusief beschermingszone betreft, er niet meer dan de landelijke afvoernorm geloosd gaat worden op oppervlaktewater, buiten de zoekgebieden voor waterberging valt, geen landgoed, weg(en), spoorlijn(en), Tracéwet, damwand(en), scherm(en), ontgrondingen et cetera betreft, valt het onder de "postzegelplannen" zoals Waterschap Veluwe die vanuit het oogpunt van de watertoets heeft gedefinieerd. Dit betekent dat voor dit plan het "standaard wateradvies" geldt. Bij negatieve effecten voor het watersysteem is weergegeven hoe deze gemitigeerd en gecompenseerd zijn. In dit geval heeft het plan geen negatief effect op het watersysteem.

4.5 Archeologie

Bij ruimtelijke ingrepen is het noodzakelijk dat inzicht wordt verkregen in eventueel aanwezige archeologische waarden in het plangebied. Volgens de archeologische beleidskaart van de gemeente Voorst bevindt het plangebied zich in een zone met een hoge archeologische verwachting. Voor deze zone geldt een streven naar behoud in de huidige staat. Inventariserend archeologisch onderzoek (IVO-Protocol 1) is verplicht als de oppervlakte van de ingreep groter is dan 100 m² én de ingreep dieper reikt dan 30 cm onder maaiveld.

In dit geval is sprake van het verbouwen van een bestaand bouwwerk. De grond wordt met het plan niet verstoord. Onderzoek hoeft om die reden niet te worden uitgevoerd. Niettemin kan de aanwezigheid van archeologische sporen of resten niet volledig worden uitgesloten. Bij (toekomstige)

bodemverstorende activiteiten dient men daarom alert te zijn op aanwezigheid van archeologische waarden (zoals vondstmateriaal en grondsporen). Bij het aantreffen van deze waarden dient melding te worden gemaakt bij de Rijksdienst voor Archeologie, Cultuurlandschap en Monumenten (RACM) en bij het bevoegd gezag (gemeente Voorst).

4.6 *Verkeer en parkeren*

Zowel de bestaande als nieuwe woning worden via de bestaande inrit ontsloten. Parkeren vindt plaats op eigen perceel.

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 van de Wabo, 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 de Wabo.

De bevoegdheid voor het verlenen van medewerking aan de afwijking van het bestemmingsplan ligt bij het college van burgemeester en wethouders. Bij het verlenen van een dergelijke omgevingsvergunning moet door de gemeenteraad een verklaring van geen bedenkingen zijn afgegeven. In de raadsvergadering van 23 mei 2011 heeft de raad op basis van artikel 6.5, lid 3 van het Besluit omgevingsrecht categorieën aangewezen waarbij geen verklaring van geen bedenkingen is vereist. Onderliggend plan past binnen deze categorieën. Een verklaring van geen bedenkingen is voor dit plan dan ook niet nodig.

Vanaf 15 december 2011 heeft de omgevingsvergunning Molenallee 57 gedurende zes weken in ontwerp ter inzage gelegen. In deze periode zijn geen zienswijzen ingediend.