

Omgevingsvergunning Landelijk Gebied - Kempkebosweg 2



NL.IMRO.0037.OV1208-vs01

5 juni 2013

Inhoudsopgave

Ruimtelijke onderbouwing

3

Ruimtelijke onderbouwing

Omgevingsvergunning Landelijk Gebied - Kempkebosweg 2



NL.IMRO.0037.OV1208-vs01

5 juni 2013

Inhoudsopgave

Ruimtelijke onderbouwing	3
Hoofdstuk 1 Inleiding	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Projectgebied	5
1.3 Geldend bestemmingsplan en projectbesluit	5
Hoofdstuk 2 Beleid	7
2.1 Provinciaal beleid	7
2.2 Gemeentelijk beleid	7
2.3 Conclusie	8
Hoofdstuk 3 Omgevingsaspecten	9
3.1 Fysiek veiligheid	9
3.2 Water	9
3.3 Overige aspecten	10
Hoofdstuk 4 Economische uitvoerbaarheid	11
Hoofdstuk 5 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	13
5.1 Overleg	13
5.2 Zienswijzen	13

Ruimtelijke onderbouwing

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Bij de gemeente Stadskanaal is een aanvraag ingediend voor het realiseren van vier appartementen in een voormalige boerderij aan de Kempkebosweg 2 in Wessinghuizen. Initiatiefnemer heeft in 2011 ook al een aanvraag ingediend voor een functiewijziging van de boerderij. Destijds is een projectbesluit verleend, waarmee de boerderij ook als cultureel-recreatieve groepsaccommodatie gebruikt mag worden. Inmiddels heeft initiatiefnemer zijn destijds verleende plan vanwege de economische crisis gewijzigd. Nu wordt aangevraagd permanente bewoning in plaats van recreatieve bewoning. De overige onderdelen van het destijds ingediende plan zijn niet gewijzigd. Omdat de ingediende aanvraag strijdig is met zowel het verleende projectbesluit en met het onderliggende bestemmingsplan is een aanvraag ingediend voor onder ander de activiteit afwijken van regels ruimtelijke ordening. In de voorliggende ruimtelijke onderbouwing is de motivering aangeleverd om mee te werken aan deze aanvraag.

1.2 Projectgebied

Het projectgebied beperkt zich tot het perceel Kempkebosweg 2 in Wessinghuizen (Onstwedde). De ligging van het projectgebied is aangegeven op de overzichtskaart.



1.3 Geldend bestemmingsplan en projectbesluit

Het bestemmingsplan Landelijk gebied is op 23 maart 2009 vastgesteld en gedeeltelijk goedgekeurd door de provincie Groningen op 28 november 2009. Op 28 januari 2012 heeft de Raad van State het goedkeuringsbesluit vernietigd. Het deel waaraan de provincie goedkeuring heeft onthouden heeft geen betrekking op het voorliggende plan.

Het perceel heeft de bestemming "wonen". Het bouwplan is in strijd met de voorschriften van de betreffende bestemming. Volgens artikel 24.2 lid a onder 2 is per bestemmingsvlak één woning toegestaan.

Op 17 november 2009 heeft het college het projectbesluit "Kempkebosweg 2" vastgesteld. Met dit projectbesluit is het gebruik gewijzigd ten dienste van een cultureel recreatieve groepsaccommodie.

Hoofdstuk 2 Beleid

2.1 Provinciaal beleid

Nadat het bestemmingsplan Landelijk gebied is vastgesteld is het Provinciaal omgevingsplan II (POP II) en de daarbij behorende omgevingsverordening (POV) vastgesteld. In het bestemmingsplan Landelijk gebied zijn de bepalingen uit de ontwerpversie van het POP II en POV zoveel mogelijk opgenomen.

2.1.1 Provinciaal omgevingsplan II (POP II)

In het Provinciaal Omgevingsplan 2009-2013 (POP) worden de hoofdlijnen van het provinciaal omgevingsbeleid voor de lange termijn aangegeven. Daarnaast wordt per thema het beleid voor de periode 2009 - 2013 meer concreet aangegeven. Hoofddoelstelling in het POP is het behoud, herstel en ontwikkeling van de gewenste kwaliteit van het buitengebied. Kernwoorden in het POP zijn voorts leefbaarheid en kwaliteit. Daartoe dient in de plannen rekening te worden gehouden met water, infrastructuur, natuurwaarden, bodem en cultuurhistorie. op welke wijze met deze thema's rekening wordt gehouden, wordt in hoofdstuk 3 besproken.

2.1.2 Provinciale omgevingsverordening (POV)

De provinciale omgevingsverordening 2009 bevat regels voor de fysieke leefomgeving in de provincie Groningen. De omgevingsverordening is in haar oorspronkelijke vorm vastgesteld door Provinciale Staten op 17 juni 2009 en is vervolgens enkele malen (gedeeltelijk) gewijzigd. De nu geldende versie is laatstelijk gewijzigd op 9 maart 2011.

In de provinciale verordening zijn regels opgenomen die beogen te voorkomen dat in het buitengebied een onevenredige toename van gebouwen bij bestaande bebouwing wordt gerealiseerd. Daarmee wordt verdere versterking en versnippering van het buitengebied tegengegaan.

Wat betreft het toevoegen van woningen is in het POV opgenomen dat het toevoegen van woningen moet passen binnen de in regionaal verband gemaakte afspraken. In paragraaf 2.2 wordt hierop verder ingegaan.

De aanvraag voldoet aan de bepalingen uit het POV. Er hoeft geen ontheffing aangevraagd te worden.

2.2 Gemeentelijk beleid

2.2.1 Ruimtelijke overweging

Het toevoegen van woningen in de voormalige boerderij sluit aan bij het beleid van provincie en gemeente. Het toevoegen van woningen maakt deel uit van een groter plan, waarbij cultuur, cultuurhistorie en het wonen samen komen. Het plan voegt een extra kwaliteit toe aan het buitengebied. Tevens is een voorwaarde van de gemeente dat de appartementen een hoogwaardige kwaliteit krijgen, zodat voorkomen wordt dat de boerderij maximaal "volgebouwd" wordt met appartementen.

2.2.2 Cultuurhistorie

De nieuwe woningen worden gerealiseerd binnen de bestaande bebouwing. De hoofdvorm van de boerderij wordt zodoende gerespecteerd en in tact gelaten. Hierdoor blijft de karakteristieke vorm behouden en heeft de ingreep een zo neutraal mogelijke impact op de omgeving.

2.2.3 Welstand

In 2009 heeft initiatiefnemer een aanvraag ingediend voor het verbouwen van de boerderij ten gunste van het realiseren van een cultureel recreatieve groepsaccommodie. In de voorliggende aanvraag wordt qua uiterlijke verschijningsvorm niet afgeweken van deze aanvraag en dus is er geen nieuw welstandadvies aangevraagd.

ns het advies van de Welstandscommissie van 12 juni 2009 is het bouwplan niet in strijd met redelijke eisen van welstand.

Door de uitbreiding en vernieuwing van de schuur wijzigt het uiterlijk van de boerderij. Het gaat vooral om de volgende punten.

- toepassen cortenstaal op het dak van de schuur.
- afstemmen gevelopeningen op de achterliggende functies.

De materiaalkeuze voor het dak wijkt af van het traditioneel toegepaste pannendak. Dit is een bewuste keuze. Het materiaal voegt zich op een natuurlijke wijze in de omgeving. Door het materiaal te leggen in een ruitvormig verband (Losagne) oogt het dak niet massief, zoals bij toepassing van een vlakke plaat (die ook nooit echt vlak is).

De gemeente heeft destijds het advies van de Welstandscommissie onderschreven. Het gebouw refereert in zijn hoofdvorm aan de traditionele boerderij, maar heeft een andere uitstraling dan de traditionele boerderij. Passend bij de nieuwe functie, krijgt de boerderij een eigen karakter, waardoor wij het bouwplan beschouwen als een waardevolle toevoeging in deze landelijke omgeving.

2.3 Conclusie

De aanvraag past zowel binnen het provinciaal als het gemeentelijk beleid.

Hoofdstuk 3 Omgevingsaspecten

3.1 Fysiek veiligheid

Vanuit een goede ruimtelijke ordening is het van belang te kijken naar gevaar leverende functies in of in de nabijheid van het plangebied. Ook is het van belang om te kijken naar bestrijdbaarheid van een eventuele brand en naar de zelfredzaamheid van de bewoners tijdens een eventuele brand. In deze paragraaf wordt op deze aspecten ingegaan.

3.1.1 Externe veiligheid

Op grond van de AMvB Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI) is gekeken naar zogenaamde risicovolle inrichtingen. Daarnaast wordt gekeken naar het vervoer van gevaarlijke stoffen (concept Besluit transportroutes externe veiligheid) en hoofdgasleidingen (Besluit externe veiligheid buisleidingen). Doel hiervan is om zowel individuele personen als groepen mensen een minimum beschermingsniveau te bieden tegen een ongeval met gevaarlijke stoffen. Ten aanzien van de risicobronnen (inrichtingen, transport, buisleidingen) worden risico's beoordeeld op het aspect plaatsgebonden risico (voor individuen) en het groepsrisico (voor groepen mensen).

In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich geen risicovolle inrichtingen. De Kempkebosweg is niet opgenomen in het provinciaal basisnet. Ook liggen er geen hoofdbuisleidingen nabij het plangebied. Het aspect externe veiligheid is geen belemmering voor de aangevraagde functiewijziging.

3.1.2 Bestrijdbaarheid

Uit de beoordeling van het aspect bestrijdbaarheid blijkt dat het plangebied in voldoende mate voor de hulpdiensten bereikbaar is. Wel is er sprake van een relatief lange aanrijtijd. Wat betreft de bluswatervoorzieningen bevindt zich een secundaire voorziening (open water) op circa 200 meter. Omdat de bebouwing een bestaande situatie is, geeft het aspect bestrijdbaarheid geen aanleiding tot het treffen van maatregelen.

3.1.3 Zelfredzaamheid

Door het veranderen van de functie neemt het aantal personen die aanwezig zijn in de bebouwing in beperkte mate toe. Uit de beoordeling van de aanwezige personen is gebleken dat er geen sprake is van verblijf van groepen verminderd zelfredzame personen. Gelet op de huidige functie blijkt dat er voldoende ontvluchtingswegen zijn. Het aspect zelfredzaamheid geeft geen aanleiding tot het treffen van maatregelen.

3.2 Water

In 2009 is voor de destijds ingediende aanvraag een watertoetst aangevraagd. Destijds is vanwege de ligging in de Ecologische Hoofdstructuur ervoor gekozen het hemelwater van het dak te infiltreren via een zandfilter, zodat geen vervuiling naar de omgeving of het grondwater optreedt. Voor de parkeerplaatsen is half-verharding toegepast, zodat ook hier geen lozing op het oppervlaktewater plaatsvindt.

Voor de lozing op het vuilwaterriool wordt nagegaan of het mini-gemaal voldoende "kelderberging" heeft om de piekbelastingen te kunnen opvangen. Zonodig wordt een buffer geplaatst.

3.3 Overige aspecten

Aangezien het bij dit initiatief gaat om het wijziging van het gebruik van recreatieve appartementen naar woningen (woonappartementen) en de bestaande maatvoering gehandhaafd blijft, is het niet noodzakelijk om wat betreft de aspecten archeologie, geluid, luchtkwaliteit, flora en fauna, verkeer, water en duurzaamheid onderzoek te doen.

Hoofdstuk 4 Economische uitvoerbaarheid

De kosten die zijn gemoeid met de realisering van het plan komen ten laste van de initiatiefnemer. Met de aanvrager is een planschadeverhaalovereenkomst gesloten, zodat eventuele planschade verhaald kan worden op de aanvrager. Hiermee is de economische haalbaarheid voldoende gewaarborgd en uitvoerbaar geacht.

Hoofdstuk 5 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

5.1 Overleg

In artikel 6.18 Beluit omgevinsrecht (Bor) is opgenomen dat het bestuursorgaan overleg moeten plegen met het waterschap, provincie en rijk. De gemeente Stadskanaal pleegt daarnaast indien daartoe aanleiding is ook nog overleg met andere overlegpartners. Wat betreft deze aanvraag is er geen aanleiding om nog met een andere overlegpartner overleg te voeren.

Provincie Groningen

De provincie Groningen heeft naar aanleiding van de concept ruimtelijke onderbouwing telefonisch laten weten geen aanleiding te zien tot het maken van opmerkingen.

Waterschap Hunze en Aa's

Met het waterschap Hunze en Aa's heeft telefonisch overleg plaatsgevonden. Aangezien het in de voorliggende aanvraag uitsluitend gaat om een interne verbouwing en het gebruik qua personele bezetting overeenkomstig is met de aanvraag uit 2009, heeft het waterschap aangegeven dat er geen nieuw wateradvies aangevraagd hoeft te worden.

5.2 Zienswijzen

De ontwerp - omgevingsvergunning heeft gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn zijn geen zienswijzen indienen.

