

Kempkebosweg 2

projectbesluit (artikel 3.10 Wro)

voor het realiseren van een cultureel-recreatieve groepsaccommodatie

aan de Kempkebosweg 2 in Wessinghuizen (Onstwedde)

initiatiefnemer: de heer J.W. Kok

NL.IMRO.0037.PB0904-on01

Gemeente Stadskanaal

24 september 2009

Inhoudsopgave

Toelichting	5
Hoofdstuk 1 Inleiding	7
1.1 Aanleiding	7
1.2 Projectgebied	7
1.3 Vigerend bestemmingsplan	7
Hoofdstuk 2 Planbeschrijving	9
2.1 Huidige situatie	9
2.2 Toekomstige situatie	9
Hoofdstuk 3 Beleid	11
3.1 Provinciaal Omgevingsplan 2	11
3.2 Gemeentelijke Structuurvisie 2010	11
3.3 Afweging	11
Hoofdstuk 4 Milieu	13
4.1 Geluid	13
4.2 Geur	13
4.3 Bodemgesteldheid	13
4.4 Waterhuishouding	13
4.5 Externe veiligheid	13
4.6 Luchtkwaliteit	14
4.7 Natuurwaarden	14
4.8 Ecologie	14
4.9 Duurzaamheid	14
4.10 Archeologische waarden	14
4.11 Verkeer en parkeren	14
Hoofdstuk 5 Overwegingen	15
Hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid	17
Hoofdstuk 7 Juridische aspecten	19
Hoofdstuk 8 Vooroverleg en zienswijzen	21
8.1 Vooroverleg	21
8.2 Zienswijzen	21
Bijlage	23
Bijlage 1 Watertoets	25
Bijlage 2 archeologisch onderzoek	27
Bijlage 3 archeologisch advies	29
Bijlage 4 reactie waterschap	31
Bijlage 5 reactie provincie	33

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

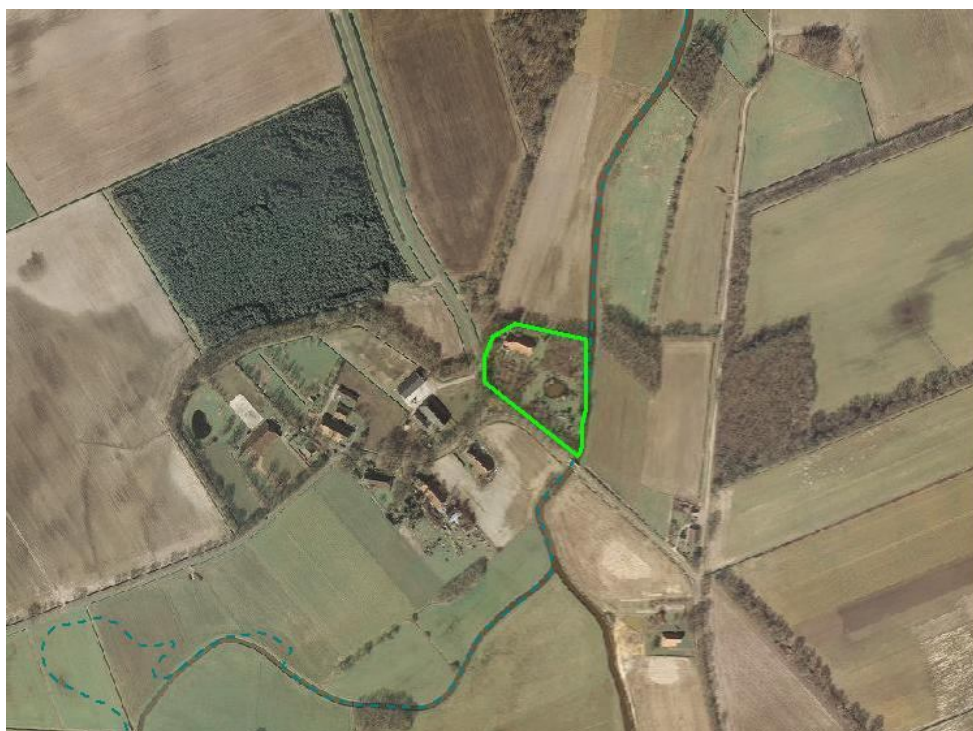
1.1 Aanleiding

De familie Kok organiseert al enige jaren op beperkte schaal activiteiten op het gebied van kunst en filosofie. Omdat het veelal meerdaagse cursussen betreft, wordt het als een gemis ervaren dat deelnemers geen mogelijkheid tot overnachting kan worden geboden. Ook wil de familie het cursusaanbod intensiveren. Met dit bouwplan wordt beoogd een voorziening te realiseren voor het houden van lezingen, workshops en cursussen met de mogelijkheid voor overnachting. Het schuurgedeelte wordt hiertoe verbouwd en uitgebreid tot een kleinschalige groepsaccommodatie met expositieruimte, atelierruimte en een bijeenkomstenruimte.

Omdat het bouwplan in strijd is met het bestemmingsplan, maar wel past in het voorgestane beleid, wordt voor het bouwplan een projectbesluit voorbereid.

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 Vigerend bestemmingsplan

Voor het perceel geldt de Partiële herziening 1998 van het bestemmingsplan Buitengebied 1990, vastgesteld door de raad op 31 augustus 1998 en goedgekeurd door de provincie op 31 maart 1999.

Het perceel heeft de bestemming "woondoeleinden". Het bouwplan is in strijd met de voorschriften van de betreffende bestemming. Volgens artikel 9, lid 1 zijn de op de kaart voor woondoeleinden aangewezen gronden bestemd voor woningen met daarbij behorende bijgebouwen, andere bouwwerken, andere werken en erven. Het beoogde gebruik voor cultureel recreatieve doeleinden met groepsaccommodatie past niet binnen deze bestemming. Ook de beoogde uitbreiding is in strijd met de voorschriften.

Het bestemmingsplan Landelijk Gebied is vastgesteld op 23 maart 2009, maar nog niet van kracht. Wel geldt er voorbereidingsbescherming. In het nieuwe bestemmingsplan heeft het perceel de bestemming 'wonen' en de dubbelbestemming "archeologisch waardevol gebied II". Het bouwplan is getoetst aan dit in voorbereiding zijnde bestemmingsplan. Het bouwplan past niet binnen de voorschriften van de betreffende bestemming.

Volgens artikel 25, lid 1 zijn de op de plankaart voor wonen aangewezen gronden bestemd voor:

- a. woningen, al dan niet in combinatie met beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten aan huis;
- b. aan- en uitbouwen en bijgebouwen;
- c. het behoud en herstel van cultuurhistorische waarden.

Het beoogde gebruik voor cultureel recreatieve doeleinden met groepsaccommodatie past niet binnen deze bestemming. Ook de beoogde uitbreiding is in strijd met de voorschriften.

In het nieuwe bestemmingsplan heeft het perceel de aanduiding: "karakteristiek". Dit betekent dat de uitwendige hoofdvorm van de bebouwing, bestaande uit goot- en bouwhoogte en dakhelling voor deze gebouwen moet worden gehandhaafd. Het bouwplan voldoet aan deze laatste voorwaarde.

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

2.1 Huidige situatie

De woonboerderij aan de Kempkebosweg 2 is een middelgrote boerderij daterend uit het vierde decennium van de 20^{ste} eeuw en is een afgeleide van de traditionele Oldambster boerderij. De boerderij heeft een krimp ter plaatse van de overgang van het woonhuis naar de schuur. Het woonhuis heeft een lagere nok. De schuur en het woonhuis zijn gescheiden door een brandmuur (steens muur). De schuur bestaat uit een constructie van houten gebinten en is opgebouwd uit een hoog middengedeelte van circa 9 meter breed en twee zijbeuken van 5 en 7 meter breed. De afmetingen van de schuur bedragen 27 x 22 meter. Het woonhuis heeft al meerdere verbouwingen ondergaan. Woonfuncties zijn gerealiseerd in de schuur. Ook is er een in het oog springende serre aan het woonhuis gebouwd. Deze serre kent een zorgvuldige detaillering en bestaat uit glas en koper.

2.2 Toekomstige situatie

2.2.1 Functies

Het perceel krijgt een cultureel recreatieve functie. Het voorgestelde gebruik is een combinatie van atelier- en expositieruimte, werkruimtes, bijeenkomstenfunctie en logiesverblijven. De logiesverblijven hebben in totaal een capaciteit voor 8 personen. De logiesverblijven worden tevens gebruikt als atelier.

De volgende ruimtes worden gerealiseerd:

- drie logies- en atelierruimtes van 45 m²;
- een logies- en atelierruimte van 96 m²;
- een vergaderruimte van 91 m²;
- een algemene atelierruimte van 122 m²;
- een expositieruimte van 251 m².

2.2.2 Bouwplan

Het bouwplan bestaat uit het verbouwen en verlengen van de huidige boerderij. Het huidige schuurgedeelte, met een lengte van 27 meter, wordt met 13 meter verlengd. Het idee is om de hoofdstructuur en de hoofddragconstructie in doorsnede in tact te laten en alleen te extruderen voor de benodigde functies.

Voor de gevelopeningen is gezocht naar een eenvoudige repetitie van gaten in plaats van een drukke compositie. De gevelopeningen zijn een reactie op de achterliggende functies. De huidige achtergevel met een gesloten karakter en kleine ramen krijgt in de nieuwe situatie meer openheid.

Voor het dak van het schuurgedeelte is gekozen voor cortenstaal. Het staal wordt in een ruitvormig "losagnesysteem" gelegd. Hiermee krijgt het dakvlak een bepaald patroon en ritme, waardoor het vriendelijker oogt.

De keuze voor cortenstaal heeft de volgende redenen:

- de functie van de schuur wordt onderscheiden van het voorhuis;
- het materiaal sluit goed aan op de natuurlijke omgeving en gaat hier als het ware in op;

- gekozen is voor een materiaal dat goed tegen wind kan.

De overige toevoegingen vormen een interieure invulling: een verdiept atelier op het noorden, een half verdiepte ruimte in de middenbeuk met een overhangende, verhoogde vloer voor vergader- en bespreekruimtes.

2.2.3 Parkeren en ontsluiting

Het perceel is gelegen aan de Kempkebosweg en is gemakkelijk bereikbaar met eigen vervoer vanaf Onstwedde en vanaf Wedde. Het perceel kent een recht van overpad om van de weg, via het aangrenzende perceel, op eigen grond te komen.

Het perceel is groot genoeg om zeven vaste parkeerplaatsen op eigen terrein aan te leggen. Tijdens grotere evenementen (expositie galerie) kunnen er op het terrein meerdere, tijdelijke, parkeerplaatsen ingericht worden om meer auto's te parkeren (maximaal 20). Om het parkeren uit het directe zicht te houden, worden de vaste parkeerplaatsen naast de verlengde schuur aangelegd.

Hoofdstuk 3 Beleid

3.1 Provinciaal Omgevingsplan 2

Het provinciale beleid is gericht op het verbeteren van de leefbaarheid van het platteland en het in stand houden van het cultureel erfgoed. Om dit te bereiken worden mogelijkheden geboden voor het gebruik van vrijkomende waardevolle panden zoals oude boerderijen om zo nieuwe en bestaande activiteiten op het gebied van wonen, werken en recreëren te stimuleren. Gedacht wordt aan gebruik door wonen en diverse vormen van kleinschalige bedrijvigheid en dienstverlening. Afgezien van geringere aanpassingen zullen deze functies binnen de bestaande bebouwing een plaats moeten vinden. Bij de afweging op gemeentelijk niveau moet rekening worden gehouden met ongewenste effecten voor het landelijke gebied.

In het kader van "karakteristiek Oost-Groningen" wil de provincie de actieve en passieve cultuurparticipatie bevorderen mede ter versterking van de regionale identiteit en instandhouden en verbeteren van culturele voorzieningen en infrastructuur.

Het perceel Kempkebosweg 2 is een bestaande woonkavel binnen de Ecologische Hoofdstructuur. Ontwikkelingen op het perceel mogen geen negatieve invloed hebben op de omgeving.

3.2 Gemeentelijke Structuurvisie 2010

Het accent bij de invulling van het plattelandsbeleid van de gemeente Stadskanaal in Westerwolde ligt bij het stimuleren van toeristische en recreatieve ontwikkelingen. Het gaat daarbij zowel om het verbeteren van de huidige situatie als om het stimuleren van nieuwe initiatieven. Nieuwe initiatieven moeten zorgvuldig worden getoetst aan landschappelijke waarden, ontsluitingsmogelijkheden, verkeersintensiteiten en milieu- en agrarische belangen.

Het beleid is gericht op het herbestemmen van vrijkomende agrarische bebouwing voor wonen en werken (met name ambachtelijke bedrijven).

3.3 Afweging

3.3.1 Functiewijziging

De beoogde functiewijziging sluit aan bij het beleid van provincie en gemeente. Door de functiewijziging krijgt het schuurgedeelte van de boerderij een nieuwe bestemming, passend in deze omgeving. Het stimuleren van cultuur en recreatie in Westerwolde is een speerpunt van het beleid. Het inrichten van de boerderij voor een kleinschalige groepsaccommodatie is vanuit het beleid gezien een gewenste ontwikkeling. Door het karakter en de kleinschaligheid van het initiatief hoeft niet te worden gevreesd voor ongewenste effecten op het landelijke gebied of op de natuur in de omgeving.

3.3.2 Bouwplan

Het uitgangspunt van het beleid is dat de nieuwe functie moet worden gerealiseerd binnen de bestaande bebouwing. Feit is echter dat de bestaande schuur te weinig ruimte biedt voor het realiseren van het beoogde programma. Dit programma is gedurende het gehele voorbereidingsproces al zodanig gereduceerd, dat bij verdere reductie het bedrijfsconcept niet meer haalbaar is. In plaats van het toevoegen van extra gebouwen op het perceel, is er voor gekozen de bestaande boerderij te verlengen. 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.

3.3.3 Welstand

Volgens 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 onderschrijft het advies van de Welstandscommissie. 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.

Hoofdstuk 4 Milieu

4.1 Geluid

Wegverkeerslawaai

De Kempkebosweg en de Wessinghuizerweg hebben een zeer lage verkeersintensiteit en zijn niet zoneplichtig. De verkeersaantrekkende werking van het project is zodanig klein, dat er in deze situatie geen verandering komt.

Industrielawaai

Van industrielawaai in de omgeving is geen sprake. De groepsaccomodatie valt onder de werkingssfeer van het activiteitenbesluit. Hierin zijn normen opgenomen, waaraan de inrichting moet voldoen.

4.2 Geur

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt vanaf 1 januari 2007 het toetsingskader voor de milieuvergunning, als het gaat om geurhinder vanwege dierenverblijven van veehouderijen. Uit de berekening van de geurbelasting blijkt dat de belasting ruim onder de norm blijft. De norm (in odeurunits) is 8, terwijl de werkelijke belasting 1,85 bedraagt.

4.3 Bodemgesteldheid

Uit historisch bodemonderzoek blijkt dat het hier gaat om een onverdachte locatie.

Ten behoeve van de bouwaanvraag wordt een indicatief bodemonderzoek uitgevoerd.

4.4 Waterhuishouding

Vanwege de ligging in de Ecologische Hoofdstructuur wordt 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 wordt halfverharding toegepast, zodat ook hier geen lozing op het oppervlaktewater plaatsvindt. Hiermee wordt voldaan aan de uitkomst van de Watertoets (zie Bijlage 1).

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.

4.5 Externe veiligheid

Gelet op de activiteiten in de omgeving, kan de locatie worden beschouwd als vrij van externe risico's. Tevens treden er door het project geen veranderingen op in de externe veiligheid in het gebied.

4.6 Luchtkwaliteit

De veranderingen in het gebruik en in de verkeerssituatie als gevolg van het realiseren van het project hebben een verwaarloosbare invloed op de luchtkwaliteit ter plaatse. Het is daarom niet noodzakelijk onderzoek te verrichten naar de invloed van het project op de luchtkwaliteit ter plaatse. In redelijkheid mag worden aangenomen dat er zich geen problemen voordoen op het gebied van luchtkwaliteit.

4.7 Natuurwaarden

Vanwege de geringe geluidsbelasting en de gekozen oplossing voor hemelwaterafvoer heeft het project geen negatieve invloed op de omliggende natuur.

4.8 Ecologie

De te bebouwen grond achter de boerderij wordt intensief gebruikt als woonerf. Gelet op het huidige gebruik, mag niet worden verwacht dat significante waarden op het gebied van ecologie zich voordoen.

4.9 Duurzaamheid

Het bouwplan voldoet op het gebied van energiezuinigheid aan de eisen van het Bouwbesluit. De initiatiefnemer heeft aanvullend hierop besloten de volgende maatregelen toe te passen:

- zonnepanelen op het dak;
- warmtepomp of zonneboiler;
- hoge isolatiewaarde ($R_c > 4,5$);
- maximaal gebruik van passieve zonne-energie;
- hergebruik bestaande of gerecyclede materialen en zo weinig mogelijk beton.

Het nieuwe gebouw is duurzaam, in de zin dat het toekomstwaarde heeft, doordat het eenvoudig is te veranderen in bijvoorbeeld een kleinschalige verzorgingshuis.

4.10 Archeologische waarden

In de bijlage is een rapport opgenomen van het bureauonderzoek (zie Bijlage 2) naar archeologische waarden op het terrein. Conform het advies (zie Bijlage 3) zal het grondwerk worden uitgevoerd onder archeologische begeleiding.

4.11 Verkeer en parkeren

Gezien de toevoeging van vier logiesverblijven, is de aanleg van zeven parkeerplaatsen voldoende. Voor grotere bijeenkomsten is op het erf nog eens ruimte voor 20 parkeerplaatsen. Dit moet voldoende worden geacht.

Van een verkeersaantrekkende werking zal geen sprake zijn.

Hoofdstuk 5 Overwegingen

Het realiseren van een kleinschalige groepsaccommodatie voor cultureel-recreatieve activiteiten is in dit deel van Westerwolde een gewenste ontwikkeling. Het bouwplan voegt zich goed in zijn omgeving:

- door het karakter en de kleinschaligheid van het initiatief zijn er geen ongewenste effecten op het landelijke gebied of op de natuur in de omgeving;
- door het in tact laten van de hoofdvorm van de boerderij blijft de karakteristieke vorm behouden;
- door de boerderij te verlengen heeft het bouwplan een zo neutraal mogelijke impact op de omgeving en het landschap;
- door het toepassen van moderne materialen krijgt de boerderij een geheel eigen, waardevol karakter, passend bij de nieuwe functie.

•

Hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid

Het plan wordt gefinancierd door de eigenaar van het perceel.

Hoofdstuk 7 Juridische aspecten

Aangesloten is bij de systematiek van het bestemmingsplan Landelijk Gebied.

Hoofdstuk 8 Vooroverleg en zienswijzen

8.1 Vooroverleg

Het concept voor het ontwerp projectbesluit is voor vooroverleg opgestuurd aan het ministerie VROM, het ministerie LNO, het waterschap Hunze en Aa's en de provincie Groningen. Van het waterschap en de provincie zijn reacties binnengekomen (zie Bijlage 4 en Bijlage 5). De reactie van de provincie heeft aanleiding gegeven een bouwvlak op de kaart op te nemen. Daarnaast zijn in de toelichting enkele wijzigingen aangebracht.

8.2 Zienswijzen

....

Bijlage

Bijlage 1 Watertoets

Bijlage 2 archeologisch onderzoek

Bijlage 3 archeologisch advies

Bijlage 4 reactie waterschap

Bijlage 5 reactie provincie