

Landelijk Gebied - Tangerveld 9

NL.IMRO.0037.PB1001-vs01

Gemeente Stadkanaal

juli 2010

Inhoudsopgave

Toelichting		4
Hoofdstuk 1	Inleiding	5
Hoofdstuk 2	Planbeschrijving	7
2.1	Huidige situatie	7
2.2	Toekomstige situatie	8
2.3	Bestemmingsplan	10
Hoofdstuk 3	Beleid	13
3.1	Provinciaal Omgevingsplan	13
3.2	Gemeentelijk beleid	13
3.3	Conclusie	13
Hoofdstuk 4	Milieu	15
4.1	Geluid	15
4.2	Bodemgesteldheid	15
4.3	Waterhuishouding	15
4.4	Externe veiligheid	15
4.5	Ecologie	15
4.6	Luchtkwaliteit	16
4.7	Archeologische waarden	16
Hoofdstuk 5	Duurzaamheid	17
Hoofdstuk 6	Overwegingen	19
Hoofdstuk 7	Economische uitvoerbaarheid	21
Hoofdstuk 8	Juridische aspecten	23
8.1	Inspraak en overleg	23
8.2	Overige aspecten	23

Toelichting

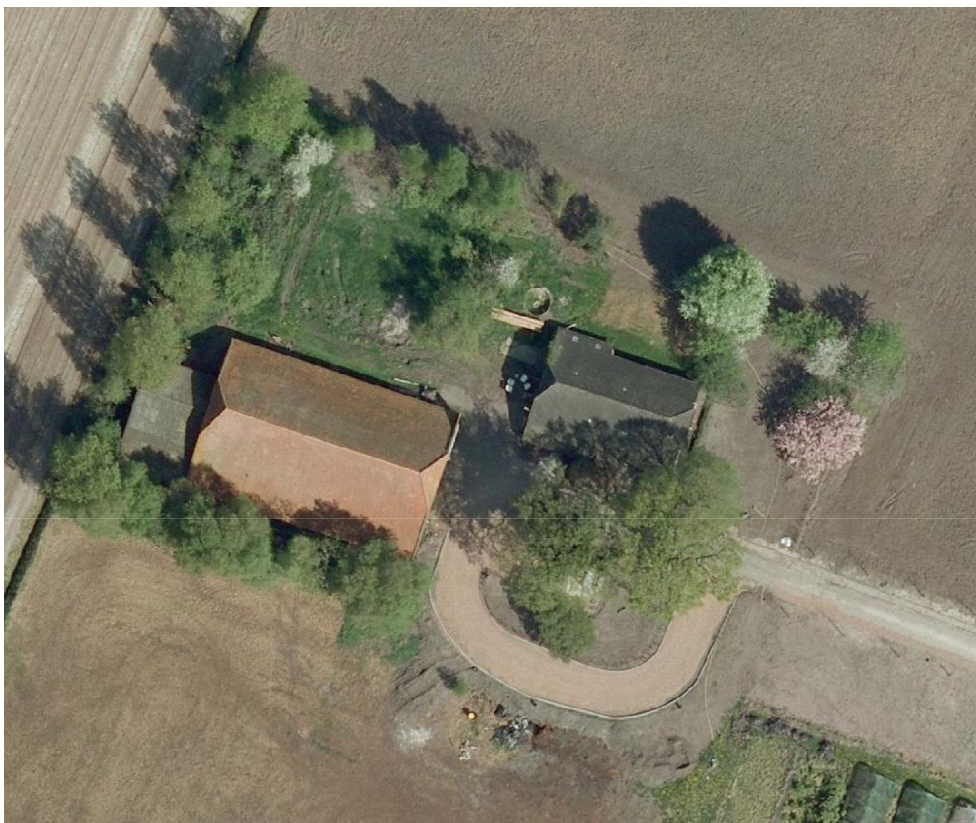
Hoofdstuk 1 Inleiding

Het perceel aan de Tangerveldweg 9 te Alteveer is in totaliteit zo'n 4,5 ha. groot. Het perceel is onttrokken aan de landbouw. In de afgelopen 15 jaar heeft het perceel als kwekerij gediend. In het vigerende bestemmingsplan heeft het perceel de bestemming 'Wonen' gekregen. Op het perceel staan een woonboerderij (191 m²), een voormalige agrarische landbouwschuur (470 m²) en een open kapschuur (96 m²). De opstallen zijn geclusterd, achter op het erf gelegen. De grond behorende bij het perceel ligt rondom de bebouwing. De landbouwschuur en de kapschuur zijn aan te merken als 'vrijkomende agrarische bebouwing'. Initiatiefnemer is voornemens binnen de contouren van de karakteristieke landbouwschuur 2 vakantieobjecten (bed and breakfast) te realiseren.

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

2.1 Huidige situatie

Het perceel aan de Tangerveldweg 9 te Alteveer is in totaliteit zo'n 4,5 ha. groot. Het perceel is onttrokken aan de landbouw, in de afgelopen 15 jaar is het in gebruik geweest als Op het perceel staan een woonboerderij (191 m²), een voormalige agrarische landbouwschuur (470 m²) en een open kapschuur (96 m²). De opstallen zijn geclusterd, achter op het erf gelegen. De grond behorende bij het perceel ligt rondom de bebouwing. De voormalige agrarische landbouwschuur is gelegen vlakbij de woonboerderij, beide geclusterd gelegen, achter op het erf. Om toegang tot het erf te krijgen, worden een bosstrook van Staatsbosbeheer van ongeveer 10 meter breed en een watergang van ongeveer 5 meter breed van het Waterschap doorkruist. Via een geasfalteerde oprijlaan van zo'n 120 meter worden de opstallen bereikt.

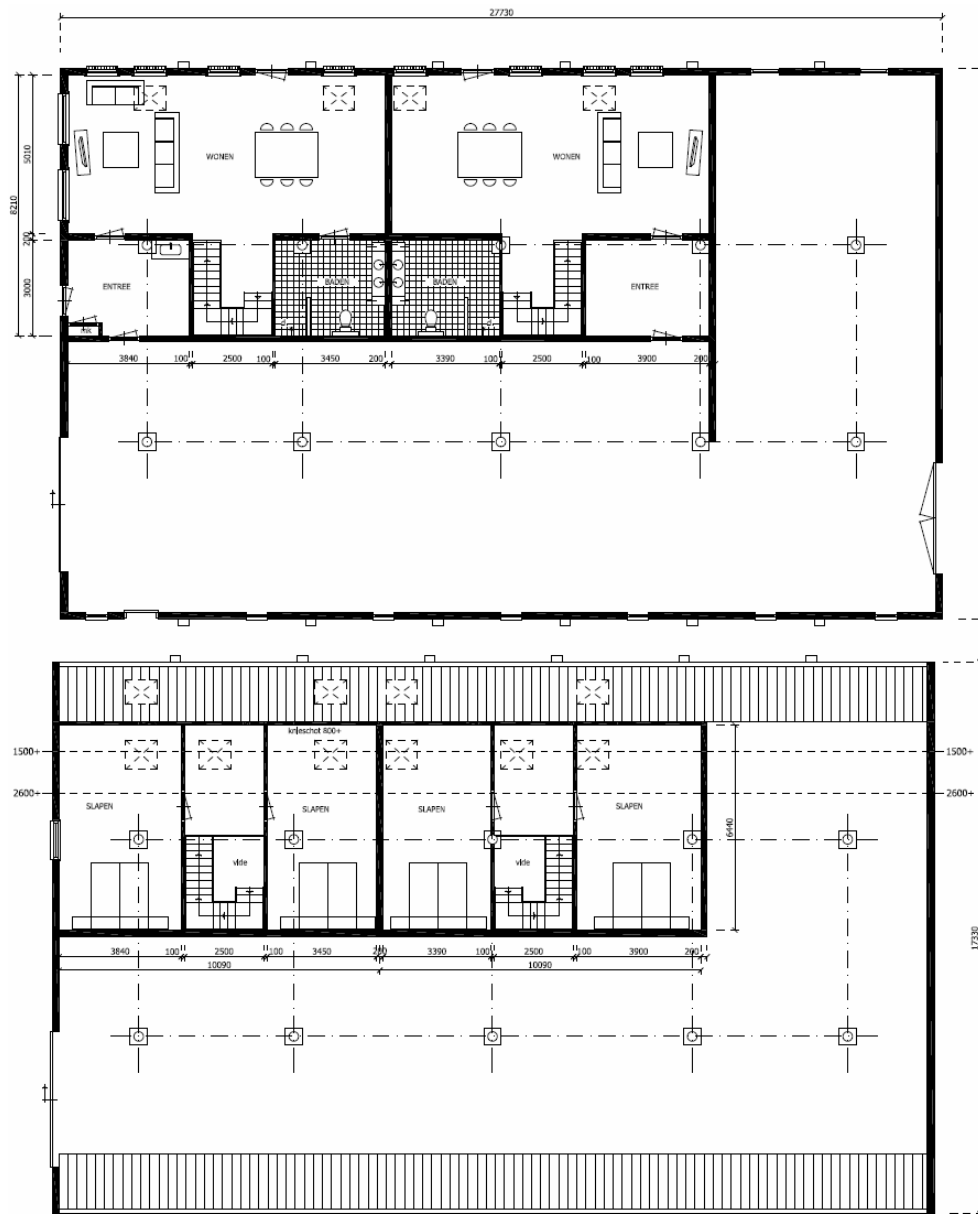


Figuur 1: Situatie woning met schuur

De omzooming van het perceel met water en bos en geeft het geheel een 'landgoedachtig' gevoel. Dit maakt de ligging van de opstallen uniek. Door deze ligging ontstaat een prachtig vrij en wijds uitzicht op de belendende landerijen, met vergezichten tot aan Oude Pekela. Op het perceel is gedurende de gehele dag zon rondom te vinden. De locatie is te bestempelen als 'zeer rustig gelegen', waarbij 'de bewoonde wereld' toch vlak bij is. De eerste burens zijn te vinden op ruim 150 meter afstand. Het geheel is op een mooie droge zandgrond gelegen, ca. 5 meter boven n.a.p. Naast de woonboerderij staan een drietal monumentale bomen (2 eiken en een linde van 150 jaar oud). Het perceel heeft een eigen bron en een pomp in de watergang van het Waterschap waarmee de tuin en landerijen beregend kunnen worden.

2.2 Toekomstige situatie

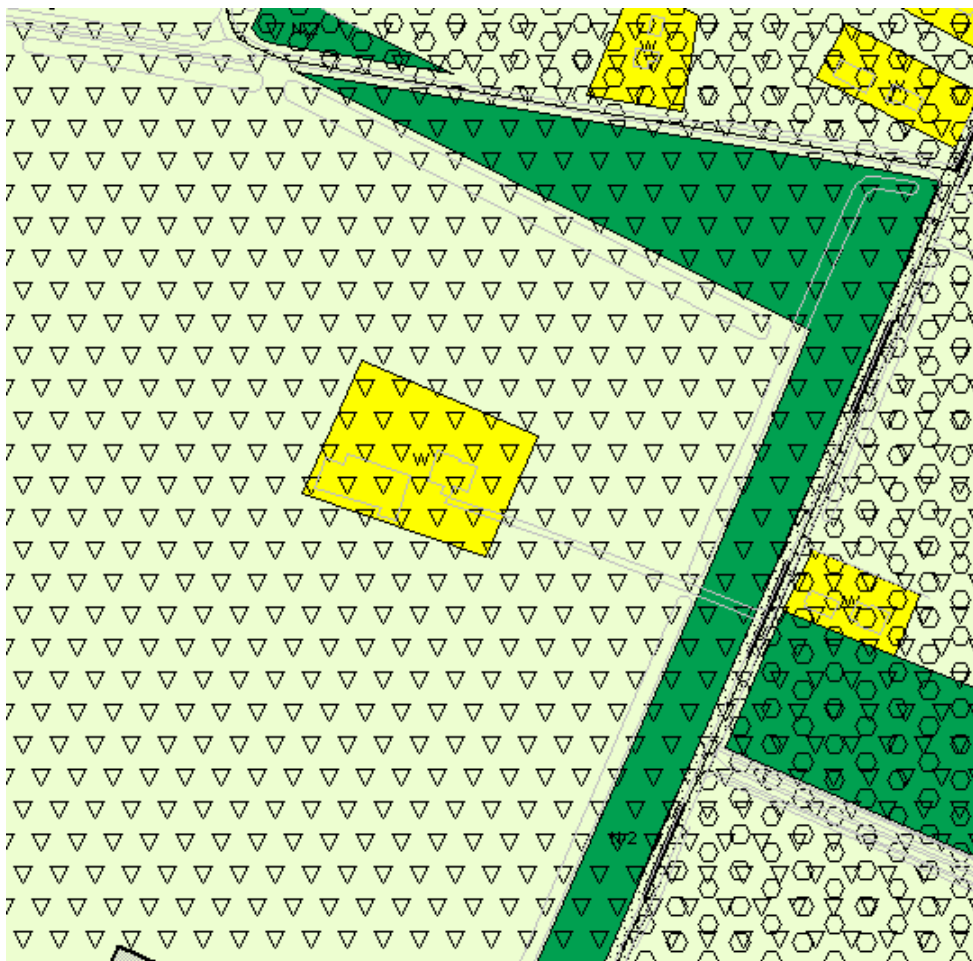
Het voorliggende plan voorziet in het wijzigen van een – bij een woonboerderij gelegen - fors bijgebouw, welke is onttrokken aan het agrarische gebruik, naar een bijgebouw die voor een klein gedeelte gebruikt zal gaan worden ten behoeve van recreatief verblijf (bed and breakfast) van gasten. Het voormalige agrarische bijgebouw behelst een oppervlakte van zo'n 470 m², waarbinnen 2 vakantieappartementen gebouwd zullen worden, elk met een oppervlakte van zo'n 70 m² per stuk. De verbouwing vindt plaats binnen de huidige contouren van het bijgebouw, getracht wordt het karakteristiek van het gebouw zal volledig worden behouden



Figuur 2: Bed and breakfastaccommodatie in de landbouwschuur

2.3 Bestemmingsplan

Het gemeentelijk beleid is voor deze locatie vastgelegd in het bestemmingsplan 'landelijk gebied gemeente Stadskanaal'. Daarin is aan deze locatie de bestemming 'wonen' toegekend. Tevens valt de locatie binnen de arcering van de aanduiding 'Archeologisch waardevol gebied II' (dubbelbestemming). De op de plankaart voor 'wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor: woningen, al dan niet in combinatie met daaraan ondergeschikte beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten aan huis en woningen in combinatie met een daaraan ondergeschikte bed and breakfastaccommodatie. De op de plankaart voor 'Archeologisch waardevol gebied II' aangewezen gronden zijn, naast het bepaalde in de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen (basisbestemmingen), bestemd voor het herstellen en behoud van archeologische (verwachtings)waarden. De locatie grenst aan de – op de structuurplankaart aangegeven - landschappelijk recreatieve zone. Binnen deze zone worden ontwikkelingen van natuur, landschap en recreatie/toerisme voorgestaan.



Figuur 3: Uitsnede van het bestemmingsplan Landelijk Gebied

Wel moet worden opgemerkt dat de locatie net buiten de recreatieve ontwikkelingszone valt. Het perceel kan echter wel voldoen aan alle criteria zoals gesteld in de binnenplanse wijzigingsbevoegdheid: het wijzigen van de bestemming wonen tot het gebruiken van de gronden ten behoeve het houden van een kleinschalig kampeerterrein op erven bij woningen. Initiatiefnemer wil zich echter graag richten op recreatie en toerisme als extra inkomstenpost, en geeft de voorkeur aan een bed and breakfastaccomodatie boven een kampeerterrein.

Hoofdstuk 3 Beleid

3.1 Provinciaal Omgevingsplan

Voor zover hier van belang wordt verwezen naar het nieuwe omgevingsplan en de omgevingsverordening als meest recent provinciaal beleid. In het POP wordt gesteld dat de provincie kiest voor het stimuleren van kleinschalig toerisme. De provincie wil een kwalitatief beter aanbod dat past bij het landschap en bij het cultuurhistorische erfgoed (“karakteristieke logiesaccommodaties”).

Kleinschaligheid vormt zowel de charme als een knelpunt bij de ontwikkeling van het plattelandstoerisme. In het Provinciaal Omgevingsplan wordt tevens gesteld dat meer mogelijkheden worden geboden voor het gebruik van vrijkomende cultuurhistorisch waardevolle panden (zoals oude boerderijen), om zo nieuwe en bestaande activiteiten op het gebied van wonen, werken en recreëren te stimuleren. De provincie wil daarmee bijdragen aan de verbetering van de leefbaarheid van het platteland en het in stand houden van het cultureel erfgoed. Hierbij wordt vooral gedacht aan gebruik voor wonen en diverse vormen van kleinschalige bedrijvigheid. Afgezien van geringe aanpassingen, zullen deze functies binnen de bestaande bebouwing een plaats moeten krijgen. Met dit initiatief wordt getracht aan deze doelstelling te voldoen.

3.2 Gemeentelijk beleid

Visie Compleet Westerwolde

De drie gemeenten Bellingwedde, Vlagtwedde en Stadskanaal hebben gezamenlijk een toerisch recreatieve visie opgesteld. Deze visie is onlangs door de gemeenteraad van Stadskanaal vastgesteld. Hierin wordt o.a. aandacht besteed aan kleine verblijfsaccommodaties.

De Bed & Breakfast gelegenheden zijn veruit in de meerderheid, gevolgd door de minicampings. Deze kleinschaligheid is kenmerkend voor het toeristisch product van Westerwolde en past bij het intieme karakter van het gebied.

De drie gemeenten bieden ruimte voor een uitbreiding van het aantal voorzieningen voor kleinschalige overnachtingen. Daarnaast is het streven om de voorzieningen kwalitatief op een hoger niveau te brengen. De kwaliteit en originaliteit van het toeristisch-recreatieve aanbod speelt een steeds grotere rol bij de vakantiekeuze. Een soort keurmerk vergelijkbaar met dat van Streekproducten Westerwolde zou geïntroduceerd kunnen worden voor B&B accommodaties.

3.3 Conclusie

Ten aanzien van het provinciale beleid kan worden afgeleid dat het bouwvoornemen daarmee in overeenstemming is. Het initiatief voorziet in het in stand houden en hergebruiken van cultureel erfgoed. Het initiatief vindt plaats binnen de bestaande bebouwing en kleinschalige toerisme wordt gestimuleerd. Er is sprake van een bestaand bouwperceel, er vindt geen uitbreiding van het aantal woningen plaats. Aan de karakteristieke, forse bebouwing op het perceel is duidelijk te zien dat het perceel in het verleden agrarisch gebruikt is geweest. De locatie ligt tegen het gebied van de Ecologische Hoofdstructuur aan.

Het voorgenomen plan past prima in het intergemeentelijk beleidstuk Compleet Westerwolde. Het geeft een antwoord op de toeristisch recreatieve doelstelling die daar in gesteld worden.

De locatie Tangerveldweg 9 leent zich door zijn unieke ligging uitstekend als bed and breakfastaccomodatie. Met dit initiatief wordt getracht voor de bebouwing een passende herbestemming te vinden en toeristen de mogelijkheid te bieden op een unieke, exclusieve locatie te overnachten.

Hoofdstuk 4 Milieu

4.1 Geluid

De ontwikkeling zoals voorgesteld heeft geen gevolgen in het kader van de Wet geluidhinder.

4.2 Bodemgesteldheid

Het betrokken perceel komt niet voor op de lijst van historisch bodembestand en er zijn ook geen aanwijzingen dat er ter plaatse van de bestaande boerderij bodemvervuiling aanwezig is.

4.3 Waterhuishouding

Het plan brengt geen wijziging in de bestaande waterhuishoudkundige toestand. Water afkomstig van het dak van de landbouwschuur wordt opgevangen en zal worden hergebruikt. Zo zal het hemelwater gebruikt gaan worden om de aanwezige toiletten te spoelen.

4.4 Externe veiligheid

Het verbouwen van de landbouwschuur brengt geen grote wijzigingen met zich mee ten opzichte van de bestaande toestand. Uit een nadere beschouwing blijkt dat de planlocatie buiten de invloedsgebieden van risicovolle inrichtingen en transportassen met gevaarlijke stoffen ligt. Wel blijkt dat parallel aan de Tangerveldweg en hogedruk aardgastransportleiding (N-523-50) van de Gasunie ligt, die externe veiligheidsrisico's veroorzaakt. Deze leiding heeft een diameter van 6 inch en een werkdruk van 40 bar.

Wettelijk kader

Voor ruimtelijke besluiten in toetsingszones van aardgastransportleidingen is de circulaire "Zonering langs hogedruk aardgastransportleidingen" van toepassing. deze circulaire wordt in 2011 vervangen door het "Besluit externe veiligheid buisleidingen" (Bevb). Het RIVM verzoekt om hierop te anticiperen, door zowel rekening te houden met het plaatsgebonden risico als groepsrisico.

Toetsingsafstand

De toetsingsafstand voor de eerder genoemde aardgastransportleidingen bedraagt 20 meter. Voor nieuwe ruimtelijke plannen binnen deze afstand geldt volgens de huidige circulaire een belangenafweging ten aanzien van externe veiligheid. De planlocatie ligt op 115 meter van de aardgastransportleiding en ligt daarmee buiten de toetsingsafstand. Hierdoor is een belangenafweging niet noodzakelijk.

4.5 Ecologie

De verbouwing zal intern plaatsvinden. In dat opzicht vindt geen wijziging plaats ten opzichte van de bestaande toestand. Verwacht wordt dat de verbouwing geen nadelige gevolgen voor de natuur zullen hebben. Op termijn zal op een gedeelte van het perceel bos aangeplant worden (+ 2 ha). Vanwege deze feiten is geen ecologisch onderzoek uitgevoerd.

4.6 Luchtkwaliteit

De verbouw van de landbouwschuur zal ten opzichte van de bestaande situatie geen wijziging brengen in het aspect luchtkwaliteit.

4.7 Archeologische waarden

Het perceel heeft op de bestemmingsplankaart de aanduiding 'agrarisch waardevol gebied II'. Door steunpunt Libau is een archeologisch bureauonderzoek (bijlage 1) uitgevoerd. Conclusie van dit onderzoek is dat het plangebied geen bekend (geregistreerd) archeologisch terrein is.

Hoofdstuk 5 Duurzaamheid

Het bouwplan voorziet in het gedeeltelijk verbouwen van de landbouwschuur tot 2 eenvoudige, doch exclusieve vakantieappartementen t.b.v. bed and breakfast met een oppervlakte van 70 m². In het ontwerp zijn de gebinten van de landbouwschuur en bestaande muren opgenomen. Er is bewust gekozen voor een ruime opzet en veel licht. Gestreefd wordt naar een duurzaam bouwplan. Onder duurzaam zijn de volgende installatie- en bouwtechnische uitgangspunten voor het ontwerp gebruikt:

Voor de verbouw van de woning wordt gestreefd naar een EPC < 0,6;

Isolatie: de vloer, gevels en het dak zullen worden uitgerust met een Rc waarde van ten minste 4 m²K/W.

Verwarming: voor verwarming van de ruimten in de appartementen zal gebruik gemaakt worden van een warmtepomp (lucht) (lage temperatuur vloerverwarming);

Elektriciteit: op de woning zijn 60 m² aan PV-cellen geplaatst die een elektriciteitsproductie leveren van + 1000 kWh. Hierbij wordt gebruik gemaakt van de 'stimuleringsregeling duurzame energieproductie (SDE)'. Het stroom dat door de panelen wordt opgewekt is voldoende om een te plaatsen warmtepomp geheel van elektriciteit te voorzien. Theoretisch betekent dit, dat voor verwarming geen gasaansluiting meer benodigd zal zijn.

Water: voor het spoelen van de toiletten gaat gebruik gemaakt worden van het hemelwater dat vanaf het dak van de landbouwschuur wordt opgevangen. Dit zal een behoorlijke reductie van het watergebruik met zich meebrengen.

Bijverwarming: voor bijverwarming / sfeer zullen de appartementen worden voorzien van een houtkachel c.q. open haard. Door het gecontroleerd aanplanten en snoeien van het bos zal op termijn kunnen worden voorzien in voldoende brandhout;

Verlichting: de appartementen, de woonboerderij, de schuur / opslag en de oprijlaan zullen worden voorzien van een duurzame vorm van verlichting (LED-verlichting);

Vanuit het oogpunt van duurzaamheid wil de initiatiefnemer voor de verbouw van de woonboerderij gelden als voorbeeldproject voor de regio. De appartementen krijgen qua aankleding een eenvoudige, doch exclusieve uitstraling.

Hoofdstuk 6 Overwegingen

Deze wijziging maakt dat een bed and breakfastaccomodatie mogelijk wordt in een bijgebouw binnen de bestemming "Wonen". Deze wijziging vormt in ruimtelijk opzicht geen belemmeringen. De ruimtelijke situatie verandert niet. Vanuit milieu (hoofdstuk 4) zijn er geen belemmeringen gebleken voor de realisatie van het project.

Hoofdstuk 7 Economische uitvoerbaarheid

Het is een locatie waarvoor geen infrastructurele aanpassingen nodig zijn, waardoor het plan in financieel-economische zin haalbaar wordt geacht.

Hoofdstuk 8 Juridische aspecten

8.1 Inspraak en overleg

Het projectbesluit is voor vooroverleg verzonden aan de provincie Groningen, het waterschap Hunze en Aa's, het ministerie van VROM en de brandweer regio Groningen. Van de provincie Groningen, het waterschap Hunze en Aa's en de brandweer regio Groningen zijn inspraakreacties ontvangen.

Provincie Groningen

De provincie Groningen merkte op dat op grond van art. 3.10 Wro aan een projectbesluit uitsluitend voorschriften en beperkingen kunnen worden verbonden en geen bevoegdheden uit de Wro, zoals ontheffingsbevoegdheden, wijzigings- en uitwerkingsbevoegdheden en standaardregels die op grond van de Wro en Bro uitsluitend in een bestemmingsplan kunnen worden opgenomen. De regels zijn naar aanleiding van deze reactie aangepast.

Brandweer regio Groningen

De brandweer adviseert om de paragraaf over externe veiligheid volledig te maken de aardgastransportleiding te benoemen. Naar aanleiding van deze reactie is de paragraaf externe veiligheid aangepast. Verder benoemt de brandweer rekening te houden met de afstand tot de bluswatervoorziening in relatie tot het gebruik van het object. Er is contact opgenomen met het RBZG om de locatie bij calamiteiten tweezijdig aan te rijden.

Waterschap Hunze en Aa's

Geen opmerkingen.

8.2 Overige aspecten

Regels

De regels van het projectbesluit zijn ondergebracht in drie hoofdstukken.

Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels. Deze bepalingen beogen een eenduidige interpretatie en toepassing van de overige, meer inhoudelijke voorschriften en van de verbeelding te waarborgen.

Hoofdstuk 2 bevat regels in verband met de bestemmingen in het besluitgebied. Het projectbesluit bevat één hoofdbestemming en één dubbelbestemming. Voor de bestemmingsbepaling van het perceel Tangerveldweg wordt aansluiting gezocht bij de bestemming Wonen en de dubbelbestemming Archeologisch waardevol gebied 2 van het bestemmingsplan Landelijk gebied.

Hoofdstuk 3 bevat de Overgangs- en slotregels. De Overgangs- slotregels omvatten een algemene bepaling die van toepassing is op de gronden behorende bij het onderhavige besluitgebied. Vanwege het algemene karakter van deze regels zijn deze opgenomen in dit algemene hoofdstuk.

Verbeelding

Voor dit projectbesluit is op de verbeelding slechts het besluitgebied aangegeven waarbinnen bovengenoemde regels gelden.