

Ruimtelijke onderbouwing

Gebruik van Rijksmonument Binnendyks 2 te Opeinde als recreatiewoning



RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

Gebruik van Rijksmonument Binnendyks 2 te Opeinde als recreatiewoning

INHOUDSOPGAVE

1.	INLEIDING	5
1.1.	<i>Aanleiding</i>	5
1.2.	<i>Locatiebeschrijving</i>	5
1.3.	<i>Leeswijzer.....</i>	6
2.	BELEIDSKADER	6
2.1.	<i>Geldend Bestemmingsplan Buitengebied 2013</i>	6
2.2.	<i>Verklaring van geen bedenkingen</i>	7
3.	PLANOLOGISCHE OMGEVINGSASPECTEN	7
3.1.	<i>Luchtkwaliteit.....</i>	7
3.2.	<i>Externe veiligheid.....</i>	7
3.3.	<i>Ecologie</i>	7
3.4.	<i>Milieu</i>	7
3.5.	<i>Verkeer en parkeren.....</i>	7
3.6.	<i>Conclusie van de omgevingsaspecten</i>	8
4.	UITVOERBAARHEID	8
4.1.	<i>Economische uitvoerbaarheid.....</i>	8
4.2.	<i>Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....</i>	8

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

Gebruik van Rijksmonument Binnendyks 2 te Opeinde als recreatiewoning

1. Inleiding

1.1. Aanleiding

Op 25 mei 2016 is een omgevingsvergunning aangevraagd voor het gebruik van het rijksmonument aan Binnendyks 2 te Opeinde als recreatiewoning.

Deze ruimtelijke onderbouwing is onderdeel van de omgevingsvergunning voor strijdig gebruik van gronden of bouwwerken. Met toepassing van artikel 3.10 juncto 2.12 Wabo kan worden afgeweken van het geldende bestemmingsplan.

1.2. Locatiebeschrijving

Op het perceel Nijtap 1 te Opeinde staat een vrijstaande woning, gebouwd in 1916. Dit is momenteel het hoofdbouw op het perceel en nog steeds in gebruik als woning.

Op het achtererf staat een oud boerderijtje dat de oorspronkelijke woning was op dit perceel. Dit boerderijtje is een Rijksmonument uit 1686. Het pand is van binnen en van buiten een monument. De woning is in 1992 intern verbouwd; het schuurdeel is bewoonbaar gemaakt. Er zijn nog veel originele onderdelen herkenbaar, waarvan de 19e eeuwse bedsteewand en tegelbekleding in de schouw belangrijke onderdelen zijn.

Het Rijksmonument is in gebruik geweest als gastenverblijf, béd en brochje, voor fietsers.



Afbeelding 1: Het perceel Nijtap 1 te Opeinde met hoofdbouw in rood en het Rijksmonument in blauw.

De voorliggende aanvraag is in strijd met het geldende bestemmingsplan Buitengebied. Op 18 februari 2016 heeft uw college het standpunt ingenomen onder voorwaarden medewerking te verlenen aan dagbesteding, workshops, therapie en een kleinschalige woonvorm.

Planologische medewerking kan worden verleend op grond van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

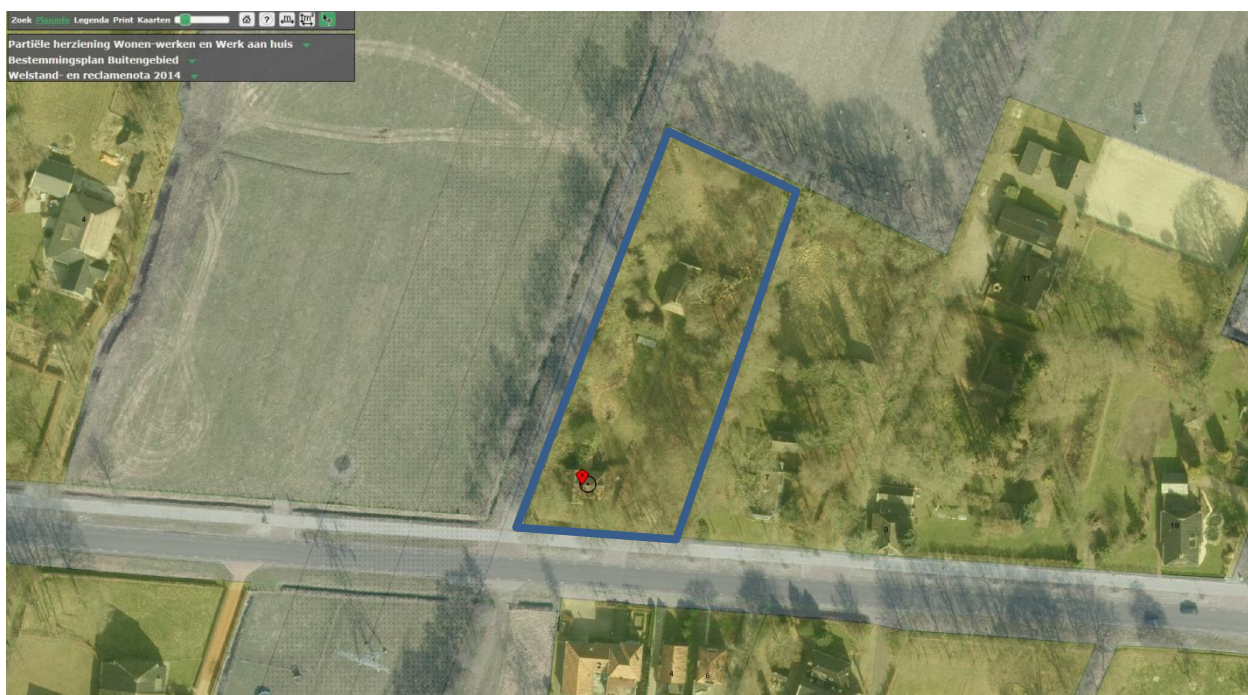
1.3. Leeswijzer

Hoofdstuk 2 beschrijft het beleidskader. Hoofdstuk 3 behandelt de relevante planologische omgevingsaspecten. In hoofdstuk 4 wordt de uitvoerbaarheid beschreven.

2. Beleidskader

2.1. Geldend Bestemmingsplan Buitengebied 2013

Het perceel heeft de bestemming Wonen met de aanduiding 'karakteristiek'. Binnen het bestemmingsvlak zijn 5 woningen toegestaan. Dit zijn de woning op nummer 1, 7, 9, 11 en 19. De woning op nummer 1 aan de voorzijde van het perceel is het hoofdgebouw. Het Rijksmonument op het achtererf is een bijgebouw en mag niet recreatief worden bewoond.



Afbeelding 2 Fragment Bestemmingsplan Buitengebied 2013, perceel Nijtap 1 te Opeinde.

Wanneer het hoofdgebouw als zelfstandige woning wordt verkocht is het Rijksmonument geen gastenverblijf meer bij het hoofdgebouw, maar is er sprake van een zelfstandige recreatiewoning.

Om planologische medewerking te verlenen aan het verzoek is een omgevingsvergunning nodig op grond van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

2.2. Verklaring van geen bedenkingen

Het project past niet binnen de door de gemeenteraad vastgestelde aanwijzing categorieën voor een verklaring van geen bedenking (raadsbesluit 15 september 2015). Het perceel is niet gelegen binnen de bebouwde kom en het gebruik als recreatiewoning is niet opgenomen in de Nota van Uitgangspunten Bestemmingsplan Buitengebied.

De omgevingsvergunning kan daarom niet worden verleend zonder dat de gemeenteraad heeft verklaard dat er geen bedenkingen zijn tegen het verlenen van de gevraagde omgevingsvergunning.

Op 28 februari 2017 heeft de gemeenteraad verklaard dat er geen bedenkingen bestaan tegen het gebruik van het Rijksmonument Binnendyks 2 te Opeinde als recreatiewoning.

3. Planologische omgevingsaspecten

3.1. Luchtkwaliteit

Ten aanzien van de toetsing aan de Wet luchtkwaliteit kan worden opgemerkt dat er op geen enkele locatie in onze gemeente, ook niet op de plaatsen met een hoge verkeersbelasting, grenswaarden of plandrempels uit de Wet luchtkwaliteit worden overschreden, zodat naar verwachting deze ontwikkeling ook geen consequenties met betrekking tot de Wet luchtkwaliteit heeft.

3.2. Externe veiligheid

Het perceel Binnendyks 2 ligt niet binnen een invloedsgebied van een risicobron op het gebied van externe veiligheid, dus vormt het aspect externe veiligheid geen belemmering voor de haalbaarheid van dit plan.

3.3. Ecologie

De Nederlandse natuurwetgeving is gebaseerd op de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn. De soortbescherming is hierbij uitgewerkt in de Flora- en faunawet. Deze wet beschermt een aantal veelal zeldzame of kwetsbare planten- en diersoorten. Voor de uitvoering van alle ruimtelijke plannen moet worden onderzocht welke natuurwaarden aanwezig zijn en of er verbodsbepalingen uit de Flora- en faunawet zullen worden overtreden.

Er is alleen sprake van gewijzigd gebruik, binnen de bestaande bebouwing. Er is geen toename in het bebouwd oppervlak op het perceel. Naar verwachting worden de aanwezige ecologische waarden niet geschaad.

3.4. Milieu

Er zijn geen bedrijven in de directe omgeving die van invloed zijn op het plangebied.

3.5. Verkeer en parkeren

Op eigen terrein is voldoende ruimte om te parkeren.

3.6. Conclusie van de omgevingsaspecten

Omdat het gaat om de wijziging van het gebruik van een bestaand pand zullen er geen grondwerkzaamheden plaats vinden. De aspecten archeologie, water, bodem, kabels en leidingen hebben dan ook geen invloed op het voorliggende bouwplan.

Geen van de omgevingsaspecten vormt een belemmering voor de voorgestelde ontwikkeling. De omgevingsvergunning kan worden verleend.

4. Uitvoerbaarheid

4.1. Economische uitvoerbaarheid

De inpandige verbouwing voor het gebruik van het pand tot recreatiewoning is een particuliere investering. De wijziging van gebruik betreft het vergunnen van een reeds bestaand pand. Hier is de legesverordening van toepassing.

Voor het afdekken van mogelijke schade zoals bedoeld in artikel 6.1 Wro is een planschadeovereenkomst opgesteld. Het plan kan als financieel uitvoerbaar worden beschouwd.

4.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het ontwerpbesluit heeft van vrijdag 11 november tot en met donderdag 22 december 2016 ter inzage gelegen ten behoeve van zienswijzen. Tegen het voornemen zijn geen zienswijzen ingediend. De aangevraagde vergunning kan worden verleend en het plan wordt beoordeeld als maatschappelijk uitvoerbaar.