

Ruimtelijke onderbouwing

Ds. P.H. Wolfertstraat 2 Mariënberg

Plannaam:	Omgevingsvergunning Ds. P.H. Wolfertstraat 2 Mariënberg
Plantype:	Ruimtelijke onderbouwing
Status:	Concept
Datum:	5 april 2022
Opsteller:	Omgevingsrecht Zuidema B.V.

Inhoud

Hoofdstuk 1 Inleiding	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Projectgebied	3
1.3 Vigerende planologische situatie	3
1.4 Volledige beschrijving strijdigheden met vigerend bestemmingsplan.....	4
1.5 Planologisch beleid	4
Hoofdstuk 2 De huidige situatie en gewenste situatie	6
2.1 Bestaande situatie	6
2.2 Gewenste situatie	7
Hoofdstuk 3 Beleidskader	8
3.1 Rijksbeleid	8
3.2 Provinciaal beleid	9
3.3 Gemeentelijk beleid	10
Hoofdstuk 4 Wat is de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit	11
4.1 Gebruikswaarde	11
4.2 Belevingswaarde	11
4.3 Toekomstwaarde (duurzaamheid)	11
4.4 Conclusie	11
Hoofdstuk 5 Toets initiatief aan omgevingsaspecten	12
5.1 Brandveiligheid	12
5.2 Milieueffectrapportage	12
5.3 Bodem	13
5.4 Geluid	13
5.5 Luchtkwaliteit	14
5.6 Bedrijven en milieuzonering	15
5.7 Externe veiligheid	15
5.8 Water	15
5.9 Archeologie en cultuurhistorie	17
5.10 Flora en fauna	18
5.11 Verkeer en Parkeren	18
Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid	19
6.1 Economische uitvoerbaarheid	19
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	19
6.3 Burgerparticipatie	19

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Aan de Ds. P.H. Wolfertstraat 2 te Mariërborg ligt een recreatieterrein waarop, in een bosgebied, in totaal 11 recreatiewoningen staan. Rond 2005 is één van deze 5 recreatiewoningen afgebrand. Deze afgebrande recreatiewoning en vier verouderde recreatiewoningen worden herbouwd.

Dit initiatief wordt mogelijk gemaakt met een projectafwijakingsbesluit. Dit is een omgevingsvergunning met een uitgebreide procedure waarbij een 'goede ruimtelijke onderbouwing' nodig is. Deze onderbouwing voorziet hierin.

1.2 Projectgebied

Het projectgebied is gelegen aan de Ds. P.H. Wolfertstraat te Mariërborg, zie afbeelding 1.1 waarin het projectgebied is aangeduid met een paarse ster. Het projectgebied is kadastraal bekend als Ambt-Hardenberg AC nr. 2929/2930/2931/2932/2933.



Afbeelding 1.1 Ligging projectgebied Bron: topotijdsreis.nl

1.3 Vigerende planologische situatie

Het projectgebied is gelegen binnen de grenzen van Beheersverordening Mariërborg (vastgesteld 2016-12-13) en heeft bestemming 'Recreatie' en 'Waarde – Archeologie 3'.

De voor 'recreatie' aangewezen gronden zijn onder meer bestemd voor een recreatieterrein met bijbehorende voorzieningen en beheersvoorzieningen.

De voor 'Waarde – Archeologie 3' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en bescherming van de verwachte archeologische waarden.

Op grond van artikel 8.2 sub a onder 4 van de Beheersverordening Mariënborg zijn de bouwregels voor de beoogde te herbouwen recreatiewoningen als volgt:

1. uitsluitend het bestaande aantal recreatiebungalows is toegestaan;
2. de goot- en bouwhoogte mag niet meer bedragen dan de goot- en bouwhoogte van het bestaande gebouw 2,4 meter en respectievelijk 4,1 meter;
3. de inhoud bedraagt ten hoogste 250 m³ per recreatiebungalow;
4. de onderlinge afstand tussen de recreatiebungalows bedraagt niet minder dan 15 meter dan wel niet minder dan de afstand tussen de bestaande gebouwen indien deze minder bedraagt.

1.4 Volledige beschrijving strijdigheden met vigerend bestemmingsplan

De volgende strijdigheden met de voornoemde regels zijn geconstateerd:

Het aantal te bouwen recreatiewoningen

De recreatiewoning die in 2005 is afgebrand is nooit herbouwd en de rechten om deze te kunnen herbouwen zijn vervallen. Daarmee mogen er formeel 4 (bestaande) recreatiewoningen herbouwd worden.

Er worden echter 5 recreatiewoningen herbouwd.

De goot- en bouwhoogte

Volgens de bouwregels mag de goot- en bouwhoogte niet meer bedragen dan de bestaande situatie, te weten goothoogte 2,4m en bouwhoogte 4,1m. De in aanbouw zijnde recreatiewoningen hebben een goothoogte van ca. 2,6m en een bouwhoogte van 6m.

De totale oppervlakte aan bestaande gebouwen

Volgens de bouwregels mag de totale oppervlakte aan bestaande gebouwen met ten hoogste 50% worden vergroot. De bestaande reeds gesloopte recreatiewoningen waren ca. 40m² groot. Dat betekent dat het bestaande oppervlak $4 \times 40\text{m}^2 = 160\text{m}^2$ bedroeg. Dat betekent dat er ten hoogste 80m² bijgebouwd mag worden. Deze 80m² wordt overschreden.

De inhoud van de recreatiewoningen

De inhoud bedraagt meer dan de maximaal toegestane 250m³, namelijk ca. 300m³.

De afstand tussen de recreatiewoningen

De onderlinge afstand tussen de recreatiewoningen mag volgens de beheersverordening niet minder dan 15m bedragen, dan wel de bestaande afstand indien deze kleiner is. In het geval van recreatiewoning 2b en 2c wordt hieraan niet voldaan. Deze afstand bedraagt 10,5m.

1.5 Planologisch beleid

Er is geconstateerd door de gemeente Hardenberg dat de bouwregels in de Beheersverordening Mariënborg niet aansluiten bij de bouwregels zoals die in algemene zin worden toegepast in de gemeente, te weten volgens het bestemmingsplan Buitengebied Hardenberg. Dat komt omdat de regels in een Beheersverordening hun oorsprong vinden in het voorgaande bestemmingsplan en daarmee deels achterhaald zijn. Er is echter geen aanleiding andere regels voor dit recreatieterrein te hanteren dan in deze tijd in de gemeente wordt toegepast.

Daarmee kunnen voor de in aanbouw zijnde recreatiewoningen de volgende bouwregels worden toegepast:

- de recreatiewoningen mogen uitsluitend vrijstaand worden gebouwd en de inhoud mag per woning niet meer bedragen dan 300 m³;
- de goot- en bouwhoogte van de recreatiewoningen bedraagt niet meer dan respectievelijk 3,5 meter en 6 meter;
- de onderlinge afstand tussen recreatiewoningen moet ten minste 6 meter bedragen;
- de afstand tussen de recreatiewoning en de (onderlinge) perceelgrens moet ten minste 3 meter bedragen;

Deze regels zijn uitgangspunt voor herbouwde recreatiewoningen alsmede deze onderbouwing betreffende de vereiste planologische afwijking.

Toetsing regels buitengebied:

De in aanbouw zijnde recreatiewoningen worden vrijstaand gebouwd. De inhoud bedraagt ca. 300m³. De goot- en bouwhoogte bedraagt niet meer dan respectievelijk 3,5m en 6m, zie de bijgevoegde tekeningen bij de aanvraag. Er wordt tevens voldaan aan de onderlinge afstanden tussen de recreatiewoningen. De kleinste afstand tussen twee woningen bedraagt 10,5m. De recreatiewoningen staan op ten minste 3 meter van de perceelsgrenzen van het recreatiegebied.

Er is per recreatiewoning 1 berging voorzien van ca. 6 m².



Hoofdstuk 2 De huidige situatie en gewenste situatie

2.1 Bestaande situatie

Beginsituatie

Voor 2005 stonden er in het projectgebied 5 recreatiewoningen, waarvan er één in 2005 is afgebrand.

Afgelopen jaren is meerdere malen door de grondeigenaren en de huidige bouwers geïnformeerd naar de mogelijkheid om de recreatiewoningen te slopen en nieuw te bouwen, waaronder de afgebrande recreatiewoning. De gronden zijn in eigendom bij twee partijen, perceel 2929 en 2930 zijn in andere handen dan percelen 2931, 2932 en 2933. De initiatiefnemers en tevens bouwers zullen de recreatiewoningen gaan verhuren.

Initiatiefnemers hebben na weging van de mogelijkheden besloten de recreatiewoningen vergunningsvrij terug te bouwen na sloop van de oude recreatiewoningen. Echter is geconstateerd dat de in aanbouw zijnde recreatiewoningen bouwvergunning plichtig zijn.

De vier van oudsher aanwezige recreatiewoningen verkeerden in slechte staat. Afbeelding 2.1 toont de in slechte staat van onderhoud verkerende recreatiewoningen en hun omgeving.



Afbeelding 2.1 De gesloopte recreatiewoningen Bron: initiatiefnemers

In juni 2021 zijn de vier bestaande recreatiewoningen gesloopt en is begonnen met de bouw van 5 nieuwe recreatiewoningen. Drie van de vijf recreatiewoningen zijn casco afgebouwd en van twee recreatiewoningen is enkel de fundering aangelegd.

Er is op 29 september 2021 door de toezichthouder van de gemeente Hardenberg geconstateerd dat de juiste vergunningen niet aanwezig waren en sindsdien geldt er een bouwstop.

2.2 Gewenste situatie

De wens is vijf recreatiewoningen met bergingen te realiseren aan de Ds. P.H. Wolfertstraat 2 te Mariënborg. De recreatiewoningen staan verspreid gesitueerd in het bos.

De meest zuidelijk gelegen recreatie woningen (nummer 2a en b) worden uitgevoerd met gevels van Zweeds rabat in het zwart met rood/bruine dakpannen. De drie noordelijk gelegen recreatiewoningen (nummer 2 c, d en e) worden uitgevoerd in rood/bruine gevelstenen aan de onderzijde met zwarthouten gevelbekleding en rood/bruine dakpannen.

Gedetailleerde bouwtekeningen van de recreatiewoningen zijn bijgevoegd bij de aanvraag.



Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

Nationale Omgevingsvisie en Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Onderdeel van de aankomende Omgevingswet is een visie op de leefomgeving: de Nationale Omgevingsvisie (NOVI). Met de NOVI neemt het Rijk het voortouw voor een langetermijnvisie op de toekomst en de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving van Nederland. De NOVI richt zich op de volgende vier prioriteiten die onderling veel met elkaar te maken hebben en gevolgen hebben voor het inrichten van de fysieke leefomgeving:

- Ruimte maken voor de klimaatverandering en energietransitie;
- De economie van Nederland verduurzamen en het groeipotentieel behouden;
- Steden en regio's sterker en gezonder maken;
- Het landelijk gebied toekomstbestendig ontwikkelen.

In de NOVI staan de keuzes op nationaal niveau, maar in veel gevallen ligt de verantwoordelijkheid bij gemeenten en/of provincies. Op basis van drie uitgangspunten helpt de NOVI bij het wegen van belangen en het maken van keuzes:

- Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies;
- Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal;
- Afwentelen wordt voorkomen.

De nationale belangen zijn geborgd in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Het gaat bijvoorbeeld om Rijkswaardwegen, defensie, ecologische hoofdstructuur, erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, hoofdwegen en hoofdspoorwegen, elektriciteitsvoorziening, buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen en primaire waterkeringen. Door de nationale belangen vooraf in bestemmingsplannen te borgen, wordt met het Barro bijgedragen aan versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen en vermindering van de bestuurlijke drukte.

Toetsing:

Er is rekening gehouden met de kenmerken en de identiteit van de omgeving in het ontwerp van de recreatiewoningen. Het initiatief voldoet daarmee aan de uitgangspunten van de NOVI. In het projectgebied zijn geen onderwerpen uit het Barro waar rekening mee moet worden gehouden. Met de ontwikkeling binnen het projectgebied zijn geen nationale belangen gemoeid.

Het Besluit ruimtelijke ordening

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) geeft regels waar concrete ruimtelijke projecten aan moeten voldoen. Zo is in het Bro de ladder voor duurzame verstedelijking verankerd. Deze ladder is gericht op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten, waardoor de ruimte in stedelijke gebieden optimaal benut wordt. De ladder voor duurzame verstedelijking is o.g.v. artikel 3.1.6, lid 2 slechts van toepassing als het een stedelijke ontwikkeling betreft. Indien sprake is van een stedelijke ontwikkeling, dan is de vraag of het gaat om een bestaand stedelijk gebied gaat of dat de ontwikkeling daarbuiten plaatsvindt.

Toetsing:

In het onderhavige geval gaat het niet om een stedelijke ontwikkeling waardoor de ladder voor duurzame verstedelijking niet van toepassing is.

Conclusie

Het Rijksbeleid staat deze ontwikkeling niet in de weg.

3.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Overijssel

De Omgevingsvisie Overijssel is dé provinciale visie voor de fysieke leefomgeving van Overijssel. In 2017 is de Omgevingsvisie en –verordening 2017 vastgesteld en nadien meerdere malen herzien/geactualiseerd. Duurzaamheid, ruimtelijke kwaliteit en sociale kwaliteit zijn de leidende principes of ‘rode draden’ bij alle initiatieven in de fysieke leefomgeving van de provincie Overijssel.

Voor de groene en stedelijke omgeving geeft de provincie ontwikkelingsperspectieven. Deze kunnen worden gezien als de ruimtelijke ontwikkelingsvisie om de beleidsambities en kwaliteitsambities te realiseren. Het projectgebied maakt deel uit van een gebied dat aangeduid is als ‘woon- en werklocaties buiten de stedelijke netwerken’. In deze gebieden mogen steden en dorpen altijd bouwen voor de lokale behoefte aan wonen, werken en voorzieningen.

Omgevingsverordening Overijssel

Eén van de instrumenten om het beleid uit de Omgevingsvisie te laten doorwerken is de Omgevingsverordening Overijssel. De Omgevingsverordening is het provinciaal juridisch instrument dat wordt ingezet voor die onderwerpen waarvoor de provincie eraan hecht dat de doorwerking van het beleid van de Omgevingsvisie juridisch geborgd is.

Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

Bij het sturen op ruimtelijk kwaliteit is in de Omgevingsvisie een sleutelrol weggelegd voor de gebiedskenmerken. Dit zijn de ruimtelijke kenmerken van een gebied of een gebiedstype, die bepalend zijn voor de karakteristiek en kwaliteit ervan. Om de gebiedskenmerken inzichtelijk te maken, onderscheidt de Omgevingsvisie een viertal lagen: de natuurlijke laag, de laag van het agrarisch cultuurlandschap, de stedelijke laag en de 'laag van de beleving'. Elk gebied in de provincie wordt gekarakteriseerd door kenmerken uit de vier verschillende lagen.

Gebiedskenmerken	Projectgebied
Natuurlijke laag	Dekzandvlakte en ruggen
Laag van agrarisch cultuurlandschap	Essenlandschap
Stedelijke laag	Woonwijken 1955-nu
Laag van de beleving	Donkerte

In de natuurlijke laag is het van belang dat de hoofdlijnen van het huidige reliëf in stand gehouden wordt. In het essenlandschap is men erop gericht de karakteristieke openheid in stand te houden. In naoorlogse woonwijken moet nieuwe bebouwing zich voegen in de aard, maat en schaal van het grotere geheel. In ‘donkerte’ gebieden is het minimaal toepassen van kunstlicht de norm.

Toetsing:

De vijf recreatiewoningen met bergingen zijn gesitueerd in een bosperceel bedoeld voor recreatie. Er wordt geen onevenredige afbreuk gedaan aan de waarden van de gebiedskenmerken die gelden in dit gebied.

Conclusie:

Het initiatief is passend binnen het provinciaal beleid.

3.3 Gemeentelijk beleid

Landstad Hardenberg Omgevingsvisie

De gemeenteraad van Hardenberg heeft op 6 juli 2021 de Omgevingsvisie Landstad Hardenberg vastgesteld. De omgevingsvisie loopt vooruit op de landelijke Omgevingswet die naar verwachting op 1 juli 2022 in werking treedt. Landstad Hardenberg is de stip op de horizon die toekomstige ontwikkelingen richting geeft.

Hardenberg is een grensgemeente met een uitgestrekt platteland waar bevolking en economie nog steeds groeien. De dorpen en buurtschappen zijn vitale gemeenschappen. Behoud van dorpsvoorzieningen gaat hand in hand met een goede bereikbaarheid en leefbaarheid. Wat betreft recreatie is het doel om de recreatieve beleving meer jaarrond aan te bieden en de verblijfstijd van bezoekers te verlengen zodat er meerwaarde ontstaat voor zowel ondernemers als recreanten.

Ontwikkelingsvisie Rheeze, Diffelen en omgeving

In de ontwikkelingsvisie is een visie op de toekomstige ontwikkeling gegeven, rekening houdend met de gebiedskenmerken uit het bijbehorende LIK (Landschap Identiteit Kaarten). Mariërborg ligt in het besloten heideontginningslandschap waar vaak een rechthoekige grootschalige verkaveling is ontstaan. Er is een strak en rechtlijnig wegenpatroon. Er zijn diverse functies aanwezig, zoals wonen, landbouw, natuur en recreatie. Deze bestaande functies moeten worden gefaciliteerd. Voor recreatie geldt dat er een verbreding van het aanbod van recreatieve voorzieningen gewenst is.

LIK Rheeze, Diffelen en omgeving

In het LIK staan een aantal kansen en bedreigingen genoemd voor het gebied dat valt onder het besloten heideontginningslandschap. Wat betreft functie & activiteit wordt als bedreiging gezien dat het recreatief aanbod nog meer van hetzelfde zal zijn.

Toetsing:

De realisatie van vijf recreatiewoningen met bergingen, één meer dan reeds mogelijk, in dit gebied bestemd voor recreatie past binnen de gemeentelijke visie. De recreatiewoningen kunnen verhuurd worden, niet alleen in het hoogseizoen, maar ook in het voor- en naseizoen, waardoor wordt bijgedragen aan een meer jaarronde beleving. Dit heeft ook een positieve weerslag op de ondernemers in de buurt waar recreanten terecht kunnen. In de omgeving zijn veel campings gelegen en weinig recreatiewoningen, waardoor het aanbod hiermee meer divers zal worden.

Conclusie:

Het initiatief is passend binnen het gemeentelijk beleid.

Hoofdstuk 4 Wat is de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit

4.1 Gebruikswaarde

De recreatiewoningen die in juni 2021 gesloopt zijn waren vervallen en er lag veel troep in het omringende bos. Met de bouw van de vijf nieuwe recreatiewoningen met bergingen wordt een kwaliteitsslag gemaakt waarmee de gebruikswaarde aanzienlijk stijgt ten opzichte van de voorgaande situatie.

4.2 Belevingswaarde

Met de bouw van de vijf nieuwe recreatiewoningen met bergingen wordt het recreatiegebied weer beleefbaar voor zowel de recreanten als de omwonenden. De huisjes kunnen weer verhuurd worden wat leidt tot een verbetering van de sociale veiligheid in het gebied. Het verrommelde bos leverde een sociaal onveilige situatie op die nu sterk verbeterd.

4.3 Toekomstwaarde (duurzaamheid)

De vijf recreatiewoningen met bergingen worden gebouwd volgens de nu geldende eisen waarmee de duurzaamheid en de toekomstwaarde ten opzichte van de oude situatie sterk verbeterd.

4.4 Conclusie

Zowel de gebruikswaarde, de belevingswaarde en de toekomstwaarde van dit perceel stijgt en leidt tot een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.



Hoofdstuk 5 Toets initiatief aan omgevingsaspecten

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de relevante omgevingsaspecten. Op grond van artikel 3.1 Wro dient te worden bezien of het plan uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening verenigbaar is met de eisen die aan de omgeving worden gesteld. Ofwel kan een aanvaardbaar woon- en leefklimaat worden gegarandeerd.

Er worden met dit project vijf recreatiewoningen met bergingen gerealiseerd aan de Ds. P.H. Wolfertstraat 2 te Mariëenberg. Er wordt in afwijking van het reeds toegestane herbouw van de vijf bestaande recreatiewoningen onder de geldende beheersverordening één recreatiewoning extra gebouwd en de maatvoering is in hoogte, inhoud en oppervlakte afwijkend.

5.1 Brandveiligheid

De nieuwe recreatiewoningen zullen voldoen aan de geldende eisen ten aanzien van brandveiligheid, zoals opgenomen in het Bouwbesluit. Verder zijn er geen bijzondere zaken ten aanzien van brandveiligheid die aandacht behoeven.

Conclusie

Het aspect 'brandveiligheid' vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit project.

5.2 Milieueffectrapportage

Voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling bestaan geen vereisten voor de vorm, maar wel voor de inhoud. Met betrekking tot de inhoud ('wat moet er in de vormvrije m.e.r.-beoordeling worden onderzocht?') moet aandacht besteed worden aan alle criteria die zijn opgenomen in Bijlage III bij de Europese richtlijn 'betreffende de milieubeoordeling van bepaalde openbare en particuliere projecten'.

Beoordeeld moet dus worden of er voor het op een later te nemen besluit een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is. Deze toets vindt plaats volgens het nee, tenzij principe. Dit betekent dat er geen m.e.r. hoeft te worden opgesteld, tenzij bij het verlenen van de omgevingsvergunning in de toekomst de vraag aan de orde is of er belangrijke, nadelige gevolgen voor het milieu op voorhand niet zijn uit te sluiten.

Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Naar aanleiding van het gestelde in de voorgaande paragraaf, moet er een toets worden uitgevoerd of er belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. De toets kan gebeuren aan de hand van die aspecten, die hiervoor al aan de orde zijn geweest voor zover ze van invloed zijn op het (natuurlijke) milieu.

Om te bepalen of er sprake is van een m.e.r.-(beoordeling)plichtig project, dient bepaald te worden of de ontwikkeling de drempelwaarden uit lijst C of D van het Besluit m.e.r. overschrijdt, of de ontwikkeling in een kwetsbaar gebied ligt en of er belangrijke milieugevolgen zijn.

Drempelwaarden Besluit m.e.r.

Dit project voorziet in een directe eindbestemming en voldoet daarmee aan de definitie van een 'besluit' als bedoeld in het Besluit m.e.r. Dit betekent dat dit project m.e.r.-(beoordeling)plichtig is indien activiteiten worden mogelijk gemaakt die genoemd worden in onderdeel C of D van het Besluit m.e.r. en de daarin opgenomen drempelwaarden overschrijden.

In dit geval is sprake van een ontwikkeling die niet wordt genoemd in onderdeel C van het Besluit m.e.r., er is derhalve geen sprake van een directe m.e.r.-plicht.

Op basis van onderdeel D kan de in dit project besloten ontwikkeling worden aangemerkt als: 'De aanleg, wijziging of uitbreiding van '.....c. vakantiedorpen en hotelcomplexen buiten stedelijke zones met bijbehorende voorzieningen.....'.

Indien de volgende drempelwaarden worden overschreden is sprake van een m.e.r.-beoordelingsplichtig project in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op:

1. 250.000 bezoekers of meer per jaar,
2. een oppervlakte van 25 hectare of meer,
3. 100 ligplaatsen of meer of
4. een oppervlakte van 10 hectare of meer in een gevoelig gebied.

Met de ontwikkeling die dit initiatief mogelijk maakt, worden de hiervoor genoemde drempelwaarden niet overschreden. Er is derhalve geen sprake van een directe m.e.r.-beoordelingsplicht.

Gevoelig gebied

In onderdeel A van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is bepaald wat verstaan wordt onder een gevoelig gebied. Als gevoelig gebied zijn gebieden aangewezen die beschermd worden op basis van de natuurwaarden, landschappelijke waarden, cultuurhistorische waarden en waterwingebieden.

Uit paragraaf 5.10 blijkt dat er geen sprake is van significant negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000 en of NNN gebieden. Van een externe werking van de ontwikkeling op deze gebieden is eveneens geen sprake.

Daarnaast behoort het projectgebied niet tot een waterwinlocatie, waterwingebied of grondwaterbeschermingsgebied. Eveneens is er geen sprake van een landschappelijk waardevol gebied.

Milieugevolgen

In dit hoofdstuk zijn de verschillende milieueffecten beschouwd, zoals geluid, bodem en luchtkwaliteit. Hieruit blijkt dat deze ruimtelijke onderbouwing geen belangrijke, nadelige milieugevolgen tot gevolg heeft die het doorlopen van een m.e.r.-procedure noodzakelijk maken.

Conclusie

Dit initiatief is niet m.e.r.-plichtig.

5.3 Bodem

In het kader van de te bouwen recreatiewoningen dient te worden bepaald of de milieu hygiënische gesteldheid van de bodem voldoende is om deze functie in het projectgebied te kunnen realiseren.

De recreatiewoningen met bergingen worden nagenoeg op dezelfde locatie teruggebouwd als de afgebrande resp. gesloopte recreatiewoningen. De grondeigenaren hebben in overleg met de gemeente de recreatiewoningen gesloopt. De functie verandert niet en daarmee wordt verondersteld dat de kwaliteit van de bodem voldoende is voor de recreatiefunctie.

Conclusie

Het aspect 'bodem' vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit project.

5.4 Geluid

De Wet geluidhinder (Wgh) biedt vooral in het ruimtelijk spoor bescherming tegen (spoor)weglawaai en industrielawaai van inrichtingen gelegen op een gezoneerd industrieterrein. Tevens is sprake van gemeentelijk beleid betreffende geluid.

Wet geluidhinder (Wgh)

De Wet geluidhinder beschermt de volgende objecten:

- woningen
- andere geluidsgevoelige gebouwen
- geluidsgevoelige terreinen

Deze bescherming geldt als het gebruik van deze objecten is toegestaan volgens het bestemmingsplan, de beheersverordening, omgevingsvergunning afwijken bestemmingsplan of beheersverordening.

Recreatiewoningen zijn niet geluidsgevoelig en daarmee is een afweging in het kader van de Wet geluidhinder niet nodig.

Conclusie

Het aspect 'geluid' vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit project.

5.5 Luchtkwaliteit

Aangaande ruimtelijke besluiten dient de luchtkwaliteit te worden meegenomen in de besluitvorming. Uitgangspunt is dat een project niet leidt tot overschrijding van luchtkwaliteitsnormen. Als er wel sprake is van een overschrijding, dan mag een project de luchtkwaliteit niet in betekenende mate verslechteren. De normen voor luchtkwaliteit staan in de Wet milieubeheer, titel 5.2 luchtkwaliteitseisen.

Luchtkwaliteitsnormen vormen onder de Wet milieubeheer geen belemmering voor de ruimtelijke ontwikkeling als aannemelijk is dat aan één of een combinatie van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. Er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde.
- b. Een project leidt per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit.
- c. Een project draagt slechts in 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging.
- d. Een project is opgenomen of past binnen het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) of een regionaal programma van maatregelen.

Van een verslechtering van de luchtkwaliteit in betekenende mate als bedoeld onder c is sprake indien zich één van de volgende ontwikkelingen voordoet:

- woningbouw: minimaal 1.500 woningen netto bij 1 ontsluitende weg of minimaal 3.000 woningen bij 2 ontsluitende wegen;
- infrastructuur: 3% concentratiebijdrage (verkeerseffecten gecorrigeerd voor minder congestie);
- kantoorlocaties: minimaal 100.000 m² bruto vloeroppervlak bij 1 ontsluitende weg, minimaal 200.000 m² bruto vloeroppervlak bij 2 ontsluitende wegen.

Er is in dezen sprake van een project dat 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

Conclusie

Het aspect 'luchtkwaliteit' vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit project.

5.6 Bedrijven en milieuzonering

Een goed woon- en leefklimaat wordt bereikt als er een balans is tussen de milieubelastende en milieugevoelige activiteiten, er is als het ware een goede mix van wonen en werken.

De recreatiewoningen zijn geen gevoelige functies en kunnen daarmee omliggende bedrijven niet belemmeren. Tevens hebben de recreatiewoningen geen bedrijfsmatige functie waarmee andere gevoelige functies belemmert kunnen worden.

Conclusie

Het aspect 'bedrijven en milieuzonering' vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit project.

5.7 Externe veiligheid

Externe veiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag of handelingen met gevaarlijke stoffen. Dit kan betrekking hebben op bedrijven, buisleidingen of transportroutes. Op deze categorieën is verschillende wet- en regelgeving van toepassing. Het huidige beleid voor inrichtingen (bedrijven) is afkomstig uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Voor buisleidingen geldt het Besluit buisleidingen externe veiligheid (Bevb). Het externe veiligheidsbeleid voor transport van gevaarlijke stoffen staat in het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt).

Er worden met dit project vijf recreatiewoningen met bergingen gerealiseerd aan de Ds. P.H. Wolfertstraat 2 te Mariënberg. Er wordt in afwijking van het reeds toegestane bestaande recreatiewoningen onder de geldende beheersverordening 1 recreatiewoning extra gebouwd en de maatvoering is in hoogte, inhoud en oppervlakte afwijkend.

De recreatiewoningen zijn geen gevoelige functies en de bouw van de vijf recreatiewoningen leidt niet tot een significante toename van bezoekers.

Conclusie

Het aspect 'externe veiligheid' vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit project.

5.8 Water

In het huidige waterbeheer wordt gestreefd naar duurzame, veerkrachtige watersystemen met minimale risico's op wateroverlast of watertekorten. Deze waterparagraaf doet verslag van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van dit project voor de waterhuishoudkundige situatie. Hiervoor is op 6 januari de digitale watertoets uitgevoerd. Het doel van de watertoets is te garanderen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op een evenwichtige wijze in het plan worden afgewogen.

Het waterschap Vechtstromen is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets. De beantwoording van de vragen heeft geleid tot de 'korte procedure'. Het waterschap gaat akkoord met het project mits voldaan wordt aan de uitgangspunten uit de standaard waterparagraaf.

STANDAARD WATERPARAGRAAF

Belangrijk instrument om waterbelangen in ruimtelijke plannen te waarborgen is de watertoets, die sinds 1 november 2003 wettelijk is verankerd. Initiatiefnemers zijn verplicht in ruimtelijke plannen een beschrijving op te nemen van de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding. Het doel van de wettelijk verplichte watertoets is te garanderen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op een evenwichtige wijze in het plan worden afgewogen.

Deze waterhuishoudkundige doelstellingen betreffen zowel de waterkwantiteit (veiligheid, wateroverlast, tegengaan verdroging) als de waterkwaliteit (riolering, omgang met hemelwater, lozingen op oppervlaktewater). Deze standaard waterparagraaf heeft betrekking op het plan.

Waterbeleid

De Europese Kaderrichtlijn Water is richtinggevend voor de bescherming van de oppervlaktewaterkwaliteit in de landen in de Europese Unie. Aan alle oppervlaktewateren in een stroomgebied worden kwaliteitsdoelen gesteld die in 2015 moeten worden bereikt. Ruimtelijk relevant rijksbeleid is verwoord in de Nota Ruimte en het Nationaal Waterplan (inclusief de stroomgebiedbeheerplannen).

Op provinciaal niveau zijn de Omgevingsvisie en de bijbehorende Omgevingsverordening richtinggevend voor ruimtelijke plannen. Het Waterschap Vechtstromen heeft de beleidskaders van rijk en provincie nader uitgewerkt in het Waterbeheerplan 2016-2021. De belangrijkste ruimtelijk relevante thema's zijn waterveiligheid, klimaatbestendigheid omgeving en ruimte voor waterberging. Daarnaast is de Keur van Waterschap Vechtstromen een belangrijk regelstellend instrument waarmee in ruimtelijke plannen rekening moet worden gehouden.

Op gemeentelijk niveau zijn het in overleg met Waterschap Vechtstromen opgestelde gemeentelijk Waterplan en het gemeentelijk Rioleringsplan van belang bij het afwegen van waterbelangen in ruimtelijke plannen.

Watersysteem

In het waterbeheer van de 21e eeuw worden duurzame, veerkrachtige watersystemen nagestreefd. Dit betekent concreet dat droge perioden worden doorstaan zonder droogteschade, vissterfte en stank, en dat in natte perioden geen overlast optreedt door hoge grondwaterstanden of inundaties vanuit oppervlaktewateren. Problemen worden niet afgewenteld op andere gebieden of latere generaties. Het principe 'eerst vasthouden, dan bergen, dan pas afvoeren' is hierbij leidend. Rijk, provincies en gemeenten hebben in het Nationaal Bestuursakkoord Water doelen vastgelegd voor het op orde brengen van het watersysteem.

Afvalwaterketen

Het zoveel mogelijk scheiden van vuil en schoon water is belangrijk voor het bereiken van een goede waterkwaliteit. Door te voorkomen dat grote hoeveelheden relatief schoon hemelwater door rioolstelsels worden afgevoerd, neemt het aantal overstorten van verontreinigd rioolwater op oppervlaktewater af en neemt de doelmatigheid van de rioolwaterzuivering toe. Hierdoor verbetert zowel de kwaliteit van oppervlaktewateren waarop overstorten plaatsvinden als de kwaliteit van het effluent ontvangende oppervlaktewater. Indien het schone hemelwater door middel van infiltratie in het gebied wordt vastgehouden alvorens het wordt afgevoerd naar oppervlaktewater, draagt dit bovendien bij aan de duurzaamheid van het watersysteem. Vandaar dat het principe 'eerst schoonhouden, dan scheiden, dan pas zuiveren' een belangrijk uitgangspunt is bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Als het hemelwater niet wordt aangekoppeld of wordt afgekoppeld van het bestaande rioolstelsel is oppervlakkige afvoer en infiltreren in de bodem uitgangspunt. Als infiltratie in de bodem niet mogelijk is, is lozing op het oppervlaktewater via een bodempassage gewenst.

Wateraspecten plangebied

Waterhuishouding

Het plan loopt geen verhoogd risico op wateroverlast als gevolg van overstromingen. Het plan heeft geen schadelijke gevolgen voor de waterkwaliteit en ecologie. In het verleden is er in of rondom het plangebied geen wateroverlast of grondwateroverlast geconstateerd. De toename van het verharde oppervlak is minder dan 1500m². Het plangebied bevindt zich niet binnen een beschermingszone of herinrichtingszone langs een waterloop, primair watergebied, invloedszone zuiveringstechnisch werk of een retentiecompensatiegebied.

Voorkeursbeleid hemelwaterafvoer

In het plan wordt het afvalwater en het hemelwater behandeld via een gescheiden stelsel: hemelwater wordt geïnfiltreerd. Hemelwater wordt deels opgevangen voor gebruik rondom de recreatiewoningen en deels vloeit het af naar het omringende bosgebied.

Aanleghoogte van de bebouwing

Voor de aanleghoogte van de gebouwen (onderkant vloer begane grond) wordt een ontwateringsdiepte geadviseerd van minimaal 80 centimeter ten opzichte van de gemiddelde hoogste grondwaterstand(GHG). Bij een afwijkende maatvoering is de kans op structurele grondwateroverlast groot. Bij het bouwen zonder kruipruimte kan worden volstaan met een geringere ontwateringsdiepte. Kelders dienen waterdicht te zijn. Om wateroverlast en schade in woningen en bedrijven te voorkomen wordt geadviseerd om een drempelhoogte van 30 centimeter boven het straatpeil te hanteren. Ook voor lager, beneden het maaiveld, gelegen ruimtes (kelders, parkeergarages) moet aandacht worden besteed aan het voorkomen van wateroverlast. In het plan wordt er naar gestreefd het voorkeursbeleid van het waterschap op te volgen.

Watertoetsproces

De initiatiefnemer heeft het waterschap Vechtstromen geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets. De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat de korte procedure van de watertoets is toegepast. De bestemming en de grootte van het plan hebben een geringe invloed op de waterhuishouding.

De procedure in het kader van de watertoets is goed doorlopen. Het waterschap Vechtstromen geeft een positief wateradvies.

Toetsing:

De recreatiewoningen zijn reeds in aanbouw. Voor zover mogelijk zullen de aanbevelingen uit de waterparagraaf door initiatiefnemers worden meegenomen in de uitvoering. De afvoer van vuilwater en hemelwater zal gescheiden zijn conform het gemeentelijke rioleringsplan.

Conclusie

Het aspect 'water' vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit project.

5.9 Archeologie en cultuurhistorie

Archeologie

Initiatiefnemers hebben op basis van de Erfgoedwet een archeologische zorgplicht bij projecten waarbij de bodem wordt verstoord. Hiervoor is archeologisch vooronderzoek nodig. Als blijkt dat er in het projectgebied behoudenswaardige archeologische vindplaatsen aanwezig zijn, dan kan de initiatiefnemer verplicht worden hiermee rekening te houden.

De recreatiewoningen zijn reeds in aanbouw. Bij de sloop zijn voor zover bekend bij initiatiefnemers geen verdachte waarnemingen gedaan.

Cultuurhistorie

Onder cultuurhistorie worden alle structuren, elementen en gebieden bedoeld die cultuurhistorisch van belang zijn. Ze vertellen iets over de ontstaansgeschiedenis van het Nederlandse cultuurlandschap. Er bevinden zich in of om het projectgebied geen monumentale of karakteristieke panden die aangetast kunnen worden door deze ontwikkeling.

Conclusie

Het aspect 'archeologie en cultuurhistorie' vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit project.

5.10 Flora en fauna

Met dit project worden vijf recreatiewoningen met bergingen mogelijk gemaakt. In het kader van dit project dient aandacht besteed te worden aan natuurwetgeving. Hierbij kan een tweedeling gemaakt worden in soortbescherming en gebiedsbescherming.

Soortbescherming

Sinds 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming van kracht. Het is verboden om alle soorten die beschermd zijn volgens de Vogelrichtlijn, Habitatrichtlijn, het Verdrag van Bern en het Verdrag van Bonn, evenals de in paragraaf 3.2 en 3.3 van de Wet natuurbescherming genoemde soorten te doden en te verwonden, evenals het beschadigen en vernielen van voortplantingsplaatsen of rustplaatsen. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden.

De sloop van de recreatiewoningen is door de grondeigenaren met inachtneming van de zorgplicht uitgevoerd. De werkzaamheden zullen worden aangevangen buiten het broedseizoen en gestaag vorderen.

Gebiedsbescherming

Naar aard en omvang van de activiteit, namelijk het toevoegen van 1 recreatiewoning met berging en afwijkende maatvoering, zijn er geen significante effecten te verwachten op omliggende natuurgebieden.

Conclusie

Het aspect 'ecologie' vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit project.

5.11 Verkeer en Parkeren

Met de toevoeging van één extra recreatiewoning naast de vier reeds toegestane recreatiewoningen zal er sprake zijn van een beperkte toename van verkeer op de aanliggende wegen. De bestaande infrastructuur voldoet om deze zeer geringe toename op te vangen.

De Nota parkeerkengetallen (vastgesteld 27-11-2018) kent parkeerkencijfers voor verschillende bestemmingen in de groepen wonen, werken, winkelen, boodschappen, sport, cultuur en ontspanning, horeca en (verblijfs)recreatie, gezondheidszorg en (sociale) voorzieningen en onderwijs.

Horeca en (verblijfs)recreatie	Categorie	Parkeernorm min	Parkeerbehoefte
Bungalow	Buitengebied	2	10

Er is voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein. Zie tekeningen behorende bij de aanvraag.

Conclusie

Het aspect 'parkeren' vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit project.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Het gaat om een particulier initiatief waarbij de initiatiefnemers garant staan voor de economische uitvoerbaarheid van het project. Eventuele planschadekosten en aan dit project verwante kosten komen daarmee voor rekening van de initiatiefnemers.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De aanvraag omgevingsvergunning dient te worden voorbereid volgens de uitgebreide voorbereidingsprocedure. Daarmee zal het ontwerpbesluit gedurende zes weken ter inzage liggen. Gedurende deze termijn kan een ieder een zienswijze kenbaar maken. Bij de definitieve besluitvorming zal het college de ingekomen zienswijzen in overweging nemen. Vervolgens zal het besluit op de aanvraag gedurende zes weken ter inzage liggen. Gedurende deze termijn kunnen belanghebbenden beroep indienen bij de rechtbank.

6.3 Burgerparticipatie

Omwonenden zijn geïnformeerd over de plannen en hebben geen bezwaar kenbaar gemaakt. Er is door een buurman gevraagd hoe wordt omgegaan met afval, dit wordt door initiatiefnemers besproken met desbetreffende buurman.