

Ruimtelijke onderbouwing recreatie-appartement Marsweg 4 Spijk revisie-1

Historische schets

In 2009 is er een verzoek ingediend voor het gebruik van een schuur als bed en breakfast (appartement). In 2012 is er voor de Marsweg een omgevingsvergunning afgegeven voor het in gebruik nemen van de gehele schuur voor bed en breakfast (appartement). Dit paste niet binnen de binnenplanse ontheffingsmogelijkheden voor bed en breakfast (max 50 m²). Het ging om ongeveer 85 m², hetgeen niet past binnen de binnenplanse ontheffingsbevoegdheid. De aanvraag overschreed de 50m² maximale oppervlakte voorwaarde, maar voldeed aan de voorwaarden dat de appartementen gerealiseerd moeten kunnen worden binnen bestaande gebouwen en parkeren op eigen terrein. Vanuit de notitie recreatie in Rijnwaarden werd geconstateerd dat er een tekort aan recreatieappartementen is binnen Rijnwaarden. Het realiseren van recreatieappartementen draagt bij aan de doelstellingen van het beleid. Dit leidt tot een positief advies en de gevraagde omgevingsvergunning. Mei 2015 dient aanvraagster een verzoek in om nog een recreatieappartement te realiseren op eigen perceel en eveneens binnen het bestaande bebouwingsvlak. Hiervoor worden bestaande opstallen (schuur) gebruikt. Het college van Rijnwaarden zegt medewerking toe aan het mogelijk maken van dit initiatief, mits voldoende onderbouwd in een ruimtelijke onderbouwing.

Beleidsmatige onderbouwing

De locatie is gelegen binnen het bestemmingsplan buitengebied 2008 en heeft de bestemming "wonen". Een recreatiewoning past niet rechtstreeks binnen deze bestemming. Een binnenplanse afwijking is niet mogelijk omdat bij de woning al meer dan 50 m² aan recreatiewoningen aanwezig is. Buitenplans afwijken volgens de "Kruimellijst" is niet mogelijk omdat de locatie buiten de bebouwde kom valt.

Om het initiatief mogelijk te maken verzoekt de initiatiefneemster het college Rijnwaarden een projectbesluit te nemen voor de instemming met het initiatief om een recreatiewoning te realiseren op het adres Marsweg 4 te Spijk

De aanvraagster draagt hiervoor onderstaande argumenten aan;

Ruimtelijk:

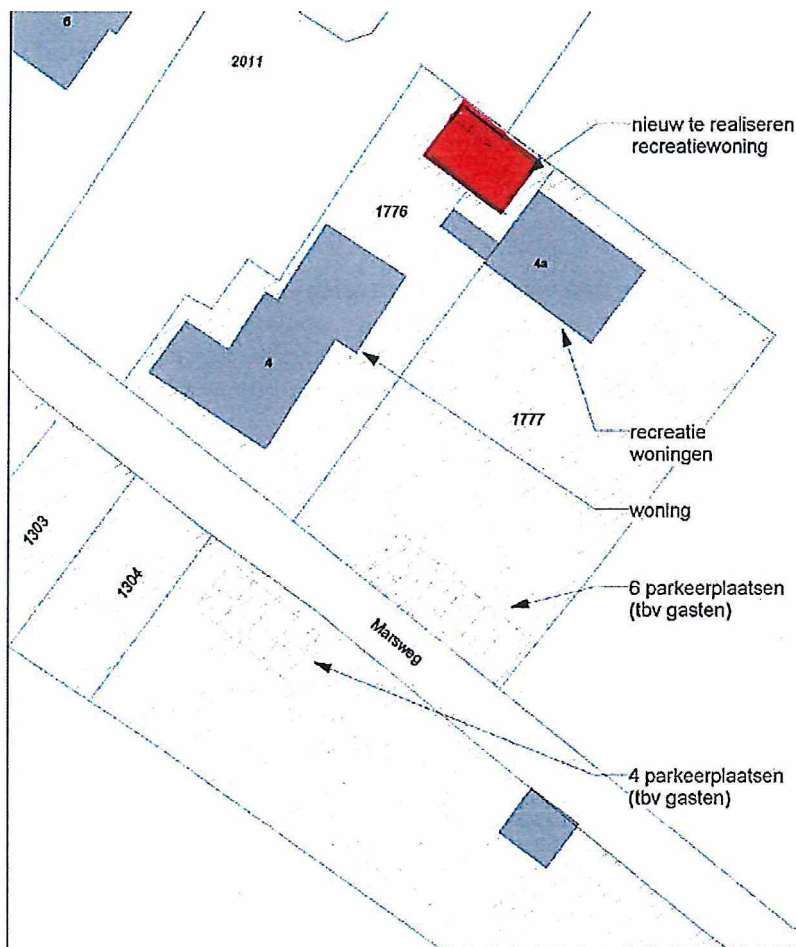
1.1 Het bebouwde oppervlak wordt niet vergroot.

De bestaande bebouwing, in gebruik als schuur, opslagruimte, wordt deels gesloopt en deels herbouwt. Het bebouwde oppervlak wordt in de nieuw situatie kleiner dan het huidige bebouwde oppervlak. Het bouwvolume wordt groter, maar blijft binnen de maximum nokhoogte van 6 meter, zoals gesteld in het bestemmingsplan. Door de sloop van een gedeelte van de huidige schuur, komen de gebouwen los van elkaar te staan. Hierdoor ontstaat een ruimtelijker beeld.



1.2 Parkeerplaatsen op eigen terrein:

Binnen het perceel is voldoende parkeergelegenheid passend bij het aantal van 3 recreatie woningen. Op het erf direct langs de Marsweg is t.b.v. de gasten parkeerruimte ingericht voor 10 auto's. Dit is ruim voldoende daar het slechts om 2-persoons recreatiewoningen gaat.



Ondernemen en recreatie:

1.3 Het initiatief past binnen de recreatieve doelen.

In het raadprogramma Rijnwaarden 2014-2018 is aangegeven dat het college meer mogelijkheden wil creëren voor (recreatieve) ondernemers om hun onderneming naar eigen inzicht in te richten en te ontwikkelen. Recreatie en toerisme blijft daarbij een speerpunt. Het plan draagt bij aan de ontwikkeling van de toeristisch-recreatieve sector binnen de gemeente.

Locatie

De recreatieappartementen zijn gelegen langs diverse wandel en fietsroutes (waaronder Pieterpad) en vormt daarmee een aanvulling op de overnachtingsmogelijkheden langs deze routes. Vanuit de gemeente en ook het dorp Spijk wordt gewerkt aan een uitbreiding van de routes in deze omgeving. Het verlengde van de Marsweg sluit aan op de route langs de Wild.



In de nabije omgeving zijn weinig omwonenden. De locatie biedt een landelijke uitstraling met een mooi uitzicht op de Eltenerberg.

Bodem:

Er is geen bodemonderzoek noodzakelijk. Hoewel er in de bouwverordening van Rijnwaarden geen minimale oppervlaktemaat is aangegeven waarboven een bodemonderzoek dient te worden uitgevoerd, sluiten zij aan bij de opvattingen van het vakberaad bodem (MRA). Bij een oppervlakte van het gebouw minder dan 70m²: geen bodemonderzoek. Daar komt bij dat er weliswaar bijna voortdurend mensen in (kunnen) verblijven, maar niet steeds dezelfde mensen. Uit een korte check blijkt, dat de locatie onverdacht is wat betreft potentieel ernstige bodembedreigende activiteiten.

Activiteitenbesluit:

Voor gasten/derden wordt geen voedsel bereid. Gasten die verblijven in de recreatieverblijven kunnen wel hun eigen voedsel bereiden. Er is geen sprake van een meldingsplichtige activiteit in het kader van het Activiteitenbesluit.

Archeologie:

Een archeologisch onderzoek is niet vereist daar het om een bouwwerk gaat dat kleiner is dan 100m²

Ecologie:

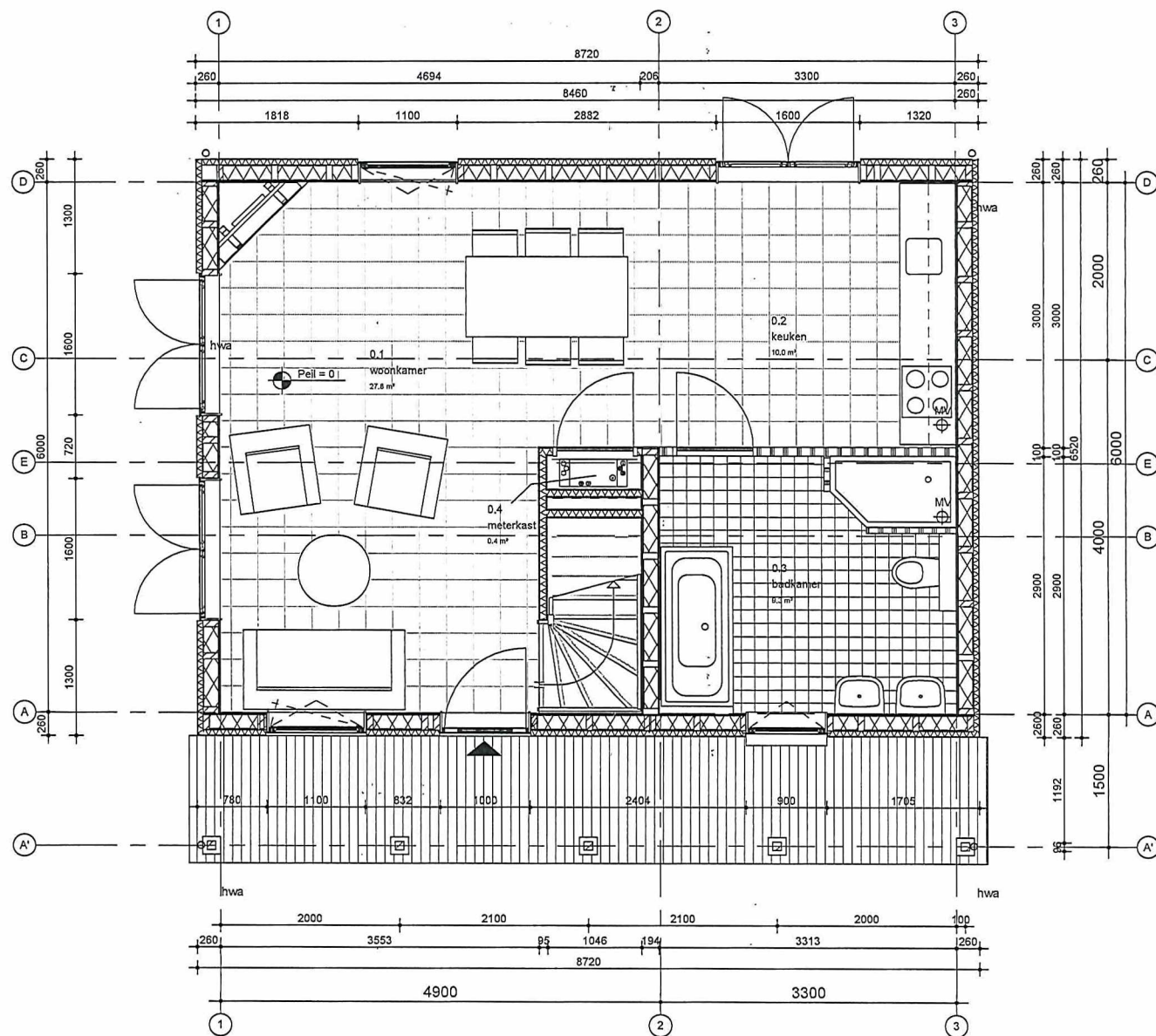
Het slopen van het bestaande bouwwerk levert geen ecologische risico's op. De opdrachtgever is niet bekend met de eventuele aanwezigheid van een beschermde diersoort zoals bij voorbeeld de steenmarter in of rondom het te slopen object.

Overige aspecten:

De burens zijn door de opdrachtgever geïnformeerd over de voorgenomen plannen.

Omschrijving op te richten recreatiewoning:

In 2 fasen is in de periode 2009 -2012 op het perceel een schuur omgebouwd tot een recreatiegebouw met daarin opgenomen 2 appartementen van respectievelijk 40 en 45 m². Op dit moment ligt de aanvraag voor om een andere schuur op het perceel her te bestemmen tot een recreatieverblijf. Deze nieuwe recreatiewoning heeft eveneens een kleinschalig karakter. Het gebruiksoppervlak bedraagt 35m². De opzet van nieuwe en bestaande verblijven is gelijk. Ze hebben een enkele slaapkamer op de verdieping. De begane grond is ingedeeld met een woonkamer en keuken van beperkte afmetingen. De verblijven zijn allen gesitueerd aan de noordzijde van het perceel.



BRUGGEMAN
RCEL
TECHN

HOGEWEG 4, 7038 EC ZEDDAM
T 0314 65 13 98 M 06 28 28 95 12 79
INFO@MARCELBURGEMAN.NL
WWW.MARCELBURGEMAN.NL

opdrachtgever:

mevr. L. Otten

Marsweg 4

6917 BJ Spijk

0316-542922

otten_linda@hotmail.com

project:

recreatiewoning

herbestemming bijgebouw

onderdeel:

begane grond
nieuwe situatie

fase:

definitief ontwerp

V-1.00

OTN

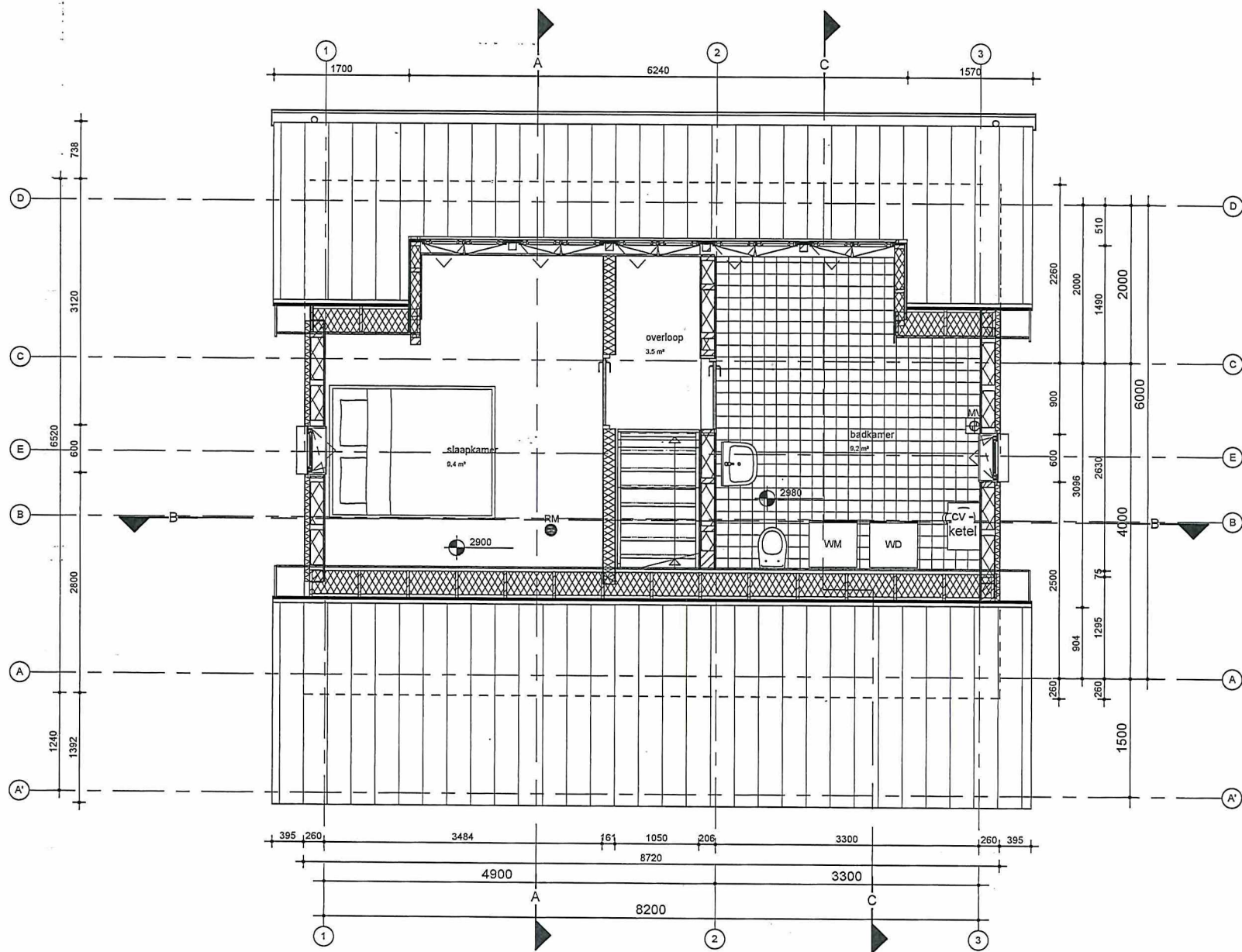
schaal: 1 : 50

formaat: A3

tekenaar: MB

datum: 15-08-2016

gewijzigd: A 17-08-2016



BRUGGEMAN
RECELT

HOGEWEG 4, 7038 EC ZEDDAM
T 0314 65 13 98 M 06 28 95 12 79
INFO@MARCELBRUGGEMAN.NL
WWW.MARCELBRUGGEMAN.NL

opdrachtgever:

mevr. L. Otten

Marsweg 4

6917 BJ Spijk

0316-542922

otten_linda@hotmail.com

project:

recreatiewoning

herbestemming bijgebouw

onderdeel:

verdieping

nieuwe situatie

fase:

definitief ontwerp

V-1.01

OTN

schaal: 1 : 50

formaat: A3

tekenaar: MB

datum: - 15-08-2016

gewijzigd: A 17-08-2016