

Ruimtelijke onderbouwing bij aanvraag omgevingsvergunning Zeeweg 9-7

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Beschrijving:

Een omgevingsvergunning is aangevraagd voor de bouw van een recreatiewoning van 75 m². Dit perceel ligt in het Facetbestemmingsplan Recreatieterreinen, permanente bewoning. De gewenste woning wordt buiten het bouwblok gebouwd. Als de nieuwe woning op de gewenste locatie wordt gebouwd, dan:

- A) Zijn er ruimere bouw mogelijkheden;
- B) Ligt de tuin op het zuiden;
- C) Is er meer ruimte ten opzichte van de burens.

Gezien het bovenstaande is er voor gekozen om het bouwvlak naar het midden van het perceel te verplaatsen. Op die manier wordt het bouwvlak optimaal op het perceel gesitueerd. Het aanzicht vanaf de weg biedt een veel harmonieuzer geheel, en er ontstaat een besloten achtertuin. Ook zal de woning voldoende daglicht binnenkrijgen, waardoor zowel praktisch als ruimtelijk gezien de meeste winst wordt behaald.

1.2 Doel van het project:

Verplaatsing van het bouwvlak.

1.3 Ligging:

Het kavel is gelegen op het vakantieoord Dennenhorst, Zeeweg 9, kavelnummer 7. Het kavel is direct aan de Zeeweg gelegen, met een eigen oprit en grenst aan het terrein van dhr. Van Wincoop (Zeeweg 7). Zie Bijlage IV, Omgevingskaart.

Hoofdstuk 2 Beleid

2.1 Rijksbeleid:

Niet van toepassing.

2.2 Provinciaal beleid:

Niet van toepassing.

2.3 Gemeentelijk beleid:

Facetbestemmingsplan Recreatieterreinen, permanente bewoning.

Binnen het bestemmingsplan mag een recreatiewoning gebouwd worden van 75 m².

Aan de buitenrand van het recreatiepark geldt echter een bebouwingsvrije zone van 10 meter. Aangezien het perceel op de hoek van het park ligt, geldt dit voor zowel de noordzijde als de westzijde van het perceel.

De strijdigheid met het bestemmingsplan zit hierin dat de woning gedeeltelijk buiten het bouwvlak wordt geplaatst. Zie Bijlage V, Overschrijding bouwvlak.

Hoofdstuk 3 Randvoorwaarden en Programma

3.1 Stedenbouwkundige indeling:

Vanwege de geluidsvergunning van het naastgelegen perceel Zeeweg 7 is een geluidwerende maatregel noodzakelijk. Daarom is ervoor gekozen een geluidwerend scherm te bouwen, aan de noord- en gedeeltelijke oostkant van het perceel Zeeweg 9-7. Vanwege het uitzicht vanaf het perceel en het zicht vanaf de weg is aan de zijde van de Zeeweg een geluidsscherm niet mogelijk. Teneinde het weggeluid te dempen en zo

een correct woon- en leefklimaat te waarborgen, wordt aan de zijde van de Zeeweg een dove gevel gebouwd.

Zie Bijlage I, Akoestisch rapport. § 7.2: 'Westgevel alleen doof uit te voeren.' § 9: 'Als op de noordgrens van Zeeweg 9-7 een scherm wordt geplaatst van 2,5 m hoog en een scherm van 2 m hoog en ca. 7 m lang langs de noordoostgrens is sprake van een goed woon- en leefklimaat (gemengd gebied) en zijn er in principe geen beperkingen voor het bedrijf (geluidaspect).'

3.2 *Landschappelijke voorwaarden (in buitengebied):*

In de omgevingsvergunning wordt tevens een bouwvlak voor een schuur aangevraagd. De schuur komt aan de noordoostzijde van de woning te staan. Ook wordt er een geluidwerend scherm geplaatst aan de noord- en gedeeltelijke oostzijde. Zie Bijlage II, Inrichtingstekening.

3.3 *Kwalitatief woonprogramma (KWP3):*

Niet van toepassing.

Hoofdstuk 4 Milieu- en andere locatieaspecten

4.1 *Waterhuishouding/Watertoets:*

Zie Facetbestemmingsplan Recreatieterreinen, permanente bewoning. § 3.2: 'Het aspect water is niet belemmerend voor de totstandkoming van dit bestemmingsplan.' Hemelwater dat op het dak valt zal met een regenpijp naar een vijver worden geleid, of zal op het perceel geborgen worden. Hemelwater dat op een wegverharding valt zal ook op het perceel geborgen worden. De rioolafvoer wordt aangesloten op de rioolleiding van het park de Dennenhorst.

4.2 *Geluid:*

Om een correct woon- en leefklimaat te waarborgen wat betreft geluid, worden maatregelen genomen tegen het weggeluid en het geluid van het naastliggende bedrijf. Zie Bijlage I, Akoestisch rapport. § 7.2: 'Westgevel alleen doof uit te voeren.' § 9: 'Als op de noordgrens van Zeeweg 9-7 een scherm wordt geplaatst van 2,5 m hoog en een scherm van 2 m hoog en ca. 7 m lang langs de noordoostgrens is sprake van een goed woon- en leefklimaat (gemengd gebied) en zijn er in principe geen beperkingen voor het bedrijf (geluidaspect).'

Bijlage 2 van het akoestisch rapport: 'Figuren met rekenresultaten. Figuur 2: belasting zonder maatregelen op noordgevel 53 dB en op oostgevel 50 dB. Figuur 3: belasting met geluidwerend scherm op noordgevel 46 dB en op oostgevel 43 dB.'

4.3 *Luchtkwaliteit:*

NIBM: Het betreft één woning van 75 m² voor een gezin, waardoor hij binnen de NIBM norm valt.

4.4 *Bodem:*

Omdat er een schuur met asbest dakplaten op het terrein heeft gestaan is het terrein asbestverdacht. Daarom is er een asbestonderzoek op het perceel uitgevoerd volgens NEN 5707 waarbij geen verontreiniging is gebleken. Zie Bijlage III, Asbestonderzoek. §1: 'Conclusie: Er is visueel geen asbest aangetroffen. Met betrekking tot het voorgenomen gebruik van de onderzochte locatie zijn milieutechnisch geen bezwaren aan te geven.'

4.5 *Externe veiligheid:*

Zie Facetbestemmingsplan Recreatieterreinen, permanente bewoning. § 3.7: 'Het aantal kwetsbare objecten neemt niet toe, aangezien het aantal woningen niet toeneemt. Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor dit plan.'

4.6 *Geluid en trillingen:*

Voor het weggeluid is een hogere grenswaarde vastgesteld voor de zuidgevel, en zal de westgevel doof uitgevoerd worden. Zie Facetbestemmingsplan Recreatieterreinen, permanente bewoning. § 3.3: ' Bij de woning Zeeweg 9-7 ligt de geluidsbelasting op de voorgevel hoger dan de maximaal te ontheffen waarde en op de zijgevel lager. Voor de zijgevel wordt ook de procedure voor hogere grenswaarde doorlopen.' Voor de voorgevel: 'Bij nieuwbouw zal er voor deze percelen een zogenaamde dove gevel moeten worden opgenomen.'

4.7 *Geur:*

Niet van toepassing.

4.8 *Bezonning:*

Op het verplaatste bouwvlak zal de zon ruim voldoende het huis binnen kunnen schijnen. Het oude bouwvlak zou aan de zuidzijde op 2,5 meter van de burens staan. Dan zou er weinig tot geen zonlicht binnenvallen. Het nieuwe bouwvlak heeft geen invloed op de bezonning van aangrenzende percelen, omdat het midden op het perceel komt te liggen.

4.9 *Visuele hinder:*

Niet van toepassing.

4.10 *Afval:*

Het afval wordt in een rolcontainer verzameld die zich op het perceel bevindt. Een maal per week worden de containers opgehaald.

4.11 *Flora- en Faunawet en EHS:*

Flora- en Faunawet: Er worden op het perceel geen bomen gekapt en er wordt geen gebouw gesloopt. Zie Facetbestemmingsplan Recreatieterreinen, permanente bewoning. § 3.5.2 Soortenbescherming: 'dat alleen bij kappen van bomen en/of slopen van gebouwen mogelijk effecten optreden. Soortenbescherming vormt geen belemmering voor voorliggend plan.'

EHS: Zie Facetbestemmingsplan Recreatieterreinen, permanente bewoning. § 3.5.1 Gebiedsbescherming: 'verandert er feitelijk niets op de percelen, waardoor er naar verwachting geen significant negatieve effecten zullen optreden.'

4.12 *Natuurbeschermingswet 1998:*

Het gebruik van het perceel is sinds de peildatum van 1 oktober 2005 niet veranderd. Zie Facetbestemmingsplan Recreatieterreinen, permanente bewoning. § 3.5.1 Gebiedsbescherming: 'Daarnaast verandert er feitelijk niets op de percelen, waardoor er naar verwachting geen significant negatieve effecten zullen optreden.'

4.13 *MER:*

Niet van toepassing.

4.15 *Parkeren:*

Op het perceel is plaats voor twee auto's. Daarnaast is er parkeergelegenheid op een ruime, centraal in het recreatiepark gelegen parkeerplaats. Zie bijlage II, Inrichtingstekening.

4.16 *Verkeer:*

Niet van toepassing.

Hoofdstuk 5 Economische uitvoerbaarheid

Met de gemeente zal een anterieure overeenkomst gesloten worden waarin de betaling van de legeskosten voor de verlegging van het bouwvlak voorgeschreven staat, voordat de omgevingsvergunning wordt verleend. De kosten voor het realiseren van een nieuwe woning zijn voor rekening van de initiatiefnemer

Hoofdstuk 6 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Omwonenden zijn op de hoogte gesteld van de gewenste verplaatsing van het bouwvlak.

- De eigenaar van Zeeweg 7 heeft aangegeven dat het hem vanwege de grootte van zijn terrein niet uitmaakt waar er op ons perceel gebouwd wordt.
- De eigenaren van de aangrenzende kavels 9-6 en 9-8 hebben te kennen gegeven dat zij erg blij zijn met de door ons voorgestelde verlegging van het bouwvlak, omdat onze woning daardoor aanzienlijk verder van hun beider erfafscheiding komt te staan. Dit is ook een van de redenen waarom een verlegging van het bouwvlak gewenst was.
- De eigenaar van recreatiepark de Dennenhorst maakt bezwaar tegen het oude bouwvlak, omdat er dan veel te dicht bij de andere percelen gebouwd zou moeten worden, waardoor hij zijn gasten niet de rust en ruimte kan bieden waarvoor zij naar het recreatiepark komen.

Het plan wordt op gebruikelijke wijze zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze zes weken heeft een ieder de gelegenheid om een zienswijze op het plan naar voren te brengen.

Bijlage I: Akoestisch rapport

Bijlage II: Inrichtingstekening

Bijlage III: Asbestonderzoek