

Ruimtelijke onderbouwing

Bos en Duin 19, Steenberg

Opdrachtgever:
Dhr. M. Brink
Norgerweg 23a
9305 TH, Roderesch

Status:
Definitief, 11 juli 2016



BOUWKUNDE | ONTWERP | ADVIES

Inhoudsopgave

1. Inleiding	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	3
1.3 Vigerend bestemmingsplan	4
1.4 Bij het plan behorende stukken	4
1.5 Leeswijzer	4
2. Planbeschrijving	5
2.1 Oorspronkelijke situatie	5
2.2. Huidige situatie	6
3. Beleidskader	7
3.1 Landelijk beleid	7
3.2 Provinciaal beleid	7
3.3 Gemeentelijk beleid	7
4. Overige aspecten onderbouwing	8
4.1 Ecologie	8
4.2 Archeologie	8
4.3 Watertoets	8
4.4 Geluidshinder	8
4.5 Bodemonderzoek	9
4.6 Duurzaamheid	9
4.7 Externe veiligheid	9
4.8 Luchtkwaliteit	9
5. Economische uitvoerbaarheid	9
6. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	10
7. Conclusie	10

1. Inleiding

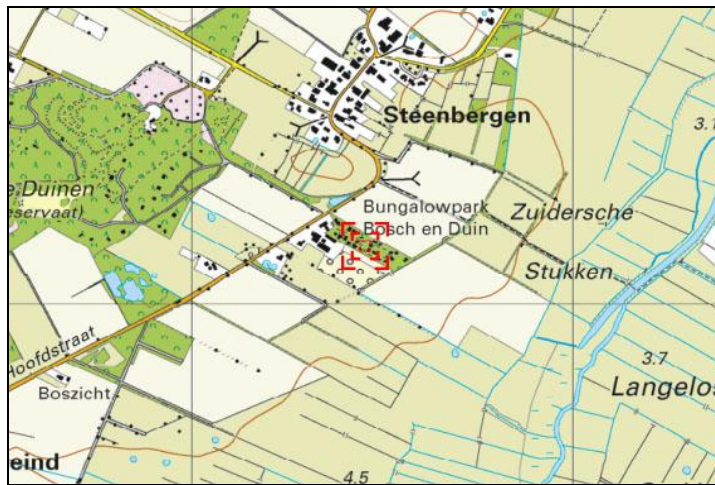
1.1 Aanleiding

Door een particuliere initiatiefnemer is reeds het plan opgevat om de recreatiewoning gelegen aan de Bos en Duin 19 op te waarderen middels een kapuitbreiding. De oorspronkelijke woning bestond uit een enkel laags bouwwerk en bood maximaal ruimte aan twee personen. Initiatiefnemer heeft de vakantiewoning en het perceel opgeknapt en opgewaardeerd zodat hij er met zijn gezin kan verblijven. Het is binnen het bestemmingsplan mogelijk om een dergelijke kap toe te voegen, enkel overschrijdt de geplaatste kap de door het bestemmingsplan aangegeven grenswaarden.

Om de plannen mogelijk te maken is een afwijking van het bestemmingsplan noodzakelijk. Artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) biedt deze mogelijkheid. Voorwaarde voor deze afwijking van het bestemmingsplan is dat het project is voorzien van een “goede ruimtelijke onderbouwing”. Voorliggend document betreft de ruimtelijke onderbouwing die onderdeel is van de omgevingsvergunning.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

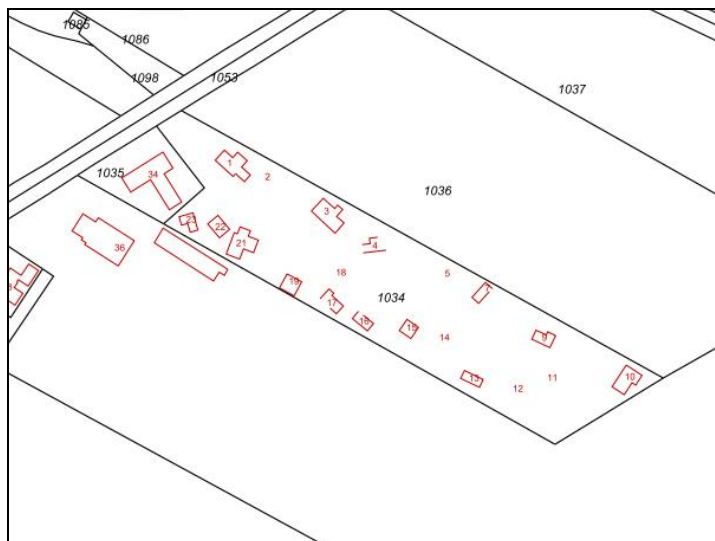
De projectlocatie is gelegen op het recreatieterrein Bos en Duin genummerd met 19 ten zuiden van het centrum van Steenberghe. Het terrein is aan drie zijden omsloten door verstrekkende landerijen. Op onderstaande topografische kaart is de ligging van het plangebied weergegeven:



Figuur 1: Ligging plangebied

Het perceel is kadastraal bekend als gemeente Roden, sectie P, nummer 1034.

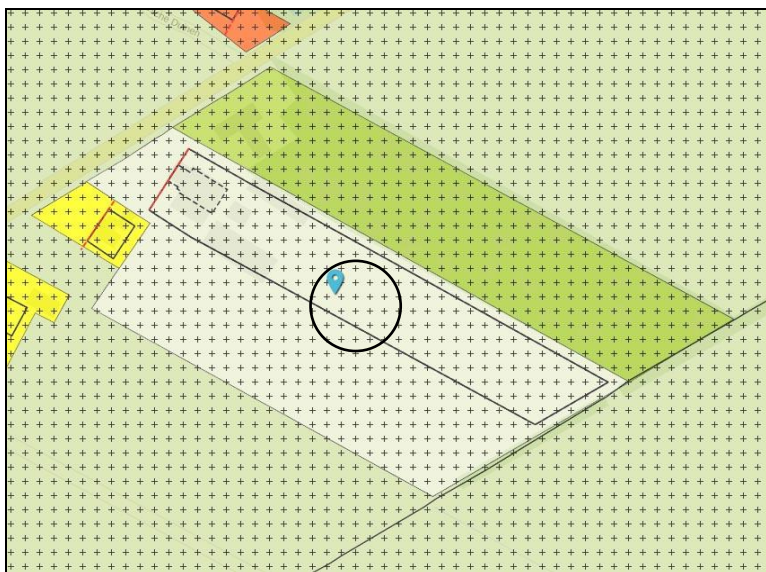
Op onderstaande kaart is de kadastrale situatie weergegeven:



Figuur 2: Kadastrale situatie

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse geldt het bestemmingsplan "Buitengebied Noordenveld". Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad op 17 april 2013.



Figuur 3: Fragment plankaart bestemmingsplan "Buitengebied Noordenveld" (de planlocatie is omcirkeld)

Het perceel Bos en Duin 19 heeft volgens dit bestemmingsplan de bestemming "recreatie – Verblijfsrecreatie 4".

1.4 Bij het plan behorende stukken

De ruimtelijke onderbouwing bestaat uit het voorliggende document.

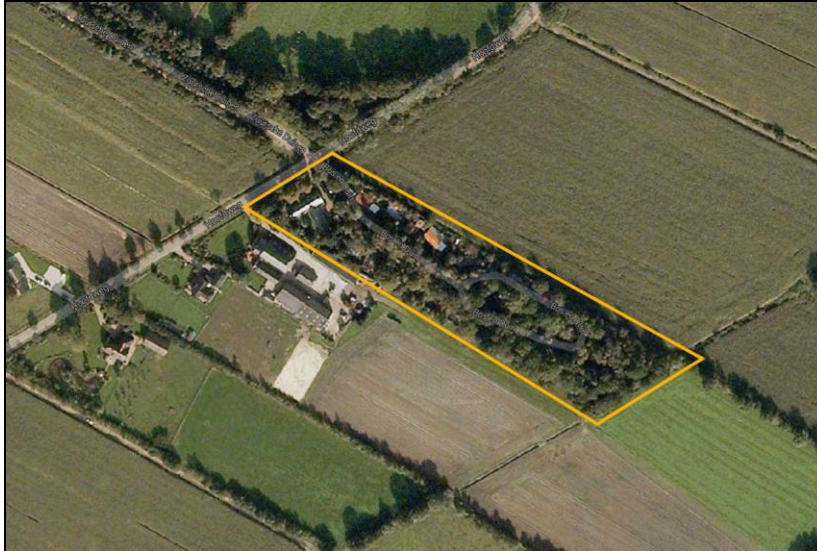
1.5 Leeswijzer

Deze ruimtelijke onderbouwing is als volgt opgebouwd. Hoofdstuk 2 beschrijft de huidige en toekomstige situatie van de projectlocatie. Hoofdstuk 3 gaat in op de belangrijkste beleidsaspecten. Achtereenvolgend wordt ingegaan op het rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid. In hoofdstuk 4 wordt aandacht besteed aan de verschillende omgevingsaspecten die van invloed zijn op de beoogde functiewijziging. Daarbij komen onder andere de relevante milieuaspecten aan bod waarbij er wordt ingegaan op bijvoorbeeld de onderdelen waterhuishouding, externe veiligheid, archeologie en flora en fauna. Hoofdstuk 5 gaat in op de economische uitvoerbaarheid van het plan. In hoofdstuk 6 wordt de maatschappelijke uitvoerbaarheid onderbouwd en afsluitend wordt in hoofdstuk 7 eerder genoemde samengevat.

2. Planbeschrijving

2.1 Oorspronkelijke situatie

Steenbergen is een klein lintdorp waarbij de bebouwing zich langs de hoofdweg heeft gevormd. In het dorp zijn behalve een restaurant/café geen faciliteiten aanwezig. Het dorp bezit een rustieke, landelijke uitstraling en bevindt zich in een aansprekend natuurgebied. Dankzij dit gegeven is het dorp erg in trek als recreatiegebied. Voor het verblijf van de bezoekers is in het zuiden van het dorp ruimte ingericht voor het verblijf van de recreanten. De particulier initiatiefnemer is eigenaar van één van de percelen aan de Bos en Duin in het zuiden van Steenbergen.



Figuur 4: Ligging projectlocatie (bron: Google Earth)

De oorspronkelijke situatie betrof een enigszins vervallen enkel laags recreatiewoning. Deze bood ruimte voor het verblijf van maximaal twee personen. Zowel de kavel als de vakantiewoning bevonden zich beide in slecht onderhouden staat. Naar alle waarschijnlijkheid heeft er sinds de oprichting van het bouwwerk geen vernieuwing meer plaats gevonden. Het was noodzakelijk om de woning te vernieuwen zodat deze zou gaan voldoen aan de hedendaagse maatstaven. Om meer woonkwaliteit te creëren heeft de initiatiefnemer er voor gekozen tevens een kapverdieping toe te voegen.



Figuur 5: Aanzicht oorspronkelijke situatie

2.2. Huidige situatie

De recreatiewoning is vernieuwd en opgewaardeerd middels externe en interne werkzaamheden. De eigenschappen van de recreatiewoning zijn geactualiseerd. Om de woning qua verblijfsgebied en privacy aan de huidige maatstaven te laten voldoen is er een kap toegevoegd. Bij het toevoegen van de kap heeft de initiatiefnemer de esthetische kwaliteiten (overstek dak) zwaarder laten wegen dan de geldende bestemmingsplanregels. Hierdoor is het nu noodzaak om, ten behoeve van de legalisatie, een buitenplanse procedure te doorlopen. Dankzij de gemaakte keuzes en uitgevoerde werkzaamheden hebben zowel de woning als de omgeving een kwaliteitsinjectie gekregen. Aangezien een soortgelijke uitbreiding volgens het bestemmingsplan toegestaan is, enkel in minimaal afwijkende maten, heeft deze toevoeging ruimtelijk gezien geen noemenswaardige gevolgen.



Figuur 6: Aanzicht huidige situatie

3. Beleidskader

Voor een beoordeling van het initiatief is het noodzakelijk in te gaan op het vigerend beleid. Hierbij zal aansluiting gezocht worden bij het Rijksbeleid, het provinciale beleid, het vigerend bestemmingsplan en overige relevante beleidsplannen van de gemeente Noordenveld.

3.1 Landelijk beleid

Voor het projectplan is vanuit de nationale beleidskaders de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) relevant.

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is de Nota Ruimte vervangen door de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). De definitieve Structuurvisie is op 13 maart 2012 vastgesteld. Onder het motto "Nederland, concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig" heeft het Rijk het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid geactualiseerd met een selectieve inzet van rijksbeleid op 13 nationale belangen, vertaald in een visie hoe Nederland er in 2040 voor moet staan. Buiten deze 13 belangen hebben de decentrale overheden beleidsvrijheid. Vertrouwen in medeoverheden is de basis voor het bepalen van verantwoordelijkheden, regelgeven en rijks betrokkenheid.

Voor het juridisch borgen van de nationale belangen uit de SVIR beschikt het Rijk, op basis van de Wro over instrumentarium in de vorm van het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

De voorgenomen ontwikkeling wordt gerealiseerd op een bestaand gebouw en landelijk gebied via een verticalen uitbreiding. Bij het project zijn geen rijks belangen in het geding.

3.2 Provinciaal beleid

Voor het projectplan is vanuit de provinciale beleidskaders de Omgevingsvisie van Drenthe relevant.

Omgevingsvisie Drenthe 2014

Het provinciaal ruimtelijk beleid is primair neergelegd in de Omgevingsvisie Drenthe 2014, dat is vastgesteld op 2 juli 2014. De Omgevingsvisie Drenthe 2014 beschrijft de ruimtelijk-economische ontwikkeling van Drenthe in de periode tot 2020, met in sommige gevallen een doorkijk naar de periode daarna.

Belangrijke uitgangspunten van het beleid zijn de kernkwaliteiten en zorgvuldig ruimtegebruik. Middels de gestelde kernkwaliteiten wordt getracht de Drentse identiteit te waarborgen. Belangrijke uitgangspunten zijn bijvoorbeeld rust, ruimte, natuur en landschap. Met zorgvuldig ruimtegebruik wordt het efficiënt en duurzaam gebruiken van de ruimte beoogd.

Het voorliggende bouwplan voldoet zowel aan de kernkwaliteiten als het zorgvuldige gebruik van de ruimte. Door de verticale uitbreiding wordt de omgeving minimaal verstoord en blijft het grondoppervlak van de recreatiewoning gelijk. Hierdoor blijven bestaande zichtlijnen, tussen de stammen van de omringende bomen, intact. Het plan is dan ook in lijn met het provinciale beleid.

3.3 Gemeentelijk beleid

Ter plaatse gelden de regels uit het bestemmingsplan "Buitengebied Noordenveld". Hierin wordt vermeld dat de betreffende kavel valt onder de bestemming 'recreatie – Verblifsrecreatie 4'. De onderhavige ontwikkeling is in strijd met de hierin gestelde regels:

21.2.1.a.4 met uitzondering van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – afwijkende oppervlakte', bedraagt de inhoudsmaat van een recreatiewoning, inclusief aan- en uitbouwen en bijgebouwen maximaal 350 m³.

21.2.1.a.9 de bouwhoogte bedraagt maximaal 6,5 m, dan wel 8 m ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – afwijkende oppervlakte'.

Beide regels worden op minimale wijze overschreden. De inhoud van de woning is met 30 m³ overschreden en komt uit op circa 380 m³, daarnaast is de bouwhoogte van de woning verhoogd naar 6,6 meter tegenover de voorgeschreven 6,5 meter. Vandaar dat deze overschrijding, van minder dan acht procent, ruimtelijk gezien geen noemenswaardige gevolgen heeft.

4. Overige aspecten onderbouwing

4.1 Ecologie

De projectlocatie was reeds bebouwd en is enkel in verticale richting (vrije ruimte) uitgebreid. Door het jarenlang gebruik van de grond ter plaatse is de kans op aanwezigheid van bijzondere planten- of diersoorten niet aannemelijk. Ten gevolge van het uitvoeren van de bouwwerkzaamheden zijn er geen dier- plant- of boomsoorten verstoord.

Tegen het bouwplan bestaat op basis van ecologische, landschappelijke en overige groene waarden geen bezwaar.

4.2 Archeologie

In het vigerende bestemmingsplan kent het perceel een dubbelbestemming "Waarde Archeologie 2" in verband met de aanwezige archeologische verwachtingswaarde die gericht is op de instandhouding en bescherming van oudheidkundig waardevolle elementen in de ondergrond. Het project wordt grotendeels gerealiseerd binnen de contouren van de bestaande bebouwing, de bebouwing wordt enkel op de verdieping uitgebreid waardoor de bodem niet geroerd wordt. In de archeologieregels van het vigerend bestemmingsplan is bepaald dat nader archeologisch onderzoek bij grondwerkzaamheden dieper dan 30 cm vrijgesteld is. Archeologisch onderzoek is dus niet aan de orde voor het project.

4.3 Watertoets

In december 2009 heeft het kabinet het Nationaal Waterplan vastgesteld. Het Nationaal Waterplan is de opvolger van de Vierde nota Waterhuishouding uit 1998. Het Nationaal Waterplan is opgesteld op basis van de Waterwet die met ingang van 22 december 2009 van kracht is. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie.

Het Nationaal Waterplan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2016 - 2021 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het beleid is gericht op de bescherming tegen overstromingen, beschikbaarheid van voldoende en schoon drinkwater en diverse vormen van gebruik van water. De waterhuishouding wordt niet aangetast waardoor verder onderzoek niet vereist is.

In de omgevingsvisie 2010 is het regionaal waterplan van Drenthe opgenomen, dit plan bevat de hoofdlijnen van het Drentse waterbeleid en de ruimtelijke vertaling daarvan. Voor de beekdalen bijvoorbeeld wil Drenthe ruimte behouden voor water en is er geen ruimte voor dorp- of stadsuitbreiding.

In het Besluit ruimtelijke ordening is bepaald dat de betrokken waterbeheerders moeten worden geraadpleegd bij het opstellen van ruimtelijke plannen. In dit geval gaat het om een verticale uitbreiding. Het bebouwd oppervlak neemt niet toe.

Een watertoets is dan ook niet aan de orde, omdat de waterhuishouding als gevolg van het bouwplan niet wijzigt. Er zijn geen negatieve gevolgen te voorzien t.a.v. het aspect waterhuishouding als gevolg van het bouwplan.

In het kader van het wettelijk vooroverleg heeft het Waterschap Noorderzijlvest op 21 mei 2016 laten weten dat de aanvraag geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen.

4.4 Geluidshinder

Wanneer er in een ruimtelijk plan nieuwe geluidgevoelige bestemmingen, zoals woningen, in geluidzones van railtrajecten, wegen en/of industrieterreinen worden gerealiseerd, eist de Wet geluidhinder (Wgh) een akoestische onderbouwing naar de geluidsbelasting op de nieuwe woning. Dit te gevolge van omliggende spoor- en verkeerswegen en/of gezoneerde industrieterreinen (industrielawaai).

De Wgh stelt dat de geluidsbelasting op de gevels van gevoelige bestemmingen niet hoger mag zijn dan de hoogst toelaatbare waarden (voorkeursgrenswaarde van 48 dB). Kan hier niet aan worden voldaan, dan is de realisatie van geluidgevoelige bestemmingen niet toegestaan. Blijft de belasting onder de voorkeursgrenswaarde dan zijn er akoestisch gezien geen belemmeringen en hoeven er geen procedures gevolgd te worden.

Omdat het perceel niet is gelegen langs een weg, binnen de geluidszon van een spoorweg en/of gezoneerd industrieterrein is er akoestisch geen belemmering aanwezig. Hierdoor is er geen geluidsonderzoek vereist.

Vanuit het aspect akoestiek zijn er geen belemmeringen voor de afwijking.

4.5 Bodemonderzoek

Het doel van de bodemtoets bij ruimtelijke plannen is de bescherming van de bodem. Een bodemonderzoek moet worden uitgevoerd om te kunnen beoordelen of de bodem geschikt is voor de geplande functie en of er sprake is van een eventuele saneringsnoodzaak. Aangezien de bodem tijdens de uitvoering van de werkzaamheden niet geroerd wordt is er geen nader bodemonderzoek vereist.

Vanuit het aspect bodem zijn er geen belemmeringen voor de afwijking.

4.6 Duurzaamheid

Duurzaam bouwen is de afgelopen jaren op landelijk niveau een belangrijk milieuthema geworden. Door de overheid wordt duurzaam bouwen gestimuleerd en wet- en regelgeving wordt steeds verder aangescherpt.

Onder duurzaam bouwen wordt verstaan het op zodanige wijze ontwerpen, bouwen, inrichten, beheren en gebruiken van gebouwen en de gebouwde omgeving dat de schade voor de gezondheid en het milieu in alle stadia van het bestaansproces, van ontwerp tot en met sloop, zoveel mogelijk wordt beperkt. Aspecten van duurzaam bouwen zijn onder meer verantwoord grondstoffengebruik, beperking van bouw- en sloopafval, energie en waterbesparing in de woning.

Het voorliggende bouwplan voorziet in de verbouw van een recreatiewoning. Het bouwplan zal vanzelfsprekend voldoen aan de eisen die in het Bouwbesluit zijn vastgelegd. Daarnaast is er tijdens de bouw continu gezocht naar extra mogelijkheden om een duurzame bouw te bewerkstelligen. Deze maatregelen hebben met name betrekking op energiebesparing en duurzame materiaalkeuze. Zo is er een hoogrendementsketel geplaatst en is er veel aandacht besteed aan isolerende maatregelen.

4.7 Externe veiligheid

Bij externe veiligheid gaat het om de risico's die samenhangen met het produceren, verwerken, opslaan en vervoeren van gevaarlijke stoffen. Deze risico's doen zich voor rondom risicovolle inrichtingen, zoals transportassen, waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd.

Op bovenstaande categorieën is verschillende wet- en regelgeving van toepassing. Het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt), stelt regels aan transportroutes en de omgeving daarvan. Het huidige beleid met betrekking tot het gebruik en opslag van gevaarlijke stoffen staat beschreven in het 'Besluit externe veiligheid inrichtingen' (Bevi). In het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) staat het beleid inzake buisleidingen beschreven.

Het initiatief is niet gelegen binnen een Bevt- Bevi- of Bevb gebied, vandaar dat het aspect externe veiligheid niet relevant is voor de afwijking.

4.8 Luchtkwaliteit

Sinds 15 november 2007 is de nieuwe Wet luchtkwaliteit van kracht. Deze wet maakt onderscheid tussen kleine en grote ruimtelijke projecten. Kleine projecten zijn projecten die de luchtkwaliteit niet 'in betekende mate' verslechteren. Deze projecten zijn namelijk zo klein dat ze geen wezenlijke invloed hebben op de luchtkwaliteit. Draagt een klein project niet of nauwelijks bij aan luchtverontreiniging, dan is er geen belemmering, ook niet in overschrijdingsgebieden (gebieden met te veel luchtvervuiling).

Het betreft hier een klein project, de luchtkwaliteit zal daarom door de uitgevoerde wijzigingen niet 'in betekende mate' verslechteren. Er hoeft geen beoordeling van de luchtkwaliteit plaats te vinden.

5. Economische uitvoerbaarheid

Voor het project zijn een tweetal aspecten inzake de economische haalbaarheid van belang. Enerzijds zijn dat de totale investeringen in het project. Hierover valt te vermelden dat de werkzaamheden reeds zijn uitgevoerd waardoor de totale investeringen in het project al gedaan zijn.

Anderzijds is er in artikel 6.4a van de Wet ruimtelijke ordening dat indien een belanghebbende ten gevolge van een vergunning voor het bouwen schade lijdt of zal lijden, welke redelijkerwijs niet of niet geheel tot zijn last behoort te blijven, de gemeente op aanvraag een schadevergoeding kan toekennen.

De initiatiefnemer heeft met de gemeente Noordenveld een planschadeovereenkomst afgesloten, waarin is afgesproken dat eventuele planschade voor rekening van de initiatiefnemer zal zijn.

De ambtelijke kosten worden verhaald via de legesverordening.

Het aspect uitvoerbaarheid is daarmee voldoende verzekerd.

6. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het plan is reeds besproken met de verschillende diensten van de gemeente Noordenveld.

Naar aanleiding van het voornemen van de gemeente Noordenveld om medewerking te verlenen aan de afwijgingsprocedure zal de ontwerp-omgevingsvergunning worden gepubliceerd en gedurende zes weken ter inzage worden gelegd. Hiertegen kan men eventueel een zienswijze indienen, die zal worden mee- gewogen in het kader van de definitieve besluitvorming omtrent het verlenen van de omgevingsvergunning. Er is verder geen provinciaal belang of rijks belang aanwezig.

7. Conclusie

In de voorliggende ruimtelijke onderbouwing zijn de specifieke omstandigheden beschreven en de mogelijke belemmeringen onderzocht van de reeds uitgevoerde dakopbouw op het adres Bos en Duin 19 te Steenberg.

Ruimtelijk en stedenbouwkundig zijn er door de minimale overschrijding van de vigerende bestemmingsplanregels geen noemenswaardige belemmeringen voor het project ten opzichte van de omgeving. Ook vanuit de overig planologisch relevante aspecten zijn er op basis van deze ruimtelijke onderbouwing geen ruimtelijke en/of milieu hygiënische belemmeringen aanwezig voor de realisering van het plan.

De economische uitvoerbaarheid van het plan is tevens gewaarborgd.