

**RUIMTELIJKE ONDERBOUWING
EESVEEN - EESVEENSEWEG 143A**



Rho

—
**ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE**

**Ruimtelijke onderbouwing Eesveen - Eesveenseweg
143A**

CODE 20161623 / 27-01-2017

INHOUDSOPGAVE**blz**

1. INLEIDING	1
1. 1. Aanleiding	1
1. 2. Ligging projectgebied	1
1. 3. Planologische regeling	2
1. 4. Leeswijzer	3
2. BESCHRIJVING SITUATIE EN PLANOLOGISCHE AFWIJKING	4
2. 1. Huidige situatie	4
2. 2. Beoogde ontwikkeling en ruimtelijke inpasbaarheid	5
3. TOETSING AAN HET BELEID	8
3. 1. Rijksbeleid	8
3. 2. Provinciaal beleid	8
3. 3. Gemeentelijk beleid	9
4. OMGEVINGSASPECTEN	11
4. 1. Milieuzonering	11
4. 2. Ecologie	11
4. 3. Geluid	12
4. 4. Bodem	12
4. 5. Water	12
4. 6. Cultuurhistorie	14
4. 7. Archeologie	15
4. 8. Luchtkwaliteit	15
4. 9. Externe veiligheid	16
4. 10. Kabels en leidingen	16
5. UITVOERBAARHEID	17
5. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	17
5. 2. Economische uitvoerbaarheid	17
6. AFWEGING EN CONCLUSIES	18

1. INLEIDING

1. 1. Aanleiding

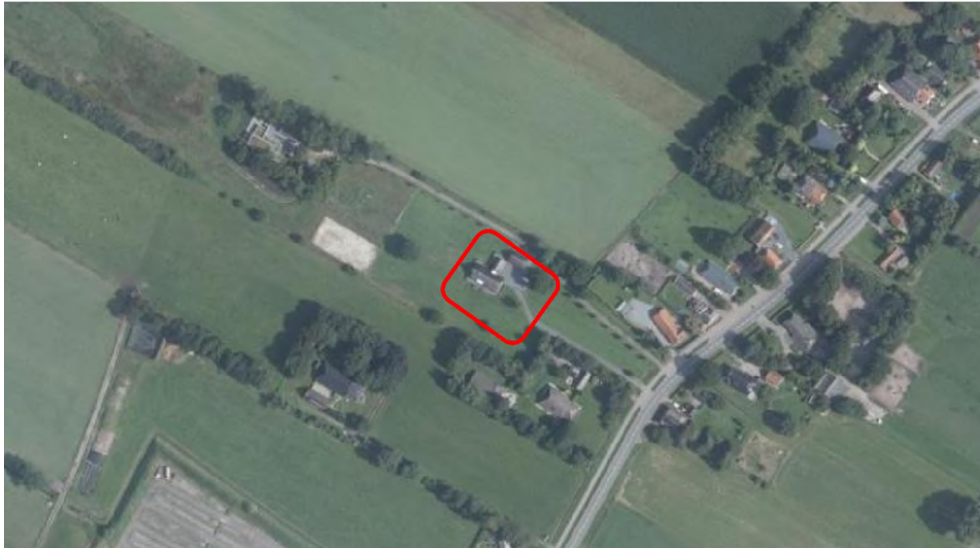
Bij de gemeente Steenwijkerland is het verzoek ingediend om op het perceel Eesveenseweg 143A te Eesveen een nieuw bijgebouw in de vorm van een tuinhuisje te bouwen.

Deze ontwikkeling is niet mogelijk op basis van het geldende bestemmingsplan *Noordelijke Kernen*. De gronden van het beoogde tuinhuisje hebben zowel de bestemming 'Agrarisch' als 'Tuin'. Bijgebouwen ten behoeve van de reguliere woonfunctie zijn uitsluitend toegestaan binnen de bestemming 'Wonen'. Omdat het tuinhuisje buiten deze bestemming 'Wonen' komt, is de bouw in strijd met het bestemmingsplan.

De gemeente Steenwijkerland heeft aangegeven in principe te willen meewerken aan de realisatie van het tuinhuisje door het verlenen van een omgevingsvergunning. Bij de aanvraag van een omgevingsvergunning moet een ruimtelijke onderbouwing worden gemaakt, waarin een afweging ten aanzien van het ruimtelijk beleid en een toetsing plaatsvindt aan de wet- en regelgeving op het gebied van milieu.

1. 2. Ligging projectgebied

Het projectgebied betreft het perceel Eesveenseweg 143A te Eesveen. In figuur 1 is de ligging van het perceel weergegeven.



Figuur 1. Luchtfoto omgeving projectgebied (bron: ArcGIS 2015)

1. 3. Planologische regeling

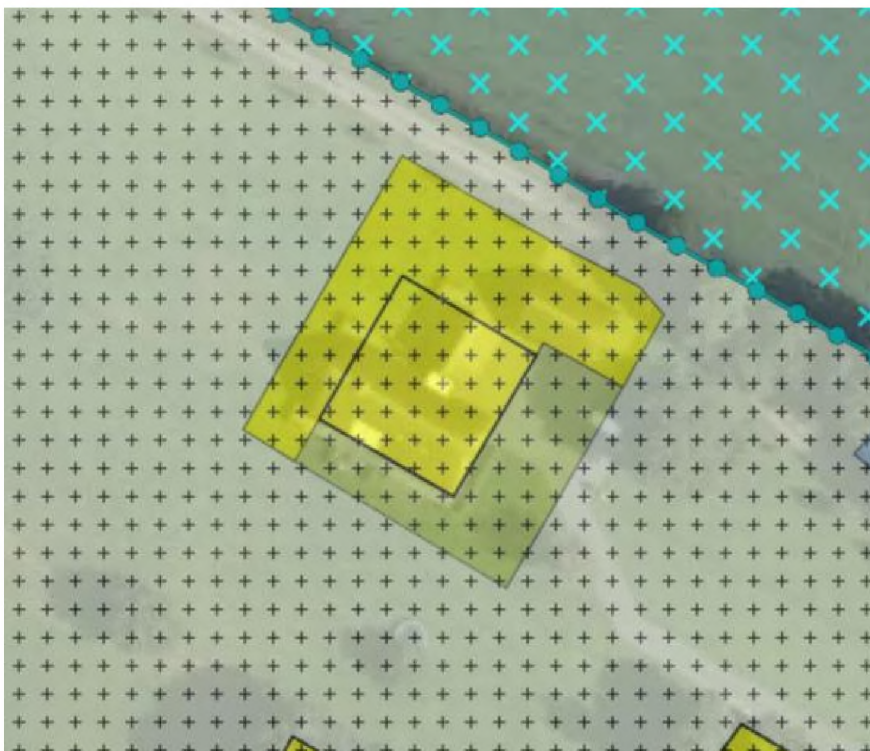
Het projectgebied is planologisch geregeld in het bestemmingsplan *Noordelijke Kernen* (vastgesteld op 4 december 2012) van de gemeente Steenwijkerland.

In dit plan heeft het woonperceel aan de Eesveenseweg 143A de bestemming 'Wonen-1' en 'Tuin'. De bij de woonfunctie behorende bijgebouwen zijn uitsluitend binnen de aanduiding 'bouwvlak' en de aanduiding 'bijgebouwen' toegestaan. Op bouwpercelen vanaf 1.000 m² bedraagt de maximale oppervlakte 100 m². Bijgebouwen zullen met een kap van maximaal 60° worden afgedekt en hebben een goothoogte van maximaal 3,50 meter. De bouwhoogte bedraagt maximaal 80% van de bouwhoogte van het hoofdgebouw.

Het beoogde tuinhuisje betreft een gebouw- dat qua functie bij de bestemming 'Wonen-1' hoort. Omdat dit gebouw binnen de bestemming 'Agrarisch' en 'Tuin' valt, is sprake van een strijdigheid met het geldende bestemmingsplan.

Tot slot is de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2' op het projectgebied van toepassing. Binnen deze bestemming geldt dat bij ingrepen binnen de bebouwde kom groter dan 250 m² archeologisch onderzoek noodzakelijk is.

In figuur 2 is een uitsnede van het vigerende bestemmingsplan opgenomen.



Figuur 2. Uitsnede vigerend bestemmingsplan (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

1. 4. Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving gegeven van de huidige situatie, de gewenste ontwikkeling en ruimtelijke inpassing daarvan. In hoofdstuk 3 wordt het initiatief getoetst aan het, voor het project relevante, beleid op de verschillende niveaus. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de omgevingsaspecten. Vervolgens worden in hoofdstuk 5 de maatschappelijk en economische uitvoerbaarheid van het project besproken. Hoofdstuk 6 geeft ten slotte een beknopte samenvatting en conclusie van de ruimtelijke onderbouwing.

2. BESCHRIJVING SITUATIE EN PLANOLOGISCHE AFWIJKING

Dit hoofdstuk bevat een beschrijving van de bestaande situatie van het plangebied. Daarna wordt de beoogde ontwikkeling beschreven, alsmede de ruimtelijke consequenties die hieruit voortkomen. Tot slot wordt aangetoond dat de ontwikkeling, ruimtelijk gezien, voldoet aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening.

2. 1. Huidige situatie

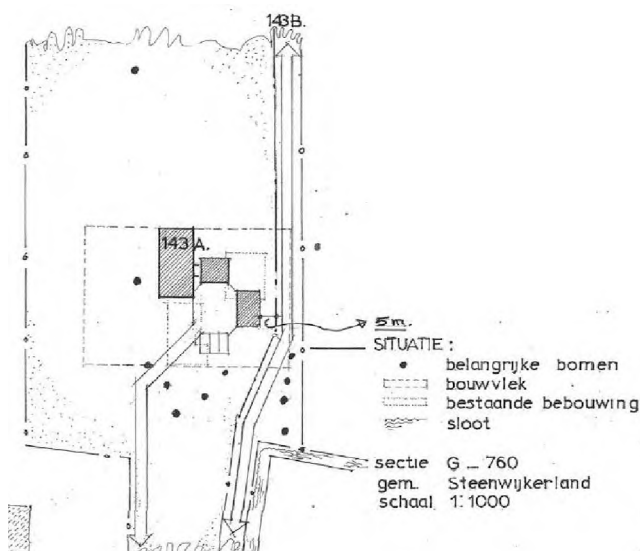
Het projectgebied ligt in het bebouwingslint van de Eesveen ten noorden van de kern Steenwijk. De direct omgeving kenmerkt zich met name door de woonfunctie. Het perceel ligt langs de provinciale weg N855 (Eesveenseweg), die in zuidelijke richting naar Steenwijk en de rijksweg A32 leidt.

De bebouwing bestaat uit open bebouwingslinten met doorzichten naar het omliggende buitengebied. In de loop der tijd zijn de bebouwingslinten verder verdicht geraakt, waarbij het open karakter wel behouden is gebleven.

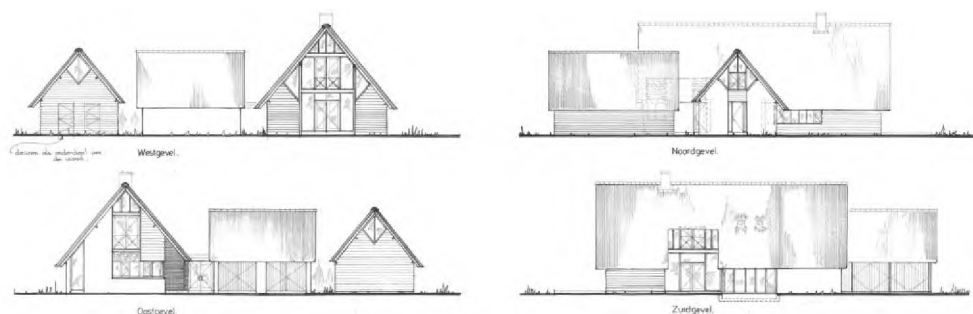
In de directe omgeving zijn de bijgebouwen achter de rooilijnen van de woningen gesitueerd. Het is gebruikelijk dat deze naast en achter de woningen liggen. In onderhavig projectgebied is sprake van een afwijkende bebouwingsopzet ten opzichte van de direct omgeving. Alhoewel er op het perceel sprake is van een compacte opzet, bevindt het al bestaande bijgebouw zich voor de rooilijn van de woning (zie figuur 2 en 3). In de huidige situatie is de totale oppervlakte aan bijgebouwen op het perceel 95 m². Het bestaande bijgebouw heeft een kap van 50°. De hoogte van de woning bedraagt 8,6 meter. Figuur 4 geeft een weergave van de bestaande gevelaanzichten.



Figuur 3. Bestaande situatie (bron: Bing Maps)



Figuur 4. Bestaande situatie (bron:



Figuur 5. Aanzichten bestaande situatie

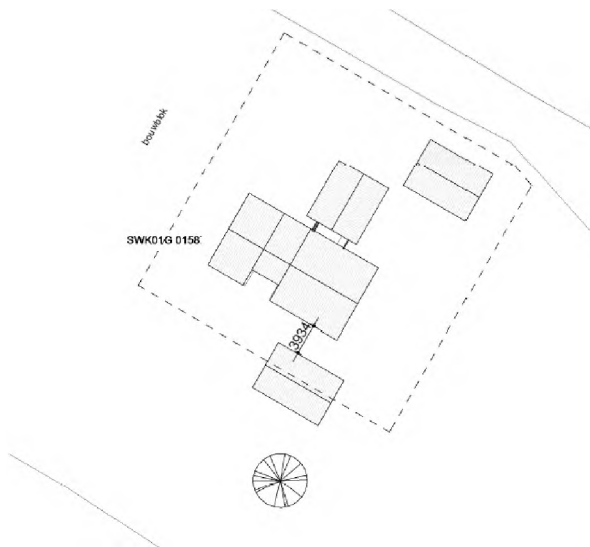
2. 2. Beoogde ontwikkeling en ruimtelijke inpasbaarheid

Het voornemen is om aan de zuidwestkant van de bestaande woning een tuinhuisje te bouwen (zie figuur 5). Deze is bedoeld als gebruikruimte behorende bij de woning op het perceel. De oppervlakte van het te bouwen tuinhuisje bedraagt circa 49 m² (8,8 meter x 5,5 meter). De goothoogte van het gebouw bedraagt 2,75 meter en is daarmee lager dan de maximale hoogte van bijgebouwen (3,5 meter). Daarnaast is de bouwhoogte niet hoger dan 80% van de bestaande woning, namelijk 6,2 meter. Tot slot krijgt het tuinhuisje, net als het bestaande bijgebouw, een dakhelling van 50°.

Het tuinhuisje komt net als de bestaande schuur voor de rooilijn van de woning te staan. Dit is gelet op de huidige clustering van de gebouwen en de bezonning van het perceel de meest gewenste positie. In de nieuwe situatie blijft sprake van compacte stedenbouwkundige opzet.

Qua bouwvolume, goot- en nokhoogte sluit het gebouw aan op het gebouw aan de noordoostkant van de woning. Daarom is sprake van een goede stedenbouwkundige inpassing en blijft de herkenbaarheid van het compacte woonperceel behouden. In de nieuwe situatie is de totale oppervlakte aan bijgebouwen bij het perceel circa 144 m².

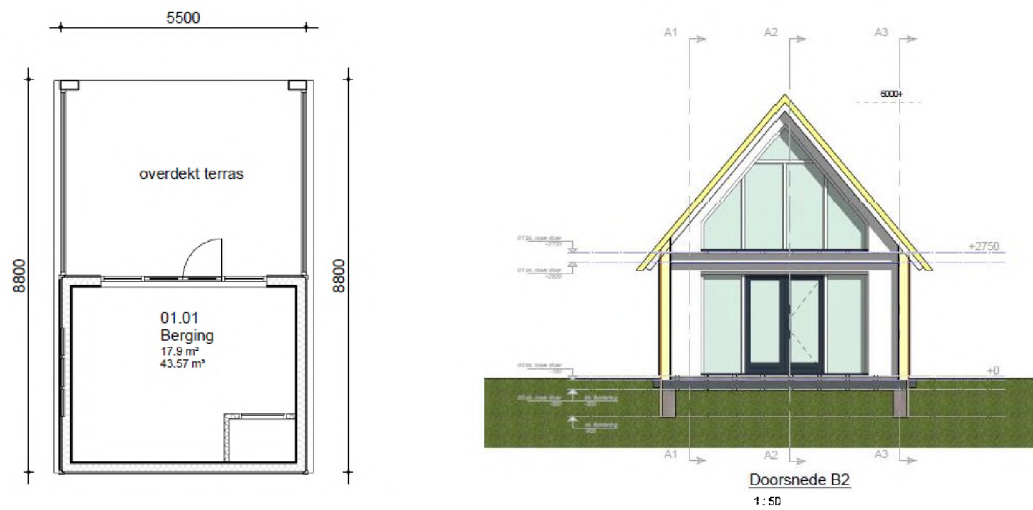
Dit overeenkomstig het gemeentelijk beleid (zie paragraaf 3.3). Een voor-, rechterzij-, en achteraanzicht is weergegeven in figuur 6. Een plattegrond van de begane grond en een doorsnede van het tuinhuisje is in figuur 7 weergegeven.



Figuur 6. Beoogde locatie tuinhuisje



Figuur 7. Aanzichten nieuwe situatie



Figuur 8. Plattegrond en doorsnede tuinhuisje

3. TOETSING AAN HET BELEID

In dit hoofdstuk worden relevante planologische beleidskaders op rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau beschreven.

3. 1. Rijksbeleid

3.1.1. Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 in werking getreden. Met de Structuurvisie zet het kabinet het roer om in het nationale ruimtelijke beleid. Het Rijk laat de ruimtelijke ordening meer over aan gemeenten en provincies en kiest voor een selectieve inzet van rijksbeleid op 14 nationale belangen.

In de SVIR is 'de ladder voor duurzame verstedelijking' geïntroduceerd. De ladder is ook als procesvereiste opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Dat betekent dat overheden nieuwe stedelijke ontwikkelingen moeten motiveren met oog voor (trede 1) de onderliggende vraag in de regio, (trede 2) de beschikbare ruimte binnen het bestaande stedelijke gebied en (trede 3) multimodale ontsluiting.

Het project stelt de bouw van een tuinhuisje voor en wordt daarom niet aangemerkt als vorm van stedelijke ontwikkeling in de zin van de ladder. Toetsing aan de ladder is daarom niet nodig.

3.1.2. Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) stelt regels voor de 14 aangewezen nationale belangen zoals genoemd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). Met de ontwikkeling worden geen nationale belangen belemmerd.

3. 2. Provinciaal beleid

3.2.1. Omgevingsvisie Overijssel en Omgevingsverordening Overijssel 2009

In de Omgevingsvisie Overijssel (2009) wordt de visie op de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving van de provincie Overijssel geschetst. De visie is daarbij gericht op 2030. Ge koppeld aan de Omgevingsvisie heeft de provincie een Omgevingsverordening (2009) opgesteld. In de Omgevingsverordening worden regels gesteld ten aanzien van het provinciaal belang. De provincie wil de kwaliteit van de leefomgeving verbeteren met het oog op een goed vestigingsklimaat, een veilige en aantrekkelijke woonomgeving en een fraai buitengebied. Deze leefomgeving moet geschikt zijn voor de grote diversiteit aan activiteiten die mensen in de provincie willen ondernemen.

De provincie geeft aan dat bepaalde aspecten/belangen een doorvertaling kunnen krijgen op lokale schaal. De provincie ziet het voorkomen van bijvoorbeeld (verdere) versnippering een provinciaal belang, omdat het een fenomeen is dat zich op (boven-) regionaal niveau manifesteert. Echter de doorvertaling van aspecten als bijvoorbeeld inhoud van woningen en bijgebouwen, inrichting en gebruik van vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen en bouwblokvoorschriften vindt plaats op lokale schaal. Op deze manier wil de provincie creatieve en innovatieve ontwikkeling van projecten door ondernemers en particulieren stimuleren.

Hoe aan het beleid uit de Omgevingsvisie uitvoering moet worden gegeven is vastgelegd in de Omgevingsverordening. De Omgevingsverordening richt zich net zo breed als de Omgevingsvisie op de fysieke leefomgeving in de provincie Overijssel. De Omgevingsverordening is een uitvoeringsmodel van de Omgevingsvisie en is opgesteld in de vorm van regels. In veel regels is gekozen voor proces- en motiveringsvereisten. In de Omgevingsverordening moet elk inhoudelijk thema geregeld zijn, waar de provincie de mogelijkheid op wil hebben om juridische instrumenten in te kunnen zetten. Het inzetten van juridische instrumenten vindt plaats op basis van de interventieladder.

In onderhavige situatie is sprake van de bouw van een tuinhuisje ten behoeve van het vergroten woongenot op een bestaand woonperceel. Voor dergelijke specifieke projecten geeft de Omgevingsverordening geen aanwijzingen, anders dan dat ontwikkelingen ruimtelijk goed moeten worden ingepast. Dit reeds in beschreven in paragraaf 2.2. De ontwikkeling is dan ook niet strijdig met de regels uit de Omgevingsverordening.

3. 3. Gemeentelijk beleid

3.3.1. Strategische Toekomstvisie Steenwijkerland 2030

De gemeente Steenwijkerland heeft de Strategische Toekomstvisie Steenwijkerland 2030 (2009) ontwikkeld. Deze visie bevat een integrale visie op de ontwikkeling van de gehele gemeente tot 2030. De visie gaat uit van het koesteren en versterken van bestaande kwaliteiten. Daarbij gaat het om de kwaliteiten van de landschappen, de stad en de overige kernen en de potenties van het gebied.

In de visie wordt gesteld dat Steenwijkerland een streekfunctie voor wonen, werken en voorzieningen heeft. Nieuwe ontwikkelingen moeten bijdragen aan de versterking van het Steenwijkerland. Het aantal huishoudens stijgt zeker tot het jaar 2025. Het beleid is om voor de lokale bevolking te bouwen met aantrekkelijke woningen op de juiste plek.

Dit project voorziet slechts in de bouw van een tuinhuisje ten behoeve van het vergroten van het woongenot. Hierdoor is geen sprake van aanpassing van het woningbouwcontingent van de gemeente. De ontwikkeling past daarom ook in het gemeentelijke beleid.

3.3.2. Beleidsregel bijgebouwen

Burgemeester en wethouders hebben op 23-10-2012 de beleidsregel 'bijgebouwen' vastgesteld. Deze beleidsregel is een uitwerking van de beleidsnotitie 'Buitengebied' voor het onderwerp vergroten van bijgebouwen tot maximaal 150 m². In de beleidsregel is bepaald dat met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van de bouwregels om de oppervlakte van een vrijstaand bijgebouw te vergroten tot maximale gezamenlijke oppervlakte van 150 m². Daarbij gelden de volgende voorwaarden:

- het bouwperceel wordt voor maximaal 50 % bebouwd;
- de bijgebouwen worden vrijstaand uitgevoerd;
- de goothoogte van de bijgebouwen bedraagt maximaal 3,50 meter en de bouwhoogte van de bijgebouwen bedraagt maximaal 80 % van de bouwhoogte van het hoofdgebouw;
- de bijgebouwen passen in het stedenbouwkundige beeld waarbij geldt dat clustering en concentratie van de bijgebouwen op het bouwperceel de voorkeur heeft;
- landschappelijke, cultuurhistorische en natuurlijke waarden worden niet onevenredig aangetast.

Met dit project is sprake van de bouw van een tuinhuisje van circa 49 m² in aanvulling op de bestaande bijgebouwen die al op het bouwperceel staan. In de nieuwe situatie is sprake van een totale oppervlakte van 144 m². Zoals in paragraaf 2.2 beschreven heeft het tuinhuisje een goothoogte van 2.75 meter en is deze niet hoger dan 80% van de bestaande woning. In paragraaf 2.2 is al beschreven dat de herkenbaarheid van de stedenbouwkundige identiteit blijft behouden. Daarnaast is in de bestaande situatie op het perceel reeds sprake van een goede landschappelijke inpassing. Hieraan vinden in de nieuwe situatie geen aanpassingen plaats. Hierdoor blijft de bestaande landschappelijke kwaliteit van de omgeving behouden. In het volgende hoofdstuk is beschreven dat geen sprake is van een onevenredige aantasting van de landschappelijke, cultuurhistorische en natuurlijke waarde.

3.3.3. Landschapsonwikkelingsplan (LOP)

In het Landschapsonwikkelingsplan, dat in 2005 is vastgesteld, is het landschapsbeleid voor het buitengebied van de gemeente vastgelegd. Het dient als instrument waarmee richting wordt gegeven aan nieuwe ontwikkelingen.

Op basis van een landschapsanalyse zijn verschillende cultuurhistorische landschapstypen aangewezen. Het projectgebied ligt op de rand van het 'Randveenontginningslandschap' en het 'Slagenlandschap'. Dit projectgebied ligt aan één van de weersijden van de Steenwijker Aa. Het betreft een hogere rug en vormt een overgangsgebied die gekenmerkt worden door de regelmatige strookvormige (slagen) verkaveling met houtwallen en singels, haaks op de richting van het stroomdal (in dit geval de Steenwijker Aa).

Dit project betreft een kleinschalige ontwikkeling waarbij de bestaande landschappelijke kwaliteiten behouden blijven. Landschappelijke structuurelementen worden niet verwijderd.

3.3.4. Welstandsnota Steenwijkerland

De gemeente Steenwijkerland heeft haar gemeentelijke welstandsbeleid opgenomen in de Welstandsnota. Deze geeft de gemeente de mogelijkheid om de cultuurhistorische, stedenbouwkundige en architectonische waarden die in een bepaald gebied aanwezig zijn, te benoemen en een rol te laten spelen bij de ontwikkeling en beoordeling van bouwplannen. Hiertoe zijn onder andere voor het projectgebied een aantal welstandscriteria opgesteld, waaraan het bouwplan moet voldoen. Het uitgangspunt is dat het bouwplan een definitief positief welstandsadvies krijgt.

Het eerste plan is voorgelegd aan de welstandscommissie. In het advies van de welstandscommissie geeft de welstandscommissie aan dat het bouwplan voldoet aan redelijk eisen van welstand.

4. OMGEVINGSASPECTEN

Uitgangspunt is dat na de uitvoering van het project, een goede omgevingssituatie bestaat. Dit hoofdstuk geeft in relatie tot het initiatief een omschrijving van ieder omgevingsaspect.

4. 1. Milieuzonering

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is ruimtelijke afstemming tussen bedrijfsactiviteiten, voorzieningen en gevoelige functies (woningen) noodzakelijk. Bij deze afstemming kan gebruik worden gemaakt van de richtafstanden uit de basiszoneringslijst van de VNG-brochure Bedrijven en milieuzonering (2009). Een richtafstand kan worden beschouwd als de afstand waarbij onaanvaardbare milieuhinder als gevolg van bedrijfsactiviteiten redelijkerwijs uit te sluiten is.

Dit project voorziet niet in het toevoegen van een nieuwe gevoelige functie en leidt dan ook niet tot beperkingen voor de bedrijven in de omgeving. Vanuit milieuzonering bestaan geen belemmeringen voor de uitvoering van het project.

4. 2. Ecologie

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening gehouden worden met de natuurwaarden van de omgeving en met beschermde plant- en diersoorten. De Wet natuurbescherming regelt de bescherming van natuurgebieden. Dit gaat om op Europees niveau aangewezen Natura 2000-gebieden. In de provinciale verordening worden gebieden die van belang zijn voor het Natuurnetwerk Nederland (NNN, voorheen de Ecologische Hoofdstructuur) beschermd. De bescherming van soorten en hun verblijfplaatsen is geregeld in de Wet natuurbescherming.

Gebiedsbescherming

Het projectgebied ligt niet in of nabij Natura 2000-gebieden. Ook ligt het projectgebied niet nabij een NNN gebied. Gezien de aard en de omvang van de voorgestelde ontwikkelingen kan worden gesteld dat dit project geen (significante) effecten op de natuurwaarden in de omgeving heeft.

Soortenbescherming

Het projectgebied is nu ingericht als tuin en wordt als zodanig onderhouden. Op en rondom het perceel is enige beplanting (struweel en jonge bomen) aanwezig. Het is niet uit te sluiten dat de tuin onderdeel is van een habitat van (beschermde) soorten. Het gaat dan vooral om licht beschermde soorten zoals mol, egel, huisspitsmuis en veldmuis. Het struweel en de jonge bomen zijn vanwege de omvang ongeschikt voor verblijfplaatsen voor beschermde soorten of jaarrond beschermde nesten.

In de nieuwe situatie blijft het projectgebied in gebruik als tuin en daarmee geschikt als habitat. In het projectgebied vinden geen werkzaamheden plaats (zoals het slopen van gebouwen, het kappen van bomen of het dempen van sloten) die gevolgen kunnen hebben voor beschermde soorten. Overigens is in de directe omgeving van het projectgebied voldoende gelijkwaardig habitat aanwezig, waardoor de gunstige staat van instandhouding niet wordt aangetast. De realisatie van het bouwplan veroorzaakt daardoor geen conflicten met de wet Natuurbescherming.

Daarnaast geldt dat voor alle soorten de algemene zorgplicht van kracht is. Bij verstoring van dieren tijdens eventuele werkzaamheden moeten deze de gelegenheid krijgen te vluchten naar een nieuwe leefomgeving.

4. 3. Geluid

Voor geluidshinder is de Wet geluidshinder (Wgh) van kracht. Doel van deze wet is het terugdringen van hinder als gevolg van geluid en het voorkomen van een toename van geluidshinder in de toekomst. Voor dit plan is alleen geluidshinder als gevolg van wegverkeerslawaai van belang. In de wet is bepaald dat elke weg in principe een zone heeft, waar aandacht aan geluidshinder moet worden besteed. De Wgh onderscheidt geluidsgevoelige objecten enerzijds en niet-geluidsgevoelige objecten anderzijds. De Wgh stelt dat op de gevels van geluidsgevoelige objecten voldaan moet worden aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

Een tuinhuisje is geen geluidsgevoelige ruimte. Derhalve hoeft geen rekening te worden gehouden met de Wet geluidshinder.

4. 4. Bodem

Op grond van het Bro moet in verband met de uitvoerbaarheid van een plan rekening worden gehouden met de bodemgesteldheid in het projectgebied. In de Wet bodembescherming is bepaald dat indien de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig moet worden gesaneerd dat zij kan worden gebruikt door de desbetreffende functie (functiegericht saneren).

Dit perceel betreft een woonperceel en is ook als zodanig ingericht (woning met bijhorende tuin). Het is dan ook aannemelijk dat de grond waarop de ontwikkeling plaatsvindt geschikt is voor de woonfunctie. Aangezien de oppervlakte van het tuinhuisje onder de 50 m² blijft, hoeft niet te worden getoetst aan de Wet bodembescherming. Een verkennend bodemonderzoek is dan ook niet noodzakelijk.

4. 5. Water

Een belangrijk onderdeel van de planvorming is de Watertoets. Het doel van de Watertoets is waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen meer expliciet en op een evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundig relevante ruimtelijke plannen en besluiten. Het projectgebied is gelegen in het beheergebied van Waterschap Drents Overijsselse Delta. Het waterschap is verantwoordelijk voor het watersysteem en het zuiveren van het aangeboden stedelijk afvalwater.

De ontwikkeling is aan het waterschap kenbaar gemaakt via de digitale watertoets (kenmerk: 20161122-35-14121). Op basis van deze toets volgt de normale procedure. Na aanleiding van een nadere bestudering van het plan heeft het waterschap bepaald dat de korte procedure van toepassing is. Volstaan kan worden met een standaard paragraaf waarin het wateradvies is verwerkt. Het waterschap Drents Overijsselse Delta beschouwt hiermee het plan als afgehandeld. Hieronder wordt de genoemde waterparagraaf beschreven.

Waterveiligheid en overstromingsrisico's

Nederland is voor een groot deel beschermd tegen overstromingen vanuit buitenwater (zee, IJsselmeer en grote rivieren) door primaire waterkeringen. Nederland is daartoe opgedeeld in verschillende dijkkringen. Dijkkringen worden geheel omsloten door primaire waterkeringen of voor een deel door hoge gronden. Hoge gronden betreffen de delen van Nederland die als gevolg van de hoogteligging geen bescherming behoeven tegen overstromingen.

Het plangebied waar deze ruimtelijke onderbouwing betrekking op heeft ligt op de zogenaamde hoge gronden. Er is ter plaatse dus geen sprake van een overstromingsrisico vanuit buitenwater.

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 1.500 m². Watercompensatie is daarom niet aan de orde.

Voorkeursbeleid hemelwaterafvoer

In het plan wordt er naar gestreefd het voorkeursbeleid van het waterschap op te volgen. Het afvloeiende hemelwater van de beoogde bebouwing wordt conform de wettelijke voorkeursvolgorde (hergebruik-vasthouden-bergen-afvoer) ter plaatse in het milieu gebracht en niet afgevoerd via de riolering. In dit project wordt het hemelwater opgevangen in een grindkoffer, van waaruit hemelwater infiltreert in de ondergrond. Vanuit deze voorziening wordt drainagevoorziening aangelegd die wordt aangesloten op de naastgelegen gelegen sloot. Er is dus sprake van vasthouden en indien nodig vertraagde afvoer van hemelwater naar oppervlaktewater.

Afvalwater

Het plan voorziet in de realisatie van een tuinhuisje. Er worden geen sanitaire voorzieningen gerealiseerd. Er ontstaat dus geen toename in de droogweerafvoer (DWA).

Oppervlaktewater

Er wordt rekening gehouden met de wijze van onderhoud (varend of vanaf de kant) en de daarbij geldende voorwaarden. Voor werkzaamheden binnen de aangegeven zones van het waterschap is een vergunning op basis van de Keur verplicht. Ten behoeve van de hemelwaterafvoer wordt een grindkoffer aangelegd met van daaruit een drainage die overtollig hemelwater afvoert naar de naastgelegen watergang. Dit brengt werkzaamheden met zich mee in de (oevers) van een watergang, dit is mogelijk watervergunningplichtig.

Waterkwaliteit

Het waterschap is verantwoordelijk voor een goede waterkwaliteit van het regionale watersysteem. Er worden geen materialen toegepast die het watersysteem kunnen verontreinigen.

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. 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. De locatie is evenwel gelegen in een beekdal, maar ter plaatse is sprake van een voldoende grote afwateringsdiepte. Tevens zijn ter plaatse geen grondwaterproblemen bekend. Opfoking, of andere maatregelen zijn dan ook niet aan de orde.

Lozingen oppervlaktewater

Hemelwater van schone oppervlakken (zoals daken en tuinen) mag rechtstreeks geloosd worden. Hemelwater dat van een parkeerterrein afstroomt (of anderszins) vervuild raakt, dient via een bodempassage af te wateren. In het beoogde plan wordt schoon water van het dak via een grindbak en drainage afgevoerd naar belendend oppervlaktewater. Dit is conform geldend beleid en regelgeving.

Watertoetsproces

De initiatiefnemer heeft het Waterschap Drents Overijsselse Delta 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. Het project heeft een geringe invloed op de waterhuishouding.

"De procedure in het kader van de watertoets is goed doorlopen conform de Handreiking Watertoets III. Waterschap Drents Overijsselse Delta geeft een positief wateradvies".

Conclusie

Het plan heeft gezien haar aard, ligging en omvang geen negatieve gevolgen voor het waterbeheer.

4. 6. Cultuurhistorie

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is bepaald dat in een ruimtelijk plan een beschrijving opgenomen moet worden van de manier waarop met de aanwezige cultuurhistorische waarden rekening is gehouden.

Het projectgebied ligt niet in een gebied met aangewezen cultuurhistorische waarden. Wel kunnen de structuren en kenmerken van het landschap als cultuurhistorisch waardevol worden aangemerkt. In onderhavige ontwikkeling is sprake van een perceelsgebonden ontwikkeling die de cultuurhistorische waarde van het gebied niet aantast. De bouw wordt op een zodanige manier gesitueerd dat sprake is van een stedenbouwkundige inpassing. Het project is dan ook uitvoerbaar vanuit cultuurhistorisch oogpunt.

4. 7. Archeologie

Per 1 juli 2016 is de Monumentenwet 1988 vervallen. Een deel van de wet is op deze datum overgegaan naar de Erfgoedwet. Het deel dat betrekking heeft op de besluitvorming in de fysieke leefomgeving gaat over naar de Omgevingswet, wanneer deze in 2019 in werking treedt. Dit geldt ook voor de verordeningen, bestemmingsplannen, vergunningen en ontheffingen op het gebied van archeologie. Vooruitlopend op de datum van ingang van de Omgevingswet zijn deze artikelen te vinden in het Overgangsrecht in de Erfgoedwet, waar ze ongewijzigd van toepassing blijven zolang de Omgevingswet nog niet van kracht is.

De kern van de wet is dat wanneer de bodem wordt verstoord, archeologische resten intact moeten blijven. Als dit niet mogelijk is, is opgraving een optie. Om inzicht te krijgen in de kans op het aantreffen van archeologische resten in bepaalde gebieden zijn op basis van historisch onderzoek archeologische verwachtingskaarten opgesteld.

Voor de gehele gemeente is een Archeologische Waarderingskaart vastgesteld. Hierin is per gebied een waardering toegekend ten aanzien van de archeologische waarden. Het projectgebied bevindt zich in een gebied met een hoge trefkans op het aantreffen van archeologische resten geldt. Op basis van de hoge trefkans is in het bestemmingsplan de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2' opgenomen. Voor dergelijke gebieden geldt dat bij ingrepen binnen de bebouwde kom groter dan 250 m² archeologisch onderzoek noodzakelijk is. In het projectgebied wordt een bodemingreep voorgesteld die aanmerkelijk kleiner is dan 250 m². Het uitvoeren van archeologisch onderzoek is daarom niet noodzakelijk. Het aspect 'archeologie' staat de ontwikkeling niet in de weg.

Wanneer bij de werkzaamheden toch archeologische resten worden aangetroffen, geldt op grond van artikel 53 van de Monumentenwet een meldingsplicht.

4. 8. Luchtkwaliteit

Een onderdeel van de Wet milieubeheer betreft luchtkwaliteit. De wet is bedoeld om de negatieve effecten op de volksgezondheid als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging aan te pakken.

Overschrijdingen van de grenswaarden voor luchtkwaliteit zijn vaak het gevolg van het aantal verkeersbewegingen in een gebied. Op grond van de algemene maatregel van bestuur 'niet in betekenende mate' vormen luchtkwaliteitseisen geen belemmeringen voor projecten die niet in betekenende mate bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

De bouw van een tuinhuisje draagt niet in betekenende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Aanvullend onderzoek naar het aspect luchtkwaliteit is niet noodzakelijk.

4. 9. Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's voor de omgeving bij gebruik, opslag en vervoer van gevaarlijke stoffen. De normen voor externe veiligheid zijn vastgelegd in onder andere het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), Besluit externe veiligheid transportroutes (BEVT) en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

In het kader van het aspect externe veiligheid is de risicokaart van de provincie Overijssel geraadpleegd. Hieruit blijkt dat in de omgeving van het projectgebied geen risicovolle inrichtingen aanwezig zijn. Ook liggen nabij het projectgebied geen vervoersroutes voor gevaarlijke stoffen en buisleidingen. Met dit project worden geen nieuwe objecten voor minder zelfredzame personen gerealiseerd. Het is en blijft één woning. De conclusie is dat het project in overeenstemming is met wet- en regelgeving op het gebied van externe veiligheid.

4. 10. Kabels en leidingen

Bij de uitvoering van ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met de aanwezigheid van elektriciteit- en communicatiekabels en nutsleidingen in de grond. Hier gelden beperkingen voor ingrepen in de bodem. Daarnaast zijn zones, bijvoorbeeld rondom hoogspanningsverbindingen, straalpaden en radarsystemen van belang. Deze vragen vaak om het beperken van gevoelige functies of van de hoogte van bouwwerken. Voor ruimtelijke plannen zijn alleen de hoofdleidingen van belang. De kleinere, lokale leidingen worden bij de uitvoering door middel van een Klic-melding in kaart gebracht.

In of nabij het projectgebied liggen geen kabels of leidingen die moeten worden voorzien van een planologische regeling.

5. UITVOERBAARHEID

5. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Op grond van artikel 6.18 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) wordt de ontwikkeling voorgelegd aan de betrokken overlegpartners. De ontwerpbeschikking van de omgevingsvergunning met bijbehorende stukken wordt daarna gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegd. Tijdens deze periode bestaat de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen. Eenieder wordt zo in de gelegenheid gesteld om zienswijzen tegen het initiatief kenbaar te maken.

De ingekomen zienswijzen worden door de gemeente beantwoord en meegewogen in de besluitvorming over het verlenen van de omgevingsvergunning. Tegen dit besluit bestaat de mogelijkheid voor beroep en hoger beroep. Het op goede manier doorlopen van de genoemde procedure toont de maatschappelijke uitvoerbaarheid van het project aan.

5. 2. Economische uitvoerbaarheid

Ten behoeve van de uitvoerbaarheid van het project is het van belang te weten of het economisch uitvoerbaar is. De economische uitvoerbaarheid wordt enerzijds bepaald door de exploitatie van het plan (financiële haalbaarheid) en anderzijds door de wijze van kostenverhaal van de gemeente (grondexploitatie).

Financiële haalbaarheid

De ontwikkeling betreft een particulier initiatief, waarmee de gemeente geen directe financiële bemoeienis heeft. De initiatiefnemer draagt de kosten voor de bouw van het tuinhuisje. De kosten met betrekking tot de planologische procedure en daaraan verwante kosten worden verhaald via de leges van de gemeente. Het plan wordt hiermee economisch uitvoerbaar geacht.

Grondexploitatie

Door middel van de grondexploitatieregeling beschikken gemeenten over mogelijkheden voor het verhalen van kosten, bijvoorbeeld voor het bouw- en woonrijp maken en kosten voor de ruimtelijke procedure. Wanneer sprake is van bepaalde bouwplannen, moet de gemeente hiervoor in beginsel een exploitatieplan vaststellen. Van deze verplichting kan worden afgezien als het kostenverhaal anderszins verzekerd is. Voor vaststelling van het planologisch besluit moet duidelijk zijn op welke wijze potentiële kosten zullen worden verhaald.

In het voorliggende plan is er op basis van artikel 6.2.1 Bro geen sprake van een bouwplan. Het tuinhuisje is namelijk kleiner dan 1.000 m² bruto-vloeroppervlakte. De grondexploitatieregeling is daarom niet van toepassing. Om deze reden is er geen sprake van kostenverhaal en is het opstellen van een grondexploitatieplan niet nodig.

6. AFWEGING EN CONCLUSIES

Aanleiding

Deze ruimtelijke onderbouwing dient ter afweging voor het verlenen van een omgevingsvergunning met toepassing van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 van de Wabo, waarmee de bouw van een woning in afwijking van het bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt.

De afwijking betreft de bouw van een bijgebouwen te behoeve van de woonfunctie binnen de bestemming 'Agrarisch'.

Afweging

In onderhavig project is slechts sprake van de bouw van een tuinhuisje. Qua bouwvolume, goot- en nokhoogte sluit het gebouw aan op het gebouw aan de noordoostkant van de woning. Daarom is sprake van een goede stedenbouwkundige inpassing en blijft de herkenbaarheid van het compacte woonperceel behouden.

Verder is het project in overeenstemming met de relevante beleidsuitgangspunten op provinciaal en gemeentelijk niveau en veroorzaakt het geen conflicten met de sectorale wet- en regelgeving.

Conclusie

Het verlenen van een omgevingsvergunning voor het project is niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening.