

Ruimtelijke motivatie

**Vervangende nieuwbouw woning,
Barsbeek 28 te Sint Jansklooster**

Opdrachtgever: Team 2
Rapportnummer: RB 20.196
Datum vrijgave: December 2021
Opsteller: 
Goedkeuring: 

Inhoudsopgave

.....	1
1 HOOFDSTUK 1 INLEIDEND HOOFDSTUK.....	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Planologisch kader	4
1.3 Doel	5
1.4 Verantwoording	5
1.5 Leeswijzer	5
2 LOCATIE- EN PLANBESCHRIJVING.....	6
2.1 Ligging plangebied	6
2.2 Het gewenste bouwplan	7
2.3 Stedenbouwkundige uitgangspunten	10
3 HOOFDSTUK 3 BELEIDSKADER	11
4 HOOFDSTUK 4 OMGEVINGSFACTOREN	11
5 HOOFDSTUK 5 UITVOERBAARHEID	12

1 Hoofdstuk 1 Inleidend hoofdstuk

1.1 Aanleiding

Gelegen in het buitengebied van Sint Jansklooster ligt de bestaande woning van initiatiefnemers op het perceel Barsbeek 29. De bestaande woning voldoet niet meer aan de woonwensen van de bewoners. De bewoners hebben het voornemen om een nieuwe woning op dezelfde locatie te bouwen. Het project voorziet in vervangende nieuwbouw, waarbij bestaande gebouwonderdelen zoals gevels en fundering in tact blijven.

Onderstaand een weergave van het plangebied vanuit de lucht. Voor een nadere uiteenzetting van de plannen wordt verwezen naar hoofdstuk 2.



Fig. 1.1: Een weergave van het bestaande woning op het perceel Barsbeek 28 in Sint Jansklooster.

De voorgenomen bouwplannen zijn op een onderdelen niet in overeenstemming met het huidige planologisch kader. Zie paragraaf 1.2. De gemeente Steenwijkerland heeft aangegeven in principe medewerking te willen verlenen aan de bouwplannen.

Om het project mogelijk te maken is gekozen voor een omgevingsvergunning, waarbij eenmalig van de geldende beheersverordening wordt afgeweken. Een omgevingsvergunning wijzigt de bestemming niet, maar maakt voorliggend project na besluitvorming en inwerkingtreding planologisch en ruimtelijk mogelijk. Ter onderbouwing van een zogenaamde 'goede ruimtelijke ordening' is voorliggende ruimtelijke onderbouwing opgesteld.

1.2 Planologisch kader

Het perceel is opgenomen in de 'Beheersverordening Buitengebied Steenwijkerland 2014'. De gronden zijn voorzien van de enkelbestemming "Wonen – Buitengebied", de dubbelbestemming "Waarde - Archeologie 2" en de aanduidingen "milieuzone – grondwaterbeschermingsgebied" en "Bouwvlak".

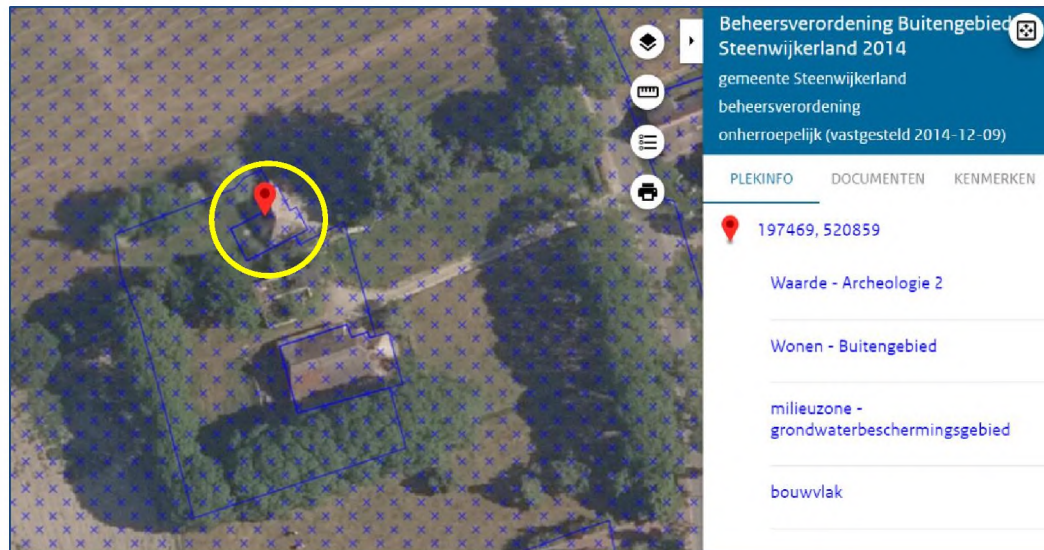


Fig. 1.4: Een weergave van de verbeelding van het bestemmingsplan.

De voor 'Wonen - Buitengebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- wonen;

met daaraan ondergeschikt:

- tuinen, erven en groenvoorzieningen;
- ontsluitings- en parkeervoorzieningen;
- water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Bestemmingsplantoets

Op grond van artikel 32.2.1 onder a. mogen woningen, uitsluitend binnen de aanduiding 'bouwvlak' worden gebouwd. De vervangende nieuwbouw maakt dat de nieuwe woning voor een deel buiten het bouwvlak is gesitueerd. Daarmee is het bouwplan in strijd met genoemde bepaling.

Uit de bouwregels blijkt de bouwhoogte bedraagt minimaal 6,50 meter en maximaal 7,50 meter, met dien verstande dat (...). De nieuwe nokhoogte bedraagt 8,48 meter en is in strijd met artikel 32.2.2 onder e. De inhoud van een woning mag op grond van artikel 32.2.2. onder g. maximaal 600 m³ bedragen, dan wel maximaal de bestaande inhoud indien deze groter is. De inhoud van de bestaande woning bedraagt circa 550m³ bedraagt. De inhoud van de nieuwe woning zal circa 717,27 m³ bedragen, hetgeen meer is dan de voorgeschreven 600 m³.

De gemeente heeft aangegeven medewerking aan het project te willen verlenen met toepassing van een omgevingsvergunning voor de 'bouwactiviteit' en 'strijdig handelen met regels ruimtelijke ordening'.

1.3 Doel

Op basis van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) kan aan de aanvraag medewerking worden verleend door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning ex artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 van de Wabo, waarbij wordt afgeweken van het bestemmingsplan (een zogenaamd 'projectafwijkingsbesluit').

Artikel 2.12 lid 1 Wabo: *“Voor zover de aanvraag betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, kan de omgevingsvergunning slechts worden verleend indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en onder a, sub 3: indien de activiteit in strijd is met het bestemmingsplan (...) in overige gevallen, indien de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat;”*

Voor de omgevingsvergunning geldt de uitgebreide voorbereidingsprocedure (artikel 3.10 Wabo). Naast een voorbereiding van het besluit met toepassing van afdeling 3:4 Algemene wet bestuursrecht, zal gemotiveerd moeten worden dat vanuit een goede ruimtelijke ordening medewerking kan worden verleend. Voor de ruimtelijke afweging hiervan is voorliggende ruimtelijke onderbouwing opgesteld.

1.4 Verantwoording

Bij het opstellen van voorliggend ruimtelijke onderbouwing is gebruik gemaakt van diverse (beleids)documenten en websites. Sommige (beleids)documenten en beeldbeschrijvende documenten zijn in voorkomende gevallen integraal overgenomen om de inhoud zoveel mogelijk te waarborgen. Daar waar bronnen zijn gebruikt is dat in de tekst weergegeven.

1.5 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 een weergave gegeven van de historie en ligging van het plangebied. In hoofdstuk 3 komen de relevante beleidsstukken voorbij die van toepassing zijn op het plan en uitgewerkt van provinciaal niveau tot gemeentelijk niveau. Hoofdstuk 4 geeft de invloed weer van het plan tot de verschillende omgevingsaspecten. In hoofdstuk 5 staat de economische uitvoerbaarheid centraal.

2 Locatie- en planbeschrijving

2.1 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen in het buitengebied van Sint Jansklooster. Het perceel is gelegen aan de doorgaande weg, waar de Barsbeek overgaat in de Waterkeringpad, die Sint Jansklooster met Heetveld verbindt. Het perceel wordt via een eigen weg ontsloten. De ontsluitingsweg en het perceel heeft een groen structuur met bossen en bomen. Aangrenzend aan het plangebied is een naburige woning gelegen. Onderstaand enkele verbeelding van het plangebied in relatie tot de directe omgeving.



Fig. 2.2: In het gele kader het plangebied gelegen, ten zuidoosten van de kern Sint Jansklooster.



Fig. 2.3: In het gele kader de woning in het plangebied.



Fig. 2.4: Vanaf de Waterkeringpad zicht op de bestaande woning Barsbeek 28.



Fig. 2.5: Vanaf de Waterkeringpad zicht op de bestaande woning Barsbeek 28.

2.2 Het gewenste bouwplan

Op het perceel Barsbeek 28 staat een bestaande woning (bouwjaar 1964). Het perceel is 1030 m² groot en kadastraal bekend Vollenhove, sectie L, nummer 306. De woning voldoet niet meer aan de woonwensen van de bewoners. Het project voorziet in het gedeeltelijk slopen van de bestaande woning. Bestaande constructieonderdelen zoals enkele gevels en de fundering / vloeren blijven in tact. Grotendeels zal de bestaande woning worden vervangen. De nieuwe woning zal qua inhoud groter zijn dan de bestaande woning en qua vormgeving wijzigen. De contouren van het planologische bouwvlak wordt iets overschreven.

De nieuwe vormgeving en kapvorm maakt dat de nokhoogte ca. 8,50 meter zal bedragen. De 'goothoogte' zal ca. 2,60 meter. Opgemerkt dat de woning met een rieten dak eigenlijk geen goot heeft, maar een druiplijn.

Naast het behouden van enkele bouwkundige constructieonderdelen zal bestaande installatietechnische voorziening, zoals de gasvoorziening en riolering, ook behouden blijven.

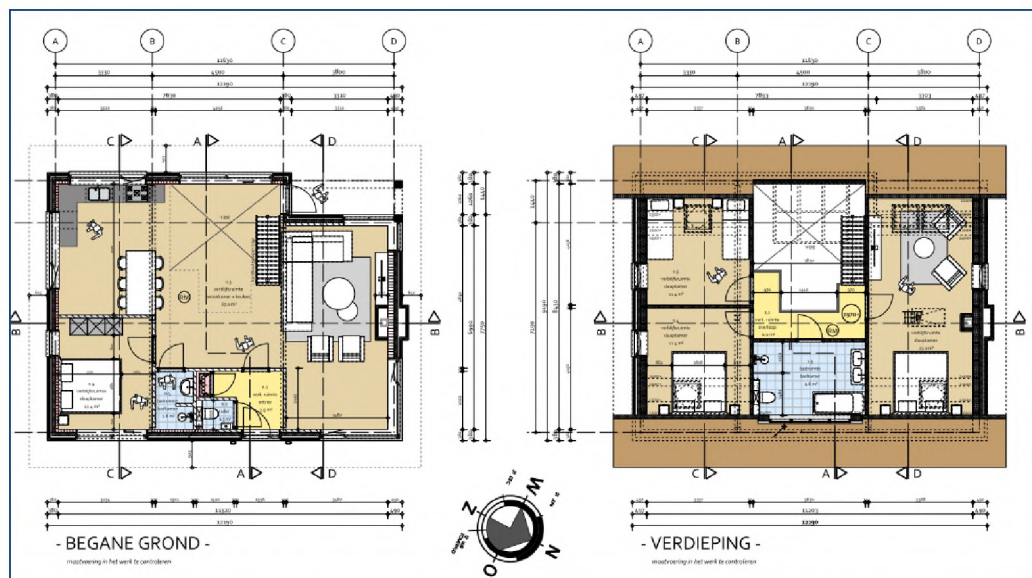


Fig. 2.6: Een weergave van de nieuwe plattegrond (begane grond en verdieping) van de nieuwe woonfunctie.



Fig. 2.7: Een impressie van de geveltekeningen van de nieuwe woning.



Ontsluiting en parkeren

Op perceelniveau wijzigt er niks ten opzichte van de bestaande situatie. De bestaande woning wordt vervangen door een nieuwe woning. De bestaande ontsluiting van het perceel op de doorgaande weg (Barsbeek / Waterkeringpad) wijzigt niet, evenals het aantal parkeerplaatsen op het perceel. Op het perceel is voldoende ruimte aanwezig voor parkeerplaatsen. Met 2 parkeerplaatsen voorziet het project in 1,8 parkeerplaats per woning. Voor dit project sluit het aantal parkeerplaatsen aan bij de uitgangspunten van de Nota parkeernormen van gemeente Steenwijkerland.

2.3 Stedenbouwkundige uitgangspunten

Om te kunnen beoordelen of medewerking kan worden verleend aan het bouwplan is deze voorgelegd aan de stedenbouwkundig adviseur van de gemeente. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is het bouwplan wenselijk. De nokhoogte van 8,48 meter is vanuit stedenbouwkundig oogpunt akkoord.

De nieuwe te bouwen woning staat niet zo dicht op de weg en ligt verder naar achteren dan de naastliggende boerderij, waarmee de nokhoogte niet opvalt. De onderliggende verhoudingen in het bouwplan kloppen. Dat de nieuw te bouwen woning deels buiten het bouwvlak is gesitueerd is vanuit stedenbouwkundig oogpunt ook geen probleem.

Beoordeling welstandscommissie

Bovengenoemde adviesaanvraag voor het verbouwen en vergroten van de woning is op 18 augustus 2021 vooruitlopend op de indiening van een definitief plan voor advies binnengekomen. Dit advies geldt voor de tekening met wijzigingsdatum 15-08-2021 met een bruinrode gevelsteen.

De welstands-/monumentencommissie heeft al eerder advies uitgebracht onder nummer V3847-2021.

BEOORDELINGSKADER Het plan is beoordeeld op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en de criteria zoals vermeld in het betreffende welstandsgebied en/of het beeldkwaliteitsplan van uw gemeente.

CONCLUSIE Het ingediende plan is in dit stadium van de planontwikkeling niet in strijd met redelijke eisen van welstand.

TOT SLOT Een definitieve aanvraag wordt tegemoet gezien.

3 Hoofdstuk 3 Beleidskader

Binnen het ruimtelijk werkveld is door de verschillende overheidslagen veel beleid opgesteld. Middels dit beleid is getracht richting te geven aan de inrichting en het beheer van de openbare ruimte.

Getoetst wordt of het plan past binnen het vigerende planologisch kader en binnen het ruimtelijk beleid van de verschillende overheidslagen. In dit hoofdstuk staat een overzicht van het van toepassing zijnde beleid in relatie tot de gewenste ontwikkelingen van de initiatiefnemer.

Relatie tot project

Het project voorziet in vervangende nieuwbouw, waarbij bestaande gebouwoonderdelen zoals gevels en fundering in tact blijven. Het Rijksbeleid en Provinciaal beleid is van een zodanig abstract niveau dat er geen doorwerking geldt op dit project.

Ten aanzien van het gemeentelijk beleid kan geconcludeerd worden dat:

- Het project niet strijdig met het Strategisch Toekomstvisie Steenwijkerland 2030
- Het project is in elk geval niet strijdig met de Omgevingsvisie. Er is geen sprake van het toevoegen van een extra woning aan het woningbouwprogramma. De nieuwe woning voldoet binnen het gestelde Bouwbesluit voorschriften aan de aspecten voor duurzaamheid en energiezuinigheid.
- De Beleidsnotitie bestemmingsplan Buitengebied Steenwijkerland geeft in artikel 9.1 ruimtelijke uitgangspunten mee, zoals dat een bestaande burgerwoning op basis van een goede ruimtelijke afweging vergroot kan worden. Het bouwplan is door de gemeentelijke stedenbouwkundige positief beoordeeld. Het bouwplan is ruimtelijk en stedenbouwkundig gezien aanvaardbaar is (paragraaf 2.4)
- In paragraaf 2.4 is ingegaan op het feit dat het bouwplan voldoet aan de gestelde criteria van de gemeentelijke welstandsnota

4 Hoofdstuk 4 Omgevingsfactoren

Ruimtelijke plannen kunnen van invloed zijn op de omgeving. Anderzijds kan ook de zichtbare en soms niet zichtbare omgeving van invloed zijn op de uitvoerbaarheid van de voorgenomen plannen. In dit hoofdstuk worden de omgevingsfactoren beschreven. Daarnaast wordt per omgevingsfactor beoordeeld wat de invloed op het plan kan zijn.

Relatie tot project

Het project voorziet in vervangende nieuwbouw, waarbij bestaande gebouwoonderdelen zoals gevels en fundering in tact blijven. Voor onderhavig project geldt gezien de geringe strijdigheden met het planologisch kader (zie paragraaf 1.3) dat geen significante belangen worden geschaad ten aanzien van de aspecten archeologie, cultuurhistorie, bodem, externe veiligheid, ecologie, geluid, milieuhinder, luchtkwaliteit, parkeren en water.

5 Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid

5.1 Algemeen

Wettelijk bestaat de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheid van een project. Wat dat betreft wordt een onderscheid gemaakt in de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In deze paragraaf wordt de maatschappelijke uitvoerbaarheid beschreven. De maatschappelijke uitvoerbaarheid heeft als doel om aan te tonen dat het project maatschappelijk draagvlak heeft.

Om het project mogelijk te maken dient een omgevingsvergunning, als bedoeld in artikel 2.12 lid 1 onder c. van de Wabo jo. artikel 2.12 lid 1 onder a. sub 3 van de Wabo, worden verleend.

Gedurende de uitgebreide voorbereidingsprocedure ligt de ontwerp omgevingsvergunning gedurende 6 weken ter inzage. Een ieder kan zienswijzen kenbaar maken. Na besluitvorming kan tegen het besluit beroep worden ingesteld.

5.3 Economische uitvoerbaarheid

De eventuele planschadekosten als ook de procedurekosten komen voor rekening van initiatiefnemer. Hiervoor zal een planschadeovereenkomst tussen initiatiefnemer en de gemeente Steenwijkerland gesloten.