

gemeente
Tynaarlo



RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

Artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3° WABO

Schelfhorst 24 Paterswolde

NL.IMRO.1730.ABSchelfhorst24PW-0301

Status: ontwerp

Inleiding

Deze ruimtelijke onderbouwing is opgesteld voor het gewijzigde gebruik van de woning Schelfhorst 24 te Paterswolde. Om dit moment is deze woning planologisch gekenmerkt als 'bedrijfswoning' behorende bij een te ontwikkelen recreatiepark. Tevens is de onderliggende bestemming van het perceel Verblijfsrecreatie. Het perceel is inmiddels kadastraal gescheiden van het recreatiepark en de nieuwe eigenaren gaan het woonhuis gebruiken voor 'burgerbewoning'.

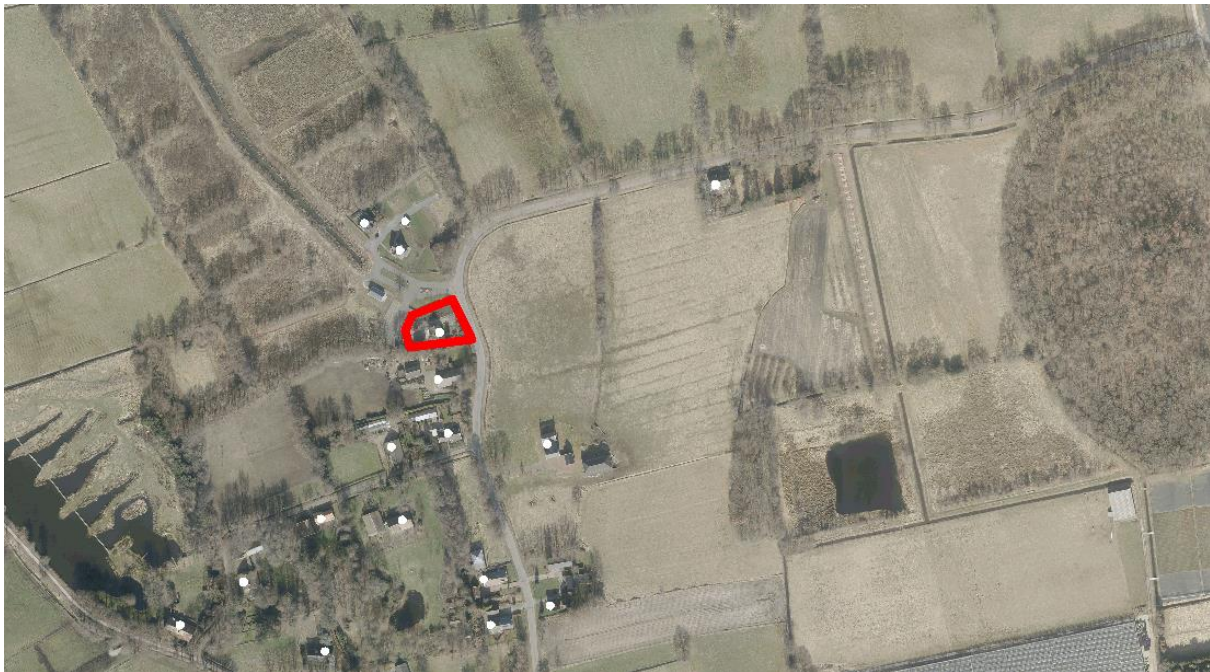
In artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3° van de Wabo is bepaald dat voor het gebruiken van gronden en/of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan een omgevingsvergunning kan worden verleend, indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

Deze ruimtelijke onderbouwing geeft inzicht in de aard en omvang van het project en de wijze waarop het ruimtelijk is vormgegeven.

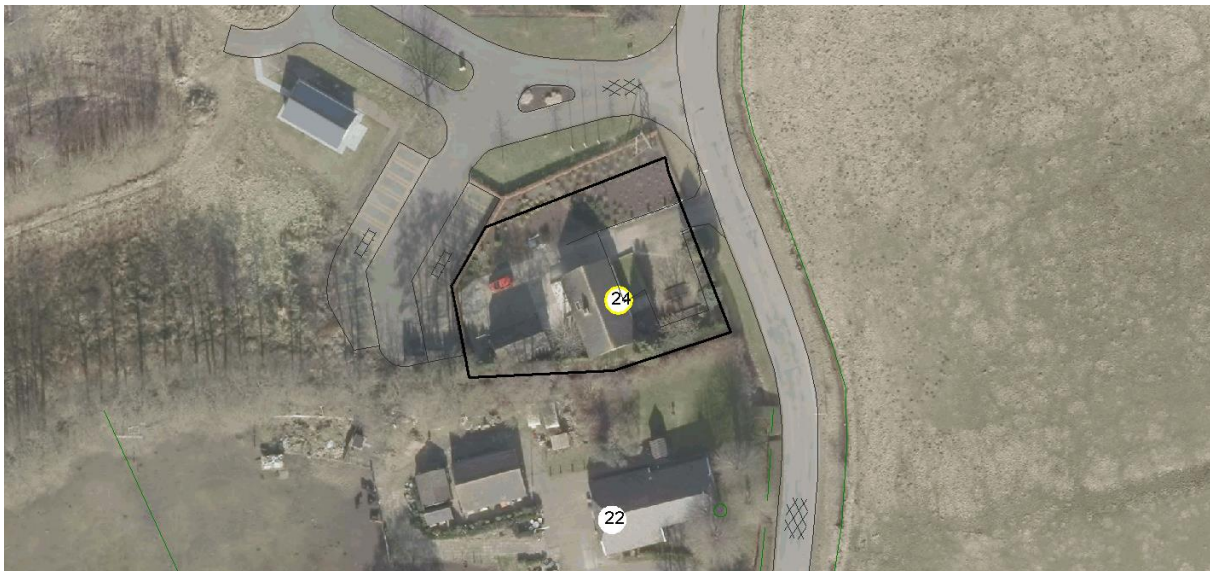
2. Huidige en beoogde situatie

2.1 Beschrijving van het projectgebied, huidige situatie

Op onderstaande luchtfoto wordt de directe omgeving van Schelfhorst 24 weergegeven. In het rode kader staat het betreffende perceel aangegeven.



Hieronder staat op luchtfoto het kadastrale perceel weergegeven.



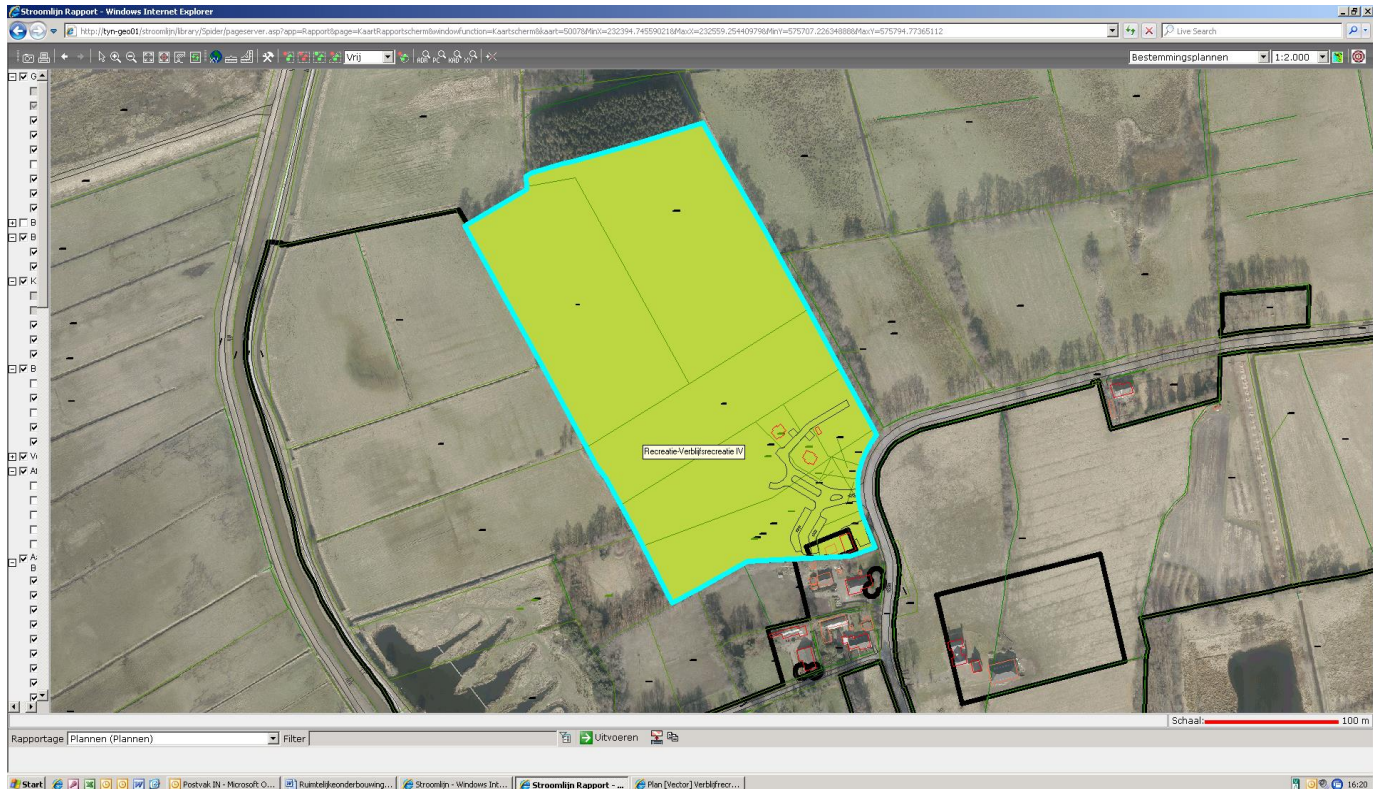
De Schelfhorst is gelegen in het buitengebied van Paterswolde ten noorden van het gebied met een concentratie van (kweek)kassen in Paterswolde. Aansluitend aan het perceel Schelfhorst 24 was voorheen een camping gevestigd. Deze camping is geamoveerd omdat terplekke een recreatiepark was voorzien. De ontwikkeling van dit recreatiepark is echter niet op gang gekomen en behoudens een aantal modelwoningen is er geen bebouwing gerealiseerd. De verwachting is dat de komende periode deze vorm van verblijfsrecreatie daar ook niet gerealiseerd gaat worden.

Ondanks dat het perceel deel uitmaakt van het buitengebied bestaat de directe omgeving voornamelijk uit woonbestemmingen. Er is slechts één agrarisch bedrijf gevestigd tegenover het perceel Schelfhorst 24. Dit bedrijf heeft overigens geen hinder van deze nieuwe woonbestemming, omdat er andere woonbestemmingen dichterbij het bedrijf gevestigd zijn.

In de omgeving is ook sprake van ruime natuurgebieden (en natuurbestemmingen). Ten noorden van het projectgebied ligt het Elsburger Onland. Het Elsburger Onland is een natuurgebied, deels in particulier bezit en deels in handen van Natuurmonumenten. Het vormt een onderdeel van de Ecologische Hoofdstructuur en is daarom beschermd.

2.2 Geldende planologische situatie

Het projectgebied omvat het perceel, kadastraal bekend Eelde sectie B nummer 3400. Het perceel ligt binnen het bestemmingsplan Verblifsrecreatieterreinen en heeft daarin de bestemming "Recreatie-Verblifsrecreatie IV". Het perceel is alleen bestemd voor de bestaande dienstwoningen. In deze situatie is dat de woning Schelfhorst 24, die derhalve als bedrijfswoning moet worden aangemerkt. Vanwege het noodzakelijkheidsvereiste van (nieuwe) dienstwoningen is het niet aannemelijk dat er in te toekomst nog planologische ruimte is voor het opnieuw bouwen van een dienstwoning.



Het bestemmingsplan Verblifsrecreatieterreinen is vastgesteld door de gemeenteraad van de Tynaarlo op 16 februari 2010. Het bestemmingsplan is in werking getreden.

Strijdigheid bestemmingsplan en motivering

De strijdigheid ten aanzien van dit project is tweeledig. In de eerste plaats is de onderliggende bestemming van het perceel een verblifsrecreatieve bestemming, terwijl het perceel in de gewenste situatie geen deel meer uitmaakt van een recreatieterrein. Het zal gebruikt gaan worden voor privé woondoeleinden. Daarnaast moet de woning Schelfhorst 24 gezien worden als de bestaande bedrijfswoning voor het (nog te ontwikkelen) recreatiepark. Ook dit gebruik zal in de toekomst dus anders zijn: burgerbewoning.

De argumenten om aan dit bouwplan medewerking te verlenen zijn de volgende. De gronden voor de nieuwe recreatiewoningen en de bedrijfswoning waren in het verleden in eigendom bij de ontwikkelende partij (BV). Inmiddels behoren de gronden van de bedrijfswoning niet meer aan deze BV, maar zijn weer in eigendom terug bij een particulier. Het inzetten van deze woning als bedrijfswoning zal onder andere om deze reden niet meer plaatsvinden. Daarnaast is de verwachting dat ook het recreatiepark niet meer tot ontwikkeling zal komen. De huidige marktsituatie is dusdanig dat het ontwikkelen van een recreatiepark, waar al vele jaren geen belangstelling voor is, heel onwaarschijnlijk is. De noodzaak van een bedrijfswoning is in het geheel niet aanwezig.

Ruimtelijk gezien verandert er niets, het betreft slechts een juridische omzetting. In het verleden is Schelfhorst 24 gebruikt ten behoeve van wonen en dat zal in de toekomst niet anders zijn. Deze

omzetting heeft geen consequenties voor het nabijgelegen Elsburger Onland in het kader van de Natuurbeschermingswet.

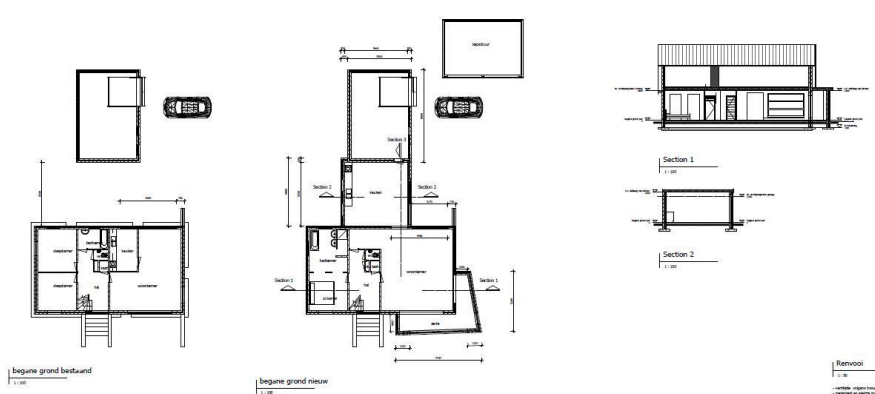
Toekomstige bouwplannen

Door de nieuwe eigenaren is inmiddels aangegeven dat ze op relatief korte termijn de woning willen gaan verbouwen. De bouwplannen bestaan uit het bouwen van een verbinding tussen het hoofdgebouw en het bijgebouw. Tevens is het plan om de woning aan de voorkant uit te breiden met een erker. Tenslotte hebben de nieuwe eigenaren het voornemen om nog een schuur op het perceel te plaatsen.

De voorlopige plannen zijn als volgt :



Opdrachtgever	Dir. R. Pleisman Schellhorst 24 6705 TJ Paterswold
Naam	Aanbouw woning
Locatie	plattengronden
	Naam: P. Pleisema Adres: Schellhorst 24 Postcode: 6705 TJ Telefoon: 031-2011111 E-mail: p.pleisema@pleisema.nl



Renvooi

De afgeleverde tekening(en) is/zijn niet te gebruiken voor andere doeleinden dan die welke zijn bedoeld in de opdracht. De afgeleverde tekening(en) is/zijn niet te kopiëren, verspreiden of openbaar te maken. De afgeleverde tekening(en) is/zijn niet te gebruiken voor andere doeleinden dan die welke zijn bedoeld in de opdracht. De afgeleverde tekening(en) is/zijn niet te kopiëren, verspreiden of openbaar te maken.

Opdrachtgever	Dir. R. Pleisman Schellhorst 24 6705 TJ Paterswold
Naam	Aanbouw woning
Locatie	plattengronden
	Naam: P. Pleisema Adres: Schellhorst 24 Postcode: 6705 TJ Telefoon: 031-2011111 E-mail: p.pleisema@pleisema.nl

Vanwege het tijdsaspect en de nog niet geheel uitgewerkte plannen is er voor gekozen om eerst het gewijzigde gebruik juridisch te regelen door onderhavige procedure. De verbouwing tussen het woonhuis en het bijgebouw kan vergunningvrij gerealiseerd worden.

Voor de overige verbouwingen en uitbreidingen zal opnieuw een ruimtelijke procedure gevolgd gaan worden. Op dit moment is nog niet bekend of dit een bestemmingsplanprocedure wordt danwel opnieuw een uitgebreide procedure omgevingsvergunning.

Vooralsnog zijn er geen redenen bekend om niet met toepassing van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3° van de Wabo medewerking te verlenen aan deze omgevingsvergunning.

In de bijgevoegde verbeelding (bijlage) is het besluitgebied van dit project weergegeven.

3. Planologische toets

3.1 Rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid.

Rijksbeleid

De Nota Ruimte bevat de visie van het kabinet op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland en de belangrijkste bijbehorende doelstellingen voor de komende decennia. Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is om ruimte te scheppen voor de verschillende ruimtevragende functies.

De Nota Ruimte is een strategische nota op hoofdlijnen waarin een duidelijk onderscheid is gemaakt tussen rijksverantwoordelijkheden en die van anderen. Hiermee keert het kabinet terug naar de eigenlijke uitgangspunten van het ruimtelijke rijksbeleid en verschuift het accent van 'ordering' naar 'ontwikkeling'.

De Nota Ruimte richt zich op de belangen en verantwoordelijkheden waar het Rijk voor staat en op de doelen die het daarbij hanteert. Ook maakt de nota duidelijk welke beleidsruimte aan anderen wordt gegeven en welke instrumenten deze daarvoor ter beschikking krijgen.

Het staat decentrale overheden vrij om in aansluiting op de Nota Ruimte, te sturen en daartoe aanvullend eigen beleid te formuleren, wanneer dat niet strijdig is met de (ruimtelijke) rijksdoelen. Decentrale overheden kunnen daarmee maatwerk leveren en inspelen op specifieke problemen en uitdagingen. Met het uitgangspunt 'decentraal wat kan, centraal wat moet', wordt veel beleidsruimte gecreëerd voor decentrale afwegingen en tegelijkertijd geborgd, zodat decentrale overheden rekening houden met structuren, systemen en belangen op een hoger schaalniveau.

Onderhavig project is niet relevant voor het rijksbeleid.

Provinciaal beleid

Het provinciaal ruimtelijk beleid is vastgelegd in de Omgevingsvisie Drenthe (uit 2010), waarvan op dit moment een aanpassing in voorbereiding is. Deze Omgevingsvisie is hét strategische kader voor de ruimtelijk-economische ontwikkeling van Drenthe. De visie formuleert de belangen, ambities, rollen, verantwoordelijkheden en sturing van de provincie in het ruimtelijke domein.

De provincie heeft diverse ambities en daarmee ook belangen. De basis hiervoor zijn de wettelijke taken en verantwoordelijkheden. Deze zijn aangevuld met een selectie onderwerpen die het meest effectief te beïnvloeden zijn op provinciaal niveau.

De gemeente Tynaarlo streeft naar aantrekkelijke, gevarieerde en leefbare woonmilieus die voorzien in de woonvraag. Het maken van bovenlokale afspraken hierover is van provinciaal belang. Gemeenten werken hun aandeel in het woonaanbod en de woonmilieus uit in een gemeentelijke structuurvisie (in Tynaarlo is dat onder andere het Woonplan). Zij houden daarbij rekening met de huidige kernenstructuur in de gemeente en de behoefte aan verschillende woonmilieus.

De stedelijke centra maken Drenthe voor haar inwoners en voor bezoekers extra aantrekkelijk. De provincie streeft naar steden met een onderscheidende identiteit, gebaseerd op historische- of gebiedskenmerken. Deze differentiatie is van provinciaal belang. Dat geldt ook voor ontwikkelingen die bijdragen aan het bruisende karakter van de steden. Van provinciaal belang is dat de stedelijke netwerken 'robuust' zijn. Daaronder verstaan we dat de steden samenhangen, samenwerken en complementair zijn. Dit is nodig voor een toekomstbestendige ontwikkeling van mobiliteit, woon- en werklocaties, werkgelegenheid en voorzieningen.

Het provinciaal beleid verzet zich niet tegen deze ontwikkeling.

Gemeentelijk beleid

De gemeente Tynaarlo heeft voor haar grondgebied een Structuurplan Tynaarlo opgesteld (vastgesteld d.d. 10 oktober 2006). Het structuurplan is kaderstellend en initiërend voor het ruimtelijke beleid.

Tevens zijn de structuurvisie Wonen, structuurvisie Archeologie en de toekomstige structuurvisie Cultuurhistorie van belang voor ruimtelijke ontwikkelingen op het gebied van woningbouw.

Dit project is in overeenstemming met het gemeentelijk beleid.

3.2 Waterhuishouding

Belangrijk instrument om waterbelangen in ruimtelijke plannen te waarborgen is de watertoets, die sinds 1 november 2003 wettelijk is verankerd. Initiatiefnemers zijn verplicht in ruimtelijke plannen een beschrijving op te nemen van de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding. Het doel van de wettelijk verplichte watertoets is te garanderen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op een evenwichtige wijze in het plan worden afgewogen. Deze waterhuishoudkundige doelstellingen betreffen zowel de waterkwantiteit (veiligheid, wateroverlast, tegengaan verdroging) als de waterkwaliteit (riolering, omgang met hemelwater, lozingen op oppervlaktewater).

In het kader van de ontwikkelingen van dit plan dient overleg gevoerd te worden met waterschap Noorderzijlvest. De wijze waarop de aanvrager het waterschap informeert over ruimtelijke plannen en om advies vraagt, hangt sterk af van de aard van het plan. In de waterparagraaf dienen de keuzes in ruimtelijke plannen ten aanzien van de waterhuishoudkundige aspecten gemotiveerd worden beschreven. Het wateradvies van het waterschap moet daarin zijn meegenomen.

Voor onderhavig project is geen watertoets uitgevoerd via de website <http://www.dewatertoets.nl>. Wel zal het onderhavige voornemen inclusief deze ruimtelijke onderbouwing toegezonden worden aan het waterschap in het kader van het overleg.

Omdat er ruimtelijk gezien niets wijzigt en er in deze procedure geen sprake is van extra bebouwing (het betreft slechts een gewijzigd gebruik) zijn er geen consequenties ten aanzien van de waterhuishouding.

3.3 Archeologie

Door ondertekening van het verdrag van Malta (1992) heeft Nederland zich verplicht om bij ruimtelijke planvorming nadrukkelijk rekening te houden met het niet zichtbare deel van het cultuurhistorisch erfgoed, te weten de archeologische waarden. In de Monumentenwet is geregeld hoe met archeologische vindplaatsen en zichtbare monumenten moet worden omgegaan. Het streven is om deze belangen tijdig bij de planvorming te betrekken.

In mei 2013 heeft de gemeenteraad de Structuurvisie Archeologie vastgesteld. Inhoudelijk is deze structuurvisie verwerkt in de bestemmingsplanregeling van het bestemmingsplan Buitengebied Tynaarlo.

Het perceel Schelfhorst 24 Paterswolde maakt geen deel uit van het bestemmingsplan Buitengebied, maar grenst wel aan dit plangebied. Het aangrenzende buitengebied heeft de dubbelbestemming Archeologische Verwachtingswaarde 2. Op basis van deze bestemming geldt er een vrijstelling van het uitvoeren van archeologisch onderzoek tot een bebouwing met oppervlakte van 1.000 m². Ondanks dat bebouwing geen deel uit maakt van deze procedure, zou er tot genoemde oppervlakte zonder archeologisch onderzoek gebouwd kunnen worden.

3.4 Flora en fauna

Bij ruimtelijke ingrepen moet rekening worden gehouden met de aanwezige natuurwaarden van het plangebied. Hierbij kan onderscheid worden gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming. Er moet worden nagegaan of er sprake kan zijn van invloeden op natuurwaarden/beschermde soorten.

Voor dit project is een onderzoek in het kader van de Flora- en Faunawet niet vereist omdat hier slechts sprake is van een (juridische) wijziging in het gebruik van perceel en woning. Er zijn geen consequenties op het gebied van de flora en fauna.

3.5 Verkeer en Wet geluidhinder

Voor de Wet geluidhinder wordt er geen onderscheid gemaakt tussen een bedrijfswoning of een gewone burgerwoning is. Er is dus geen sprake van een nieuwe situatie in het kader van de Wet geluidhinder. Er zijn derhalve geen nadere onderzoeken nodig.

3.6 Luchtkwaliteit

Zowel vanuit de Wet luchtkwaliteit (onderdeel van de Wet milieubeheer) als vanuit een goede ruimtelijke ordening vormt de luchtkwaliteit geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig initiatief.

3.7 Externe veiligheid

Bepaalde maatschappelijke activiteiten brengen risico's op zware ongevallen met mogelijk grote gevolgen voor de omgeving met zich mee. Externe veiligheid richt zich op het beheersen van de risico's bij de productie, opslag, transport en gebruik van gevaarlijke stoffen. De aanwezigheid of het nieuw vestigen van dergelijke activiteiten kunnen beperkingen opleggen aan de omgeving, doordat veiligheidsafstanden tussen risicovolle activiteiten en bijvoorbeeld woningen nodig zijn.

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig initiatief, aangezien er alleen in juridische zin een wijziging plaatsvindt in de functie op het perceel. Het gebruik was wonen en dit blijft het ook. Bovendien zijn er in de directe omgeving geen aspecten van externe veiligheid aan de orde.

3.8 Bodemkwaliteit

Het aspect bodemkwaliteit is voor deze procedure niet relevant.

3.9 Economische uitvoerbaarheid

Het project wordt op particulier initiatief gerealiseerd. Door initiatiefnemer is tevens een overeenkomst vrijwaring planschade ondertekend, zodat mogelijke planschadeclaims niet voor risico van de gemeente komen. Voor het doorlopen van de uitgebreide procedure omgevingsvergunning zijn leges verschuldigd.