

gemeente
Tynaarlo



RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

Artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3°WABO

Tienelsweg 31 Zuidlaren

NL.IMRO.1730.ABTienelsweg31Zdl-0301

Status: ontwerp

Inleiding

Deze ruimtelijke onderbouwing is opgesteld voor het slopen en herbouwen van een woning op het perceel Tienelsweg 31 te Zuidlaren (kadastraal bekend gemeente Zuidlaren, sectie K nummers 676 en 1645)

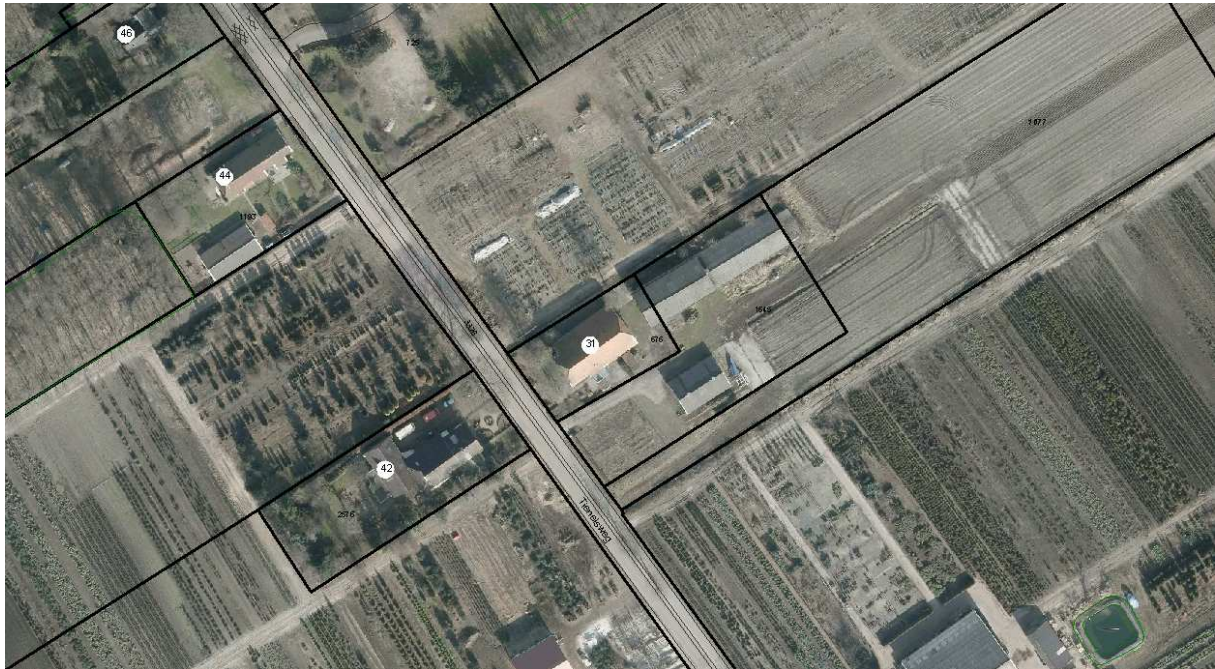
Door de aanvrager is een plan ingediend voor het slopen en het herbouwen van een woning. In het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied Tynaarlo zijn de gronden al opgenomen als woonbestemming, echter het nieuwe bouwplan past niet binnen de regels van dat plan.

In artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3° van de Wabo is bepaald dat voor het gebruiken van gronden 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



De Tienelsweg is een voor autoverkeer doodlopende weg richting een gebied met veel verblijfsrecreatie. Het eerste deel van de Tienelsweg kenmerkt zich door veelal aansluitende woonbestemmingen, terwijl in verder in de straat een mengeling van bedrijven en wonen ontstaat. Opvallend voor deze straat is dat de grootschalige kwekers van Zuidlaren zich in dit gebied bevinden.

In de voorbereidingen voor het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied is geïnventariseerd welke bedrijven nog actief zijn en welke percelen een woonbestemming behoren te krijgen. Het agrarisch bouwblok dat Tienelsweg 31 in het voorgaande bestemmingsplan had is in het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied Tynaarlo gewijzigd in een woonbestemming.

2.2 Geldende planologische situatie

Het plangebied omvat de percelen, kadastraal bekend gemeente Zuidlaren, sectie K nummers 676 en 1645. Het plangebied ligt binnen het bestemmingsplan *Buitengebied Tynaarlo* vastgesteld door de gemeenteraad van de Tynaarlo op 28 mei 2013. Het bestemmingsplan is inmiddels in werking maar nog niet onherroepelijk omdat er nog beroep is ingediend bij de Raad van State.

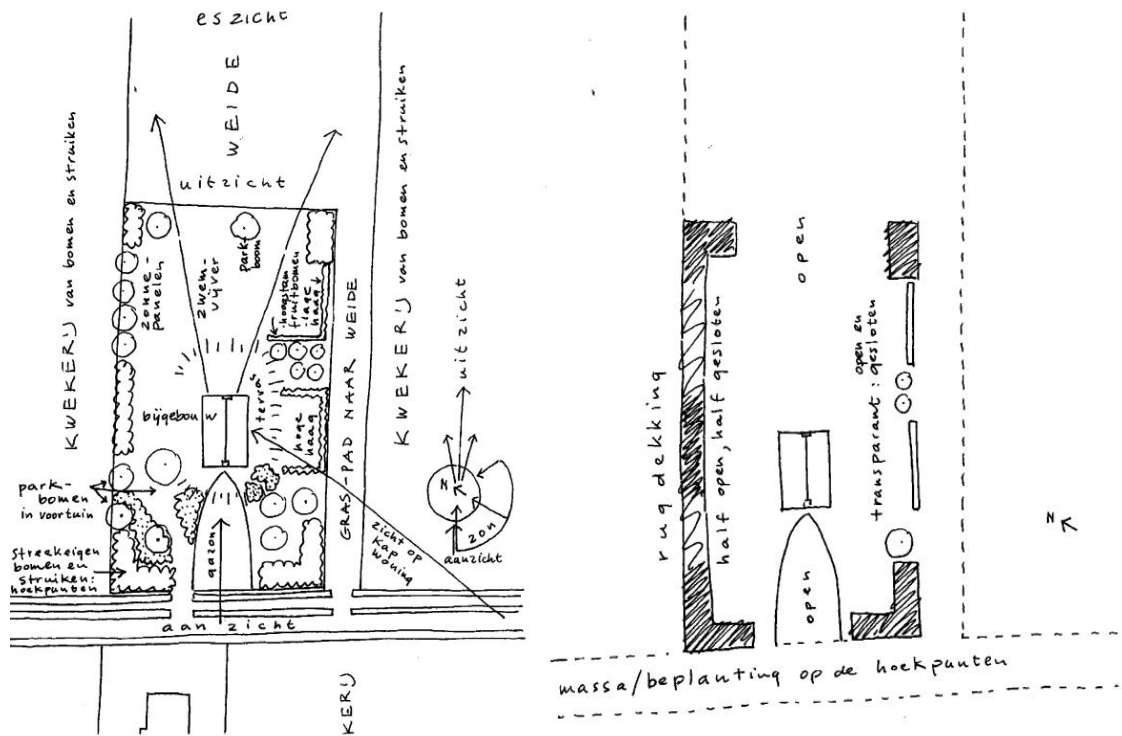


Strijdigheid bestemmingsplan en motivering

De gronden liggen binnen de bestemming 'Wonen', echter er is een strijd met het bestemmingsplan vanwege de omvang van de nieuwe woning die niet binnen de vastgestelde planregels is te realiseren. De strijdigheid bestaat uit feit dat na de sloop van de bestaande boerderij er een hoofdgebouw van maximaal 150 m² geplaatst mag worden. Deze maatvoering wordt overschreden. Ook zijn de dak- en goothoogte circa 10 cm hoger dan maximaal is toegestaan.

De argumenten om aan dit bouwplan medewerking te verlenen zijn de volgende. Op het huidige woonperceel is nu circa 900 m² aan bebouwing aanwezig. In geval van nieuwbouw kan 250 m² aan bebouwing herbouwd worden (150 m² hoofdgebouw en 100 m² bijgebouwen). Via de saneringsregeling (voor bijgebouwen) zou daarnaast nog 220 m² aan bijgebouwen extra gerealiseerd mogen worden. In totaal daarom 470 m².

Deze huidige aanvraag betreft een bouwplan van in totaal ca. 310 m² (waarbij het hoofdgebouw groter is dan 150m²). Een aanzienlijke afname van het totaal aantal m² aan bebouwing. Ruimtelijk gezien is goed te motiveren dat de extra ruimte die de saneringsregeling biedt niet voor de bijgebouwen gebruikt wordt, maar benut wordt voor het hoofdgebouw. Wat betreft vormgeving van de woning zal visueel wel redelijk aangesloten worden bij de 150 m² voor een hoofdgebouw. Het gedeelte van de aanbouwen zorgt er voor dat – juridisch gezien – niet binnen de bepalingen van hoofdgebouw gebleven kan worden. Tevens is het perceel omvangrijk genoeg (ruim 3.000 m²) om deze bebouwing te realiseren. Vanuit ruimtelijk perspectief is dit acceptabel. De uitstraling op het perceel wordt hierdoor aanzienlijk beter en het geeft een rustiger beeld. Tevens is door een landschaps-inpassingsplan gewaarborgd dat de situatie in zijn totaliteit aanzienlijk verbeterd wordt. Door landschapsarchitect Greet Bierema is onderstaande ruimtelijke inpassing voorgesteld.



De overschrijding van de dak- en goothoogte betreft slechts een deel van het dak, namelijk het deel dat haaks op de weg wordt gebouwd. Het deel van het dak dat parallel aan de weg wordt gebouwd is aanmerkelijk lager. De overschrijding van de nokhoogte is nodig om de gebruiksmogelijkheden van de zolderruimte te vergroten, de overschrijding van de goothoogte is hiervan een gevolg.

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

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 ruimtevrugnende 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.

Provinciaal beleid

Het provinciaal ruimtelijk beleid is vastgelegd in de Omgevingsvisie Drenthe (uit 2010). 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.

Gemeentelijk beleid

De gemeente Tynaarlo heeft voor haar grondgebied een Structuurplan 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.

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 Hunze en Aa's. 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 de watertoets uitgevoerd via de website <http://www.dewatertoets.nl>. Op basis van deze toets kan de normale procedure. Dit houdt in dat direct door kan worden gegaan met de planvorming van het plan onder de voorwaarde dat de standaard waterparagraaf toegepast wordt. Omdat er ruimtelijk gezien sprake is van een verbeterde situatie wat betreft bebouwd oppervlak en oppervlakte terreinverharding (deze neemt af) en geen sprake is van wateroverlast kan voorliggend plan doorgaan.

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 betreffende perceel Tienelsweg 31 is op basis van dit bestemmingsplan Buitengebied voorzien van de Archeologisch 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. Aangezien de oppervlakte van de nieuwe woning aanzienlijk onder deze maatvoering blijft is geen archeologisch onderzoek vereist.

Tevens is in de directe omgeving in het kader van de aanleg van de norgroen gasleiding al uitvoering archeologisch onderzoek uitgevoerd, die geen archeologisch waardevolle vondsten heeft opgeleverd.

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 Quickscan natuurwaardenonderzoek Flora- en Faunawet uitgevoerd door Natuurbank Overijssel (projectnummer 393, rapport 7 februari 2014). Er wordt aangegeven dat er geen bijzonderheden zijn geconstateerd en dat er geen nader onderzoek uitgevoerd hoeft te worden. Voor de sloop van de bestaande gebouwen (schuren) wordt geadviseerd om dit buiten de winterperiode te doen en bij voorkeur in het najaar (augustus-maart) dan wel het vroege voorjaar (maart).

3.5 Verkeer

De Tienelsweg is een 30 km/uur weg, dus dit betekent dat de Wet geluidhinder niet van toepassing is. Daarnaast is de weg verkeersluw dus zijn bijzondere maatregelen in het kader van Bouwbesluit niet 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 geen wijziging plaatsvindt in de functie op het perceel. Dit is en blijft wonen.

3.8 Bodemkwaliteit

In opdracht van initiatiefnemer is door Sigma Bouw & Milieu een verkennend milieukundig bodemonderzoek uitgevoerd (projectnummer 13-M6716). De uitkomst van dit onderzoek is dat er geen belemmeringen zijn voor de uitvoerbaarheid van het bouwplan.

3.9 Economische uitvoerbaarheid

Het project wordt op particulier initiatief gerealiseerd. De kosten in verband met de realisatie zijn dan ook voor rekening van de initiatiefnemer. Door initiatiefnemer is tevens een overeenkomst vrijwaring planschade ondertekend, zodat ook mogelijke planschadeclaims niet voor risico van de gemeente komen.