gemeente
Tynaarlo

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

Artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3° WABO

Eekhoornstraat 11 te Donderen

NL.IMRO.1730.ABEekhoornst11DON-0301

Status: concept

Inleiding

Deze ruimtelijke onderbouwing is opgesteld voor het bouwplan voor het oprichten van een woning op het perceel Eekhoornstraat 11 te Donderen (kadastraal bekend gemeente Vries, sectie Y nummer 277)

Door de aanvrager is recent een herzien plan ingediend voor het oprichten van een woning. In een eerder stadium (op 22 oktober 2008) is een bouwvergunning verleend voor het oprichten van een woning op dit perceel. Het nieuwe bouwplan wijkt hier echter zodanig van af dat de verleende vergunning en vrijstelling van het bestemmingsplan het nieuwe bouwplan niet dekken.

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 redenen waarom wij van mening zijn dat het plan ruimtelijk aanvaardbaar is.

CONCEPT

2. Huidige en beoogde situatie

2.1 Beschrijving van het projectgebied, huidige situatie

Perceel Eekhoornstraat 11 te Donderen

De Eekhoornstraat is de doorgaande weg tussen Eelde en Donderen. In de buurt van het perceel Eekhoornstraat 11 te Donderen is de weg verlegd vanwege de aanleg van de verlengde start/landingsbaan van Groningen Airport Eelde.

Langs de Eekhoornstraat is woonbebouwing aanwezig, rondom die woonbebouwing bevinden zich agrarische percelen. Het perceel Eekhoornstraat 11 maakt onderdeel uit van een clustertje percelen met woonbebouwing. In het verleden heeft op het perceel een woning gestaan, deze is gesloopt. In 2008 is een bouwvergunning verleend voor het oprichten van een nieuwe woning.

In het bestemmingsplan Buitengebied Tynaarlo heeft het perceel de bestemming wonen. Doordat de woning enkele jaren geleden al is gesloopt, is echter geen sprake van een bestaande woning, behalve voor zover het gaat om het realiseren van de woning waarvoor in 2008 vergunning is verleend. De huidige eigenaar heeft echter een ander bouwplan in gedachten. Er is een strijdigheid met het bestemmingsplan omdat alleen het bestaande aantal woningen op een perceel mag worden gerealiseerd. Bestaand is bebouwing die op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel kan worden gebouwd krachtens een omgevingsvergunning.

<u>Ligging</u>
De Eekhoornstraat ligt op een uitloper van de rug van Rolde. De Eekhoornstraat is een hoogtelijn van dit gedeelte van de rug. Waarschijnlijk geldt de weg daarom als een van de oudste verbindingen tussen Vries en Eelde. De verkaveling van het gebied is aangelegd haaks op de straat en is doorgetrokken tot in het Eekhoornsediep aan de zuidzijde. Zuidelijk van de rug ligt het beekdal van het Eekhoornsediep. In noordelijk richting strekt deze verkaveling op richting het oude beekdal van Oostersediep (aan de noordzijde).

De verkaveling is relatief smal en langgerekt en in veel gevallen nog voorzien van de oude singelbeplanting. In deze structuur zijn diverse grotere en kleinere boerderijen ontstaan, afgewisseld door open graslanden en een incidenteel bosgebiedje. In de laatste decennia zijn veel van deze

agrarische bouwwerken omgevormd voor woondoeleinden, in sommige gevallen zijn boerderijen volledig vervangen.

Het initiatief

Het initiatief van de heer Aat Vos, architect, sluit aan op de ruimtelijke karakteristiek van de hierboven beschreven omgeving. Het plan sluit namelijk aan bij de typische verkavelingrichting en de nieuwbouw is voorzien van een groot zadeldak, waar nagenoeg alle functies in zijn ondergebracht. Hiermee wordt gerefereerd aan grote schuren in het buitengebied. Met eigentijdse architectuur in een passende kleurstelling wordt een hedendaagse ingreep in deze omgeving duidelijk terwijl deze ontwikkeling zich voldoende voegt in het geheel.

In navolging van Eekhoornstraat 9 Donderen, een interpretatie van de kop-staartboerderij, en Eekhoornstraat 9 in Eelde *1), het eigentijdse wonen in het buitengebied, voegt deze woning een vernieuwing toe in het denken over architectuur in een rurale omgeving.

De vernieuwing, waar hier sprake van is, is gebaseerd op theorieën van upcycling *2) en meer specifiek de Britse Architect Frank Duffy CBE. Vooral deze laatste beschrijft een woning als een reeks van schillen, die afzonderlijk van elkaar functioneren en een eigen levenscyclus hebben. Daar waar het traditionele bouwen sterk stuurt op een totale integratie, stuurt het voorliggende ontwerp op assemblage en eenvoudige ontmanteling van het gebouw in haar componenten. De architect heeft een standaard unit ontwikkeld, waarin de diverse onderdelen afzonderlijk van elkaar vervangen kunnen worden. Om dit mogelijk te maken is het geheel opnieuw ontwikkeld en zijn diverse componenten met de diverse leveranciers opnieuw gecertificeerd.

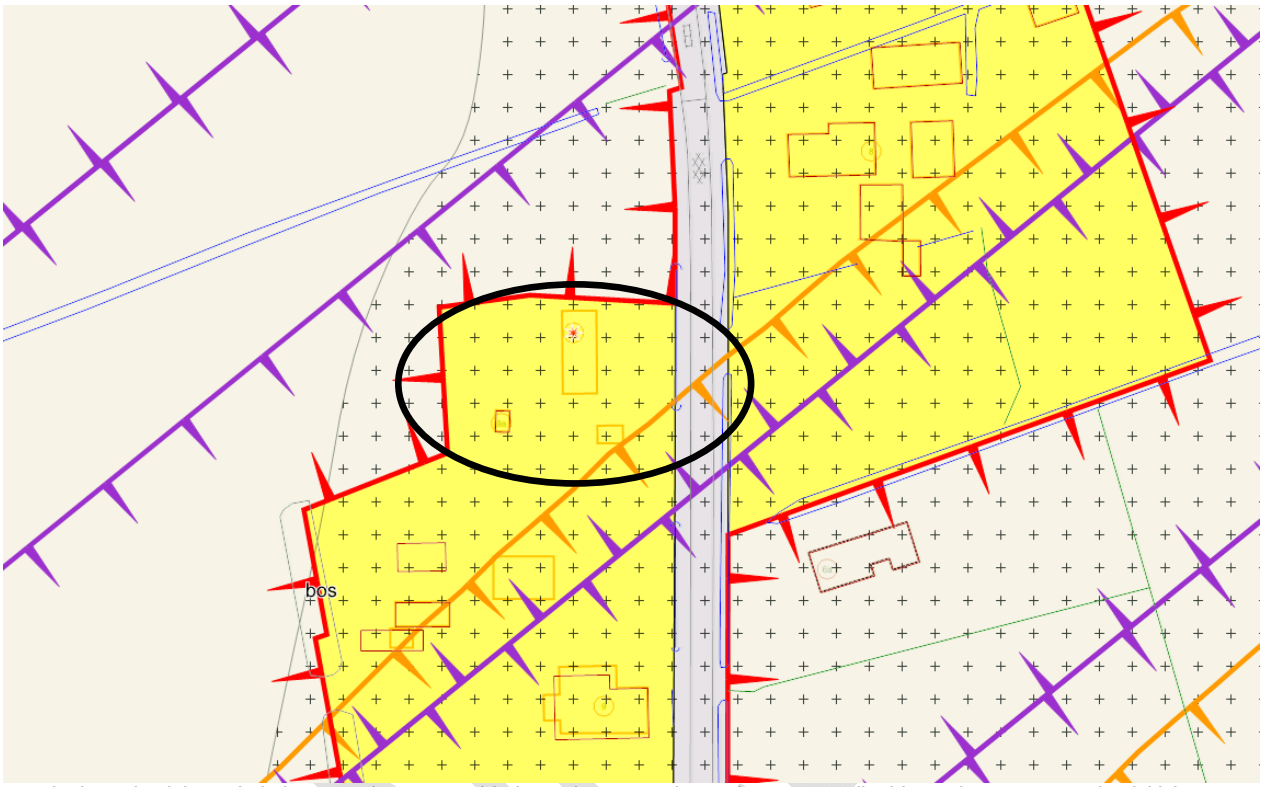
Het voorliggende plan voor de Eekhoornstraat 11 is een combinatie van een aantal standaard units.
Het resultaat is een woning, die qua prestaties energie neutraal is, optimaal in de context past en een indruk geeft van plezierig wonen.

Noot 1. De Eekhoornstraat in Eelde en de Eekhoornstraat in Donderen is feitelijk dezelfde straat.
Noot 2. Met Upcycling wordt ontworpen met hergebruik of ontmanteling van producten in het achterhoofd, uiteraard zodra de levenscyclus van het product is beëindigd.

CONCEPT

2.2 Geldende planologische situatie

Het plangebied omvat het perceel, kadastraal bekend gemeente Vries, sectie Y nummer 277. Het plangebied ligt binnen het bestemmingsplan *Buitengebied Tynaarlo,* vastgesteld door de gemeenteraad van de Tynaarlo op 28 mei 2013.



Het donkergele vlak geeft de bestemming woongebied aan, het perceel waar het om gaat ligt binnen het zwarte ovale vlakje).
De + geeft aan dat het een gebied betreft met een archeologische verwachtingswaarde
De lijnen geven aan waar de begrenzingen liggen van geluids- en luchtvaartzones (de luchtvaartzones zijn relevant omdat hier een beperking geldt voor de bouwhoogte).

Strijdigheid bestemmingsplan en motivering

De gronden liggen binnen de bestemming 'Wonen', zodat het gebruik past binnen de bestemming. Er is strijd met het bestemmingsplan omdat er geen sprake is van een bestaande woning en er dus een woning wordt toegevoegd. Een andere strijdigheid is de omvang van de nieuwe woning. Deze is niet binnen de vastgestelde planregels te realiseren, omdat het hoofdgebouw niet groter mag zijn dan 150 m^2. Deze maatvoering wordt overschreden.

Op het perceel rust de bestemming 'Wonen'. Verder is in 2008 een bouwvergunning verleend voor het oprichten van een woning. Dit bouwplan zou nog steeds kunnen worden uitgevoerd. Er is dus wel woningbouw mogelijk op het perceel. Het is echter niet mogelijk een woning te bouwen in afwijking van de eerder verleende vergunning. De omstandigheden zijn niet zodanig gewijzigd dat op dit moment een nieuwe woning op deze locatie onwenselijk is. Medewerking aan het bouwplan ligt daarom voor de hand. Aandachtspunt daarbij is wel dat tussen 2008 en nu inmiddels een nieuwe baan is toegevoegd aan de luchthaven, die dicht in de buurt ligt van het perceel.

Het bouwplan zelf is een bijzonder plan. De architect bouwt woningen op uit 'modules'. Dat houdt in dat kant en klare units worden aangeleverd die op het perceel in elkaar worden geschoven. De bedoeling is een 'energiezuinige' woning te bouwen. Om die reden worden andere installaties geplaatst dan in de meeste woningen. De woning moet hierop worden aangepast. Een nadeel van het modulaire systeem van bouwen is dat het gebruikelijke systeem van hoofd- en bijgebouwen hierop moeilijk toe te passen is. Dit blijkt: er is een gebouw voorzien dat voor het grootste deel als hoofdgebouw moet worden aangemerkt, maar hierin zijn functies van een bijgebouw verwerkt. Al met al is sprake van één gebouw dat een totale oppervlakte heeft van 203 m^2. Op het perceel staat een

transformatorhuisje. Verder zullen geen bijgebouwen worden opgericht. De totale oppervlakte blijft daarmee beneden de in de regels van het bestemmingsplan opgenomen maximale oppervlakten voor hoofd- en bijgebouw, samen 250 m^2.

Wij willen medewerking verlenen aan het plan door een omgevingsvergunning te verlenen met toepassing van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3° van de Wabo.

Zienswijzen

Er zijn wel/geen zienswijzen ingediend naar aanleiding van de ter inzage legging (van 24 juli t/m 3 september 2015) van het ontwerpbesluit en de bijlagen.

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 'ordening' naar 'ontwikkeling'. De nota 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. Deze Omgevingsvisie is hét strategische kader voor de ruimtelijk-economische ontwikkeling van Drenthe. De meest recente omgevingsvisie is vastgesteld in 2014. 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.

CONCEPT

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 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 te 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 worden doorlopen. Dit houdt in dat direct door kan worden gegaan met de planvorming van het plan onder de voorwaarde dat de standaard waterparagraaf toegepast wordt.

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 Eekhoornstraat 11 Donderen is op basis van dit bestemmingsplan Buitengebied voorzien van de (dubbel)bestemming 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. 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 norgron 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 bureau bakker (projectnummer 2014- P14153 Quickscan Ffwet Eekhoornstraat 11 Donderen, rapport 21 juli

2014). Er wordt aangegeven dat er geen bijzonderheden zijn geconstateerd en dat er geen nader onderzoek uitgevoerd hoeft te worden. Voor zover het nodig is bomen te kappen om de woning te kunnen realiseren, wordt geadviseerd om dit buiten het broedseizoen te doen.

3.5 Verkeer

Het perceel ligt in de directe omgeving van de nieuwe landingsbaan van het vliegveld in Eelde, dus dit betekent dat de Wet geluidhinder van toepassing is. Er is een onderzoeksrapport overgelegd, uitgevoerd door Adviesbureau Ewout van Halteren. Daarnaast ligt de woning buiten de zone rond de Eekhoornstraat waarbinnen het wegverkeeslawaai niet voldoet aan de voorkeursgrenswaarde. De geluidsmaatregelen zoals die zijn beschreven door Adviesbureau Ewout van Halteren zijn voldoende om aan het Bouwbesluit te voldoen.

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

Activiteiten met gevaarlijke stoffen leveren risico's op voor de omgeving. Door het stellen van eisen aan afstanden tussen de activiteiten met gevaarlijke stoffen en (beperkt) kwetsbare objecten (woningen, kantoren, scholen, enz.) worden de eventuele gevolgen van deze risico's zoveel mogelijk beperkt. Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) vormt het wettelijk kader voor het omgaan met risico's ten gevolge van bedrijven (inrichtingen) met gevaarlijke stoffen. Het wettelijk kader voor de risico's ten gevolge van transport van gevaarlijke stoffen wordt gevormd door het Besluit transportroutes externe veiligheid dat per 1 april 2015 van kracht is geworden (Btev) en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) dat per 1 januari 2011 van kracht is geworden.

Hieronder is een uitsnede van de risicokaart weergegeven. Inventarisatie van de omgeving geeft aan dat in de directe omgeving van het projectplan het Vliegveld Eelde op ca. 350 meter en een leiding van de Gasunie (N-507-30) op 280 meter ligt.

Beide objecten hebben geen 10^{-6} risicocontour in de directe omgeving van het projectplan waardoor het een knelpunt zou kunnen vormen. Het invloedsgebied van beide objecten ligt ruim van het projectgebied. Het groepsrisico is hier niet relevant. Het aspect externe veiligheid vormt dus geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig initiatief.

3.8 Bodemkwaliteit

In opdracht van initiatiefnemer is in 2007/2008 een bodemonderzoek uitgevoerd. De uitkomst van dit onderzoek is dat er geen belemmeringen zijn voor de uitvoerbaarheid van het bouwplan. Aanvrager heeft aangetoond dat er na die tijd niet zodanige wijzigingen zijn opgetreden op het perceel dat een nieuw onderzoek wenselijk is.

3.9 Economische uitvoerbaarheid

Het project wordt op particulier initiatief gerealiseerd. De kosten in verband met de realisatie zijn 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.

CONCEPT