

Projectbesluit

De Millystraat 15 Zuidlaren

Vestiging Bed & Breakfastaccommodatie



Gemeente Tynaarlo Juni 2011
NL.IMRO.1730.PBMillystraat15zdl-0401

Inhoudsopgave:

1. Inleiding	3
2. Ruimtelijke onderbouwing	4
2.1 Beschrijving van het projectgebied	4
2.2 Geldende planologische situatie	4
2.3 Toetsing provinciaal en gemeentelijk beleid	5
2.3.1 Provinciaal beleid.....	5
2.3.2 Gemeentelijk beleid	5
2.4 Toetsing aan Geluid, Ecologie, Luchtkwaliteit en Milieuwetgeving.....	6
2.4.1 Geluid.....	6
2.4.2 Ecologie	6
2.4.3 Luchtkwaliteit	6
2.4.4 Milieuwetgeving	6
2.5 Duurzame stedenbouw	6
2.6 Afstemming project en waterbeheer	7
2.7 Archeologie	7
2.8 Ruimtelijke effecten van het project op de omgeving	8
3. Regels.....	9
3.1 Begripsbepaling.....	9
3.2. Bestemmingsomschrijving	9
3.3 Bouwregels.....	10
3.4 Nadere eisen	11
3.5 Specifieke gebruiksregels	11

1. Inleiding

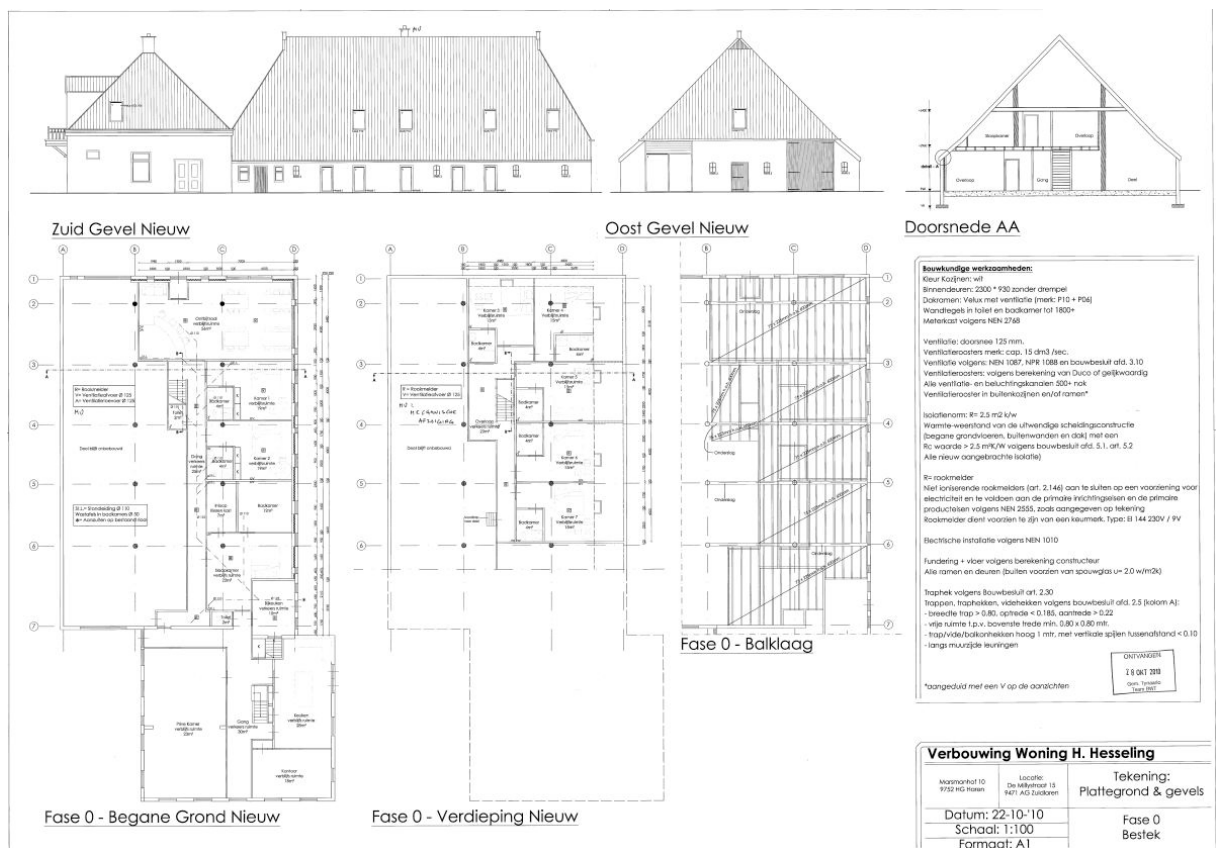
Onlangs is de woning De Millystraat 15 te Zuidlaren in eigendom overgegaan naar de familie Hesseling uit Haren. De nieuwe eigenaar is voornemens het pand, dat lange tijd heeft leeggestaan, weer helemaal op te knappen waardoor het achterstallige onderhoud tot het verleden behoort.

Het pand bestaat uit een woonhuis en daarachter een grote aangebouwde schuur. Gezien de omvang van de schuur, die tot het hoofdgebouw behoort, is deze uitermate geschikt voor de plannen die de eigenaren hebben: de vestiging van een Bed & Breakfastaccommodatie. De helft van deze schuur willen de eigenaren verbouwen tot 7 kamers, een ontbijtruimte en sanitaire voorzieningen.

Aangezien het aantal kamers omvangrijker is dan hetgeen bij recht binnen een woonfunctie is toegestaan, is er een strijdigheid met het bestemmingsplan.

Omdat de gemeente Tynaarlo mee wil werken aan dit initiatief wordt er een projectbesluit vastgesteld.

Hieronder treft u een weergave van de planvorming aan.



2. Ruimtelijke onderbouwing

2.1 Beschrijving van het projectgebied

Het project voorziet in het planologisch mogelijk maken van de functie 'Bed & Breakfast' naast de hoofdfunctie 'Wonen'. Het perceel De Millystraat 15 ligt in de dorpskern van Zuidlaren en ligt aan de doorgaande route richting Hoogezand.

Het perceel maakt deel uit van het beschermd dorpsgezicht van Zuidlaren.

De directe omgeving van het perceel bestaat zowel uit woonfuncties als bedrijvigheid, zoals horeca, sportschool en detailhandel.



2.2 Geldende planologische situatie

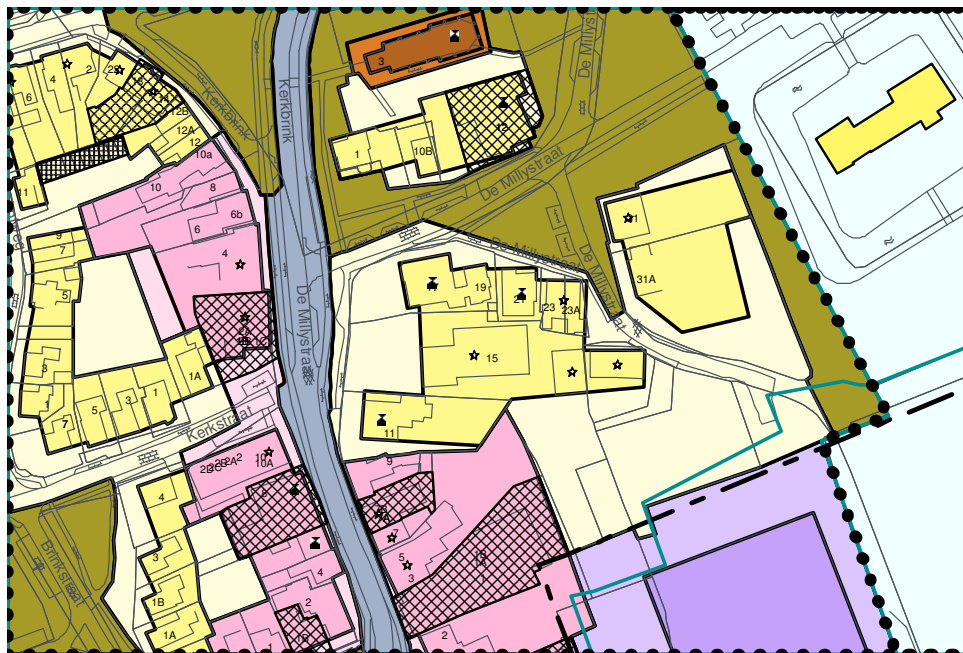
Het perceel De Millystraat 15 maakt deel uit van het bestemmingsplan Zuidlaren kern, dat in 2005 door de gemeenteraad van Tynaarlo is vastgesteld. In dit bestemmingsplan is het perceel De Millystraat 15 voorzien van een woonbestemming.

Tevens valt het perceel binnen de begrenzingen van het beschermd dorpsgezicht van Zuidlaren en is het voorzien van de aanduiding 'beeldbepalend pand'.

De strijdigheid van het bouwplan van de nieuwe eigenaar betreft de verbouw tot Bed & Breakfast boven de toegestane omvang. Twee kamers ten behoeve van Bed & Breakfast is in overeenstemming met een woonbestemming. Het meerdere niet.

Op grond van Artikel 3.10 Wro kan de gemeenteraad ten behoeve van verwezenlijking van een project van gemeentelijk belang een projectbesluit vaststellen. De gemeenteraad van Tynaarlo heeft in haar vergadering van 29 juni 2010 aangegeven met de ontwikkeling van een Bed & Breakfastaccommodatie te kunnen instemmen en heeft de verdere procedure gedelegeerd aan het college van burgemeester en wethouders van Tynaarlo.

Bestemmingsplan Zuidlaren kern



2.3 Toetsing provinciaal en gemeentelijk beleid

2.3.1 Provinciaal beleid

Het ruimtelijk provinciaal beleid wordt beschreven in het Omgevingsvisie Drenthe, zoals dat door provinciale staten in juni 2010 is vastgesteld.

Een project als deze is niet van een dergelijke omvang en provinciaal belang dat de Omgevingsvisie er specifiek iets over beschrijft. Wel wil de provincie de mogelijkheden onderzoeken om ook bij het ontwikkelen van recreatie het denkmodel van de SER-ladder toe te passen.

SER-ladder:

1. Gebruik de ruimte die al beschikbaar is gesteld voor een bepaalde functie of door herstructurering beschikbaar gemaakt kan worden;
2. Maak optimaal gebruik van de mogelijkheden om door meervoudig ruimtegebruik de ruimteproductiviteit te verhogen;
3. Indien het voorgaande onvoldoende soelaas biedt, is de optie van uitbreiding van het ruimtegebruik aan de orde.

Het hergebruik van een omvangrijke schuur voor een B&B functie past uitstekend binnen dat denkkader.

2.3.2 Gemeentelijk beleid

Binnen het gemeentelijk beleid zijn de volgende plannen mogelijk relevant:

- Structuurplan gemeente Tynaarlo;
- Bestemmingsplan Zuidlaren / Bed & Breakfastnotitie;

Het structuurplan heeft de zorg geuit over de uitbreiding van grootschalige verblijfs-recreatie in de gemeente. Deze zorg is gebaseerd op het feit dat op veel locaties vakantiecomplexen ontstaan en dat door het uitwaaien van de vele toeristen de landschappelijke waarden onder druk komen te staan. Dit is een scenario dat de gemeente niet nastreeft.

Hieruit kan worden afgeleid dat meer ingezet wordt op een verbreding van het aanbod met een kleinschalig karakter. Iets waarbinnen dit initiatief uitstekend inpasbaar is.

In 2002 is een beleidsnotitie voor Bed & Breakfast opgesteld. In deze notitie wordt er vanuit gegaan dat indien de functie binnen de woonbestemming past mits het kleinschalig is en ten hoogste uit twee kamers bestaat (in combinatie met maximaal 4 personen). Voor initiatieven die hiervan afwijken, zal een afzonderlijke afweging moeten plaatsvinden.

Hiervan is nu sprake omdat het initiatief van de familie Hesseling uiteindelijk uit 7 kamers zal bestaan. Wij zijn van mening dat dit initiatief ruimtelijk gezien erg goed inpasbaar is en dat het pand De Millystraat 15 het woonkarakter zeker zal behouden.

2.4 Toetsing aan Geluid, Ecologie, Luchtkwaliteit en Milieuwetgeving

2.4.1 Geluid

Toetsing aan de geluidwetgeving is niet relevant voor het onderhavige plan, omdat er slechts intern een andere functie in het pand komt. Die bovendien als rustige functie gekenmerkt kan worden.

2.4.2 Ecologie

De beoogde locatie voor deze ontwikkeling betreft bestaande bebouwing, er wordt geen bebouwing toegevoegd. Het plan bevat geen vergroting van het verharde oppervlak, er is eerder sprake van vermindering omdat een deel van de huidige verharding in gebruik wordt genomen als tuin. Het uitvoeren van een ecologisch onderzoek is niet nodig.

2.4.3 Luchtkwaliteit

Nederland heeft de Europese regels ten aanzien van luchtkwaliteit geïmplementeerd in de Wet milieubeheer. De in deze wet gehanteerde normen gelden overal, met uitzondering van een arbeidsplaats (hierop is de Arbeidsomstandighedenwet van toepassing).

Het onderhavige plan (ontwikkeling van B&B accommodatie) heeft '*niet in betekenende mate*' invloed op de luchtkwaliteit in het gebied. Onderzoek naar de luchtkwaliteit kan daarom achterwege blijven.

2.4.4 Milieuwetgeving

Het bouwplan heeft geen directe raakvlakken met milieuwetgeving. Ook voor de omliggende bedrijven zijn er geen gevolgen voor de aanvulling op de woonbestemming.

2.4.5. Externe Veiligheid

Ook het aspect 'externe veiligheid' speelt geen rol in deze procedure.

2.5 Duurzame stedenbouw

Op (inter)nationaal en regionaal niveau doen zich ontwikkelingen voor die veelal een nadelig effect hebben op onze leefomgeving, zoals klimaatverandering, verstedelijking, bevolkingstoename, toenemende industrialisatie, groeiend tekort aan

primaire grondstoffen etc. De gemeente wil een bijdrage leveren om de nadelige gevolgen hiervan te minimaliseren door te streven naar een duurzame ontwikkeling op lokaal niveau. Onder duurzame ontwikkeling wordt een ontwikkeling verstaan die voorziet in de behoefte van de huidige generatie zonder daarmee voor de toekomstige generaties de mogelijkheid in gevaar te brengen om ook in hun behoeften te voorzien.

Daarnaast streeft de gemeente er naar om op korte termijn de huidige kwaliteit van de leefomgeving te verbeteren. Deze voornemens zijn alleen te realiseren door een integrale aanpak van het gemeentelijk milieubeleid op verschillende beleidsterreinen.

Duurzaam bouwen is een van de items die daaraan een bijdrage kunnen leveren. Tevens is het een van de items waarmee de landelijke doelstelling voor de reductie van CO₂ (vermindering broeikaseffect) conform de afspraken in het Kyoto-protocol kunnen worden bewerkstelligd.

Bij dit project is echter geen sprake van nieuwbouw en speelt het item duurzame stedenbouw geen rol.

2.6 Afstemming project en waterbeheer

Op grond van de afspraak uit de startovereenkomst Waterbeleid 21^e eeuw, dienen decentrale overheden in de toelichting op ruimtelijke plannen een waterparagraaf op te nemen. In die paragraaf dient te worden uiteengezet wat voor gevolgen het plan in kwestie heeft voor de waterhuishouding.

In algemene zin kan worden opgemerkt dat, ondermeer door het als zodanig aanduiden van belangrijke groenstructuren in het plangebied, wordt voorkomen dat deze groenstructuren worden verhard. Dit draagt mede bij aan de instandhouding van het bestaande watersysteem.

Het onderhavige plan voorziet niet in verdere verharding, en heeft hierdoor ook geen invloed op de waterhuishouding.

2.7 Archeologie

De provincie Drenthe heeft een middels een brief (2 juli 2007) een vrijstelling van de verplichting tot archeologisch onderzoek opgesteld. De provincie hanteert op grond van inhoudelijke overwegingen en expert judgement een vrijstellingsmogelijkheid van 500 m². Daarbij dienen wel de volgende uitgangspunten te worden gehanteerd:

- Het gaat om het totaal aan te verstoren bodemoppervlak binnen een plangebied of bouwblok van een samenhangend project dat niet opgedeeld kan worden in deeltwerkingen.
- De vrijstelling geldt alleen voor archeologische verwachtingzones (IKAW of een verfijning daarvan) tenzij binnen een afstand van 50 m een AMK-terrein aanwezig is.
- De vrijstelling geldt niet voor bekende vindplaatsen die op de AMK van Drenthe staan aangegeven; uitzondering hierop zijn de historische kernen die op de AMK staan aangegeven als 'terreinen van hoge archeologische waarde'. Voor deze terreinen is een vrijstelling van 70 m² mogelijk.
- Het staat een gemeente vrij om op grond van inhoudelijke gegevens alle genoemde vrijstellingen naar beneden bij te stellen. Dit kan bijvoorbeeld aan de orde zijn voor middeleeuwse stadskernen.

Archeologisch onderzoek is bij dit project niet vereist omdat geen sprake van verdere verstoring van het bodemoppervlak.

2.8 Ruimtelijke effecten van het project op de omgeving

Het perceel De Millystraat 15 in Zuidlaren ligt in de kernbebouwing van het dorp, waarbij de directe omgeving een verscheidenheid aan functies bevat. Voorbeelden daarvan zijn horeca, sportschool en detailhandel.

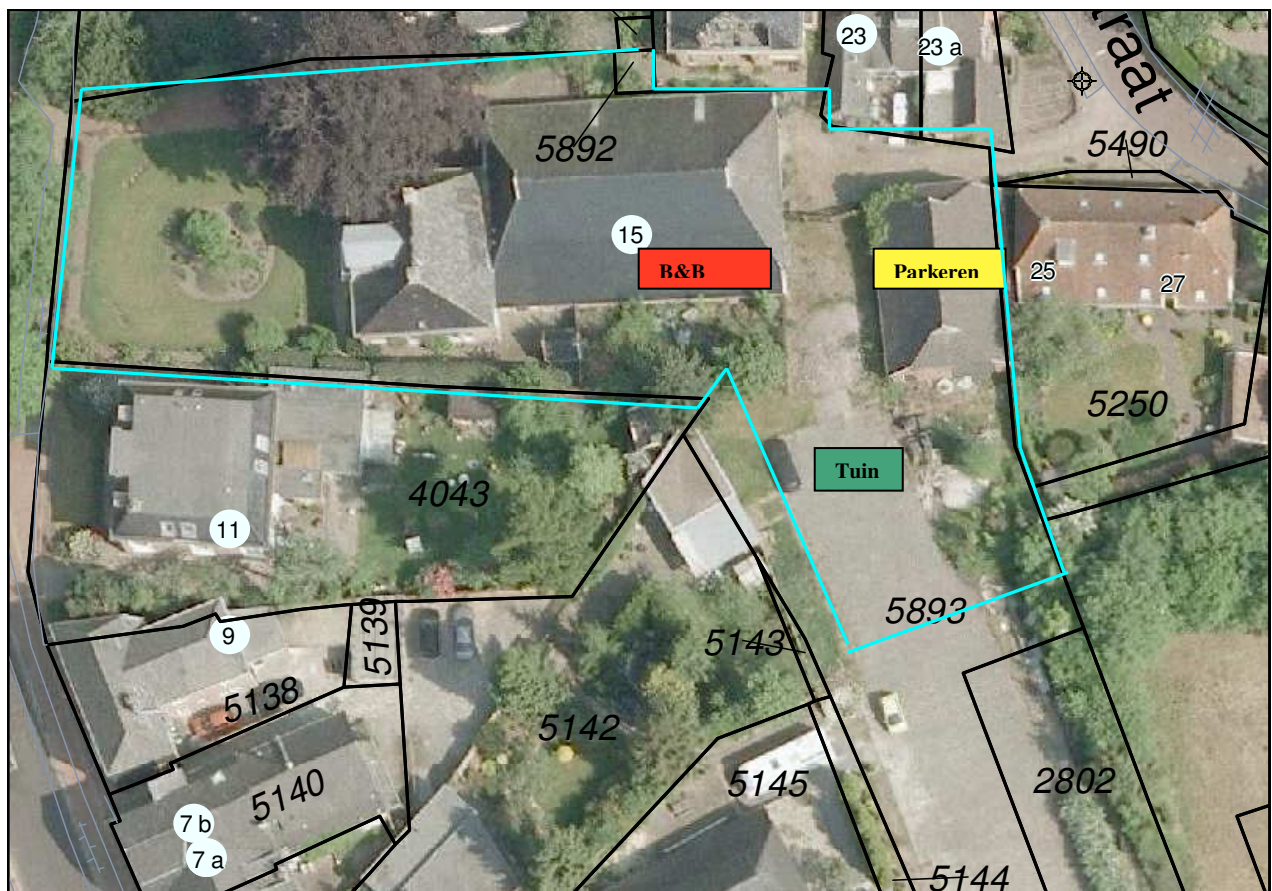
Hoewel het project grotendeels een interne verbouwing betreft en in dat kader nauwelijks enig ruimtelijk effect op de omgeving heeft, zijn er voor de omwonenden wel enige consequenties.

Het pand De Millystraat 15 en de straat richting de Prins Bernhardhoeve behoorden in eigendom bij de Prins Bernhardhoeve (Leyten b.v.). Gedurende een groot aantal jaren werd deze straat (achter de woningen De Millystraat 2 t/m 11) door omwonenden gebruikt als route naar hun woning. Ook werd de achterzijde van sommige percelen gebruikt als ingang naar een garage.

Ook de woningen De Millystraat 21 tot en met 23a maakten gebruik van de percelen/eigendommen van de Prins Bernhardhoeve.

In deze situatie komt nu verandering, door de verkoop van het geheel aan particulieren (de familie Hesseling). Uit onderstaande situatietekening blijkt dat het terrein, dat is aangekocht, zal worden afgesloten van openbaar gebruik en doorgaand verkeer. Het perceel zal deels ingericht worden als tuin.

De nieuwe ontsluitingsroute zal in oostelijke richting worden verplaatst.



3. Regels

3.1 Begripsbepalingen

In de regels van het besluitgebied wordt verstaan onder :

Bed&Breakfast :

Een Bed&Breakfast voorziening is een kleinschalige, aan de woonfunctie verbonden, kort-durende, toeristische verblijfsvoorziening voor uitsluitend logies en ontbijt, die deel uitmaakt van het hoofdgebouw of aangebouwd bijgebouw en wordt gerund door de gebruikers van het betreffende perceel.

3.2 Bestemmingsomschrijving

De gronden op de verbeelding aangewezen als 'besluitgebied' zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. aan huis verbonden beroepen;
- c. bed & breakfast;
- c. verkeer en verblijf;
- d. openbare nutsvoorzieningen;
- e. groenvoorzieningen;

De bescherming van archeologische waarden is in de bestemming begrepen.

Aan huis verbonden beroepen zijn toegestaan, voorzover wordt voldaan aan de volgende criteria:

1. de woonfunctie moet in ruimtelijke en visuele zin primair blijven;
2. de aan huis verbonden activiteiten ten behoeve van het beroep mogen zowel in het hoofdgebouw als in een al dan niet vrijstaand bijgebouw worden verricht;
3. het beroep dient te worden uitgeoefend door de bewoner van de woning;
4. het deel van de voor uitoefening van een aan huis verbonden beroep mag tot 30% van de met bouwvergunning gerealiseerde oppervlakte van het hoofd- en bijgebouw met een maximum van 45 m² bedragen;
5. vanuit de woning mag geen detailhandel, horeca en groothandel plaatsvinden, ook mag geen prostitutie- of seksinrichting worden opgericht;
6. er dient te worden geparkeerd op eigen terrein;
7. het aanbrengen van reclame-uitingen van beperkte omvang in de tuin of aan het pand zijn slechts toegestaan indien deze niet hoger zijn dan 1 m en geen grotere oppervlakte hebben dan 0,5 m². Lichtreclame is niet toegestaan;
8. buitenopslag is niet toegestaan.

Bed & Breakfast is slechts toegestaan tot ten hoogste het aantal van zeven kamers, een ontbijtruimte en sanitaire voorzieningen.

3.3 Bouwregels

a. Voor het bouwen van hoofdgebouwen ten behoeve van wonen gelden de volgende regels:

1. de hoofdgebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
2. het aantal woningen bedraagt niet meer dan het bestaande aantal per bouwperceel,
3. de woningen dienen te worden geplaatst binnen een strook gemeten vanuit de naar de weg gekeerde bouwgrens met een diepte van ten hoogste 15 m, dan wel ten hoogste de diepte van de strook waarbinnen de bestaande woning is gebouwd indien deze meer bedraagt;
4. de afstand tot de zijdelingse bouwperceelsgrens bedraagt niet minder dan 3 m, dan wel niet minder dan de afstand van het bestaande gebouw tot die perceelsgrens indien deze minder bedraagt;
5. de goothoogte bedraagt niet meer dan de goothoogte van het bestaande gebouw;
6. de bouwhoogte bedraagt niet meer de bouwhoogte van het bestaande gebouw;
7. de dakhelling bedraagt niet minder dan 30°, dan wel de bestaande dakhelling indien deze minder bedraagt;
8. van een bouwperceel mag niet meer dan 50% worden bebouwd, dan wel niet meer dan het bestaande percentage indien dat meer is;
9. uitbouwen dienen aan het hiervoor gestelde te voldoen, dan wel aan het gestelde onder b (regeling bijgebouwen).

b. Voor het bouwen van bijgebouwen en uitbouwen, voorzover deze niet voldoen aan het bepaalde onder a, ten behoeve van wonen, gelden de volgende regels:

1. er dient binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
2. er dient minimaal 3 m achter (het verlengde van) de naar de weg gekeerde gevel van het hoofdgebouw te worden gebouwd, dan wel niet minder dan de afstand van het bestaande bijgebouw tot (het verlengde van) de naar de weg gekeerde gevel van het hoofdgebouw indien deze minder bedraagt;
3. er wordt op de perceelgrens gebouwd of op minimaal 1 m uit de perceelgrens;
4. de goot- en bouwhoogte bedragen niet meer dan respectievelijk 3 m en 6 m, met dien verstande dat in geval van platte afdekking de bouwhoogte niet meer dan 3 m bedraagt;
5. de gezamenlijke oppervlakte bedraagt niet meer dan 100 m², met inachtneming van de regel dat niet meer dan 50% van een bouwperceel mag worden bebouwd, dan wel niet meer dan het bestaande percentage indien dat meer is;

c. Voor het bouwen voor de overige doeleinden geldt dat uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegestaan.

d. Voor het bouwen van gebouwen ten behoeve van openbare nutsvoorzieningen en verkeers- en verblijfsdoeleinden geldt dat de inhoud per gebouwtje niet meer dan 50 m³ bedraagt.

e. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat:

1. de bouwhoogte op tuinen en erven niet meer bedraagt dan 3 m;
2. niet meer dan 50% van een bouwperceel mag worden bebouwd;
3. de bouwhoogte van erf- terreinafscheidingen bedraagt voor de voorgevel ten hoogste 1 m en daarachter ten hoogste 2 m, met dien verstande dat de bouwhoogte op zij-erven die grenzen aan een openbare weg (niet zijnde een brandgang tussen twee gebouwen) of openbaar groengebied op een afstand van 1 m of minder uit de perceelgrens ten hoogste 1 m bedraagt.

3.4 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen met het oog op het voorkomen van een onevenredige aantasting van:

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- het bebouwingsbeeld;
- de verkeersveiligheid;

nadere eisen stellen aan:

- a. de plaats van gebouwen, in die zin dat de hoofdgebouwen in de naar de weg gekeerde bouwgrems moeten worden gebouwd;
- b. de dakhelling, in die zin dat deze niet minder dan 40° en niet meer dan 60° dient te bedragen.

3.5 Specifieke gebruiksregels

Onder strijdig gebruik met deze bestemming wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijving, waaronder in ieder geval wordt begrepen:

- het gebruiken van vrijstaande bijgebouwen ten behoeve van woonfuncties;