gemeente DE WOLDEN

OMGEVINGSVERGUNNING ZUIDWOLDE - NOORDERWEG 2B

GEMEENTE DE WOLDEN

ONTWERP PLAN

OMGEVINGSVERGUNNING ZUIDWOLDE - NOORDERWEG 2B

GEMEENTE DE WOLDEN

ONTWERP PLAN

Identificatienummer
NL.IMRO.1690.voorlopig-0001

Datum 3 augustus 2015

Zuidwolde - Noorderweg 2B

Inhoudsopgave

Ruimtelijke onderbouwing **3**

Hoofdstuk 1 Inleiding **5**

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving **7**
2.1 Huidige situatie 7
2.2 Toekomstige situatie 8

Hoofdstuk 3 Beleid **11**
3.1 Provinciaal beleid 11
3.2 Gemeentelijk beleid 11

Hoofdstuk 4 Ruimtelijke onderbouwing **13**
4.1 Inleiding 13
4.2 Onderbouwing 13

Hoofdstuk 5 Juridische vormgeving **17**

Hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid **19**

Hoofdstuk 7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid **21**

Bijlagen **22**

Bijlage 1 Notitie hogere waarde geluid **23**

Ruimtelijke onderbouwing

Hoofdstuk 1 Inleiding

Aanleiding

De voorliggende ruimtelijke onderbouwing heeft betrekking op het planologisch mogelijk maken van een woning met platte afdekking op de bouwkavel naast Noorderweg 4 te Zuidwolde. Het college van B&W heeft besloten om onder voorwaarden aan het bouwplan mee te werken. Deze voorwaarden houden in dat:

- de woning energieneutraal dient te worden gebouwd;
- de woning wordt uitgevoerd in maximal 1 bouwlag met een goothoogte van 4,5 meter.

Juridische aspecten

Het besluitgebied maakt onderdeel uit van de Beheersverordening Buitengebied De Wolden. De locatie is daarin voorzien van een woonbestemming. Het bouwplan voldoet geheel aan de regels van de Beheersverordening, uitgezonderd de dakhelling. Ten behoeve van de landelijke uitstraling is in de Beheersverordening namelijk bepaald dat woningen en bijgebouwen dienen te worden voorzien van een kap met een dakhelling tussen 30 en 60 graden. Zoals gezegd is het college van B&W bereid mee te willen werken aan een woning met een dakhelling van 0 graden.

Om het voornemen toch planologisch mogelijk te maken, zal eeen projectafwijkingsbesluit (conform artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3 van de WABO) moeten worden voorbereid en genomen. Een aanvraag voor een dergelijk besluit dient gepaard te gaan van een goede ruimtelijke onderbouwing. Het voorliggende rapport voorziet daarin.

Leeswijzer

Hoofdstuk 2 gaat in op de huidige en toekomstige situatie in het besluitgebied. Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 ingegaan op het beleidskader. Hoofdstuk 4 bevat, gebaseerd op de planologische onderzoeken, de ruimtelijke onderbouwing. In de hoofdstukken 5 en 6 wordt achtereenvolgens ingegaan op de juridische vormgeving van deze ruimtelijke onderbouwing en de economische uitvoerbaarheid van het voornemen.

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

2.1 Huidige situatie

Het besluitgebied is gelegen in de 'oksel van de A28 en de N48, in het buitengebied van de gemeente De Wolden.

Ligging plangebied in groter perspectief (Bron: www.bing.com/maps)

In het besluitgebied bevond zich een agrarisch bedrijf. Het agrarisch bedrijf is beëindigd en volledig afgebroken. Op het naastgelegen perceel bevindt zich een woning.

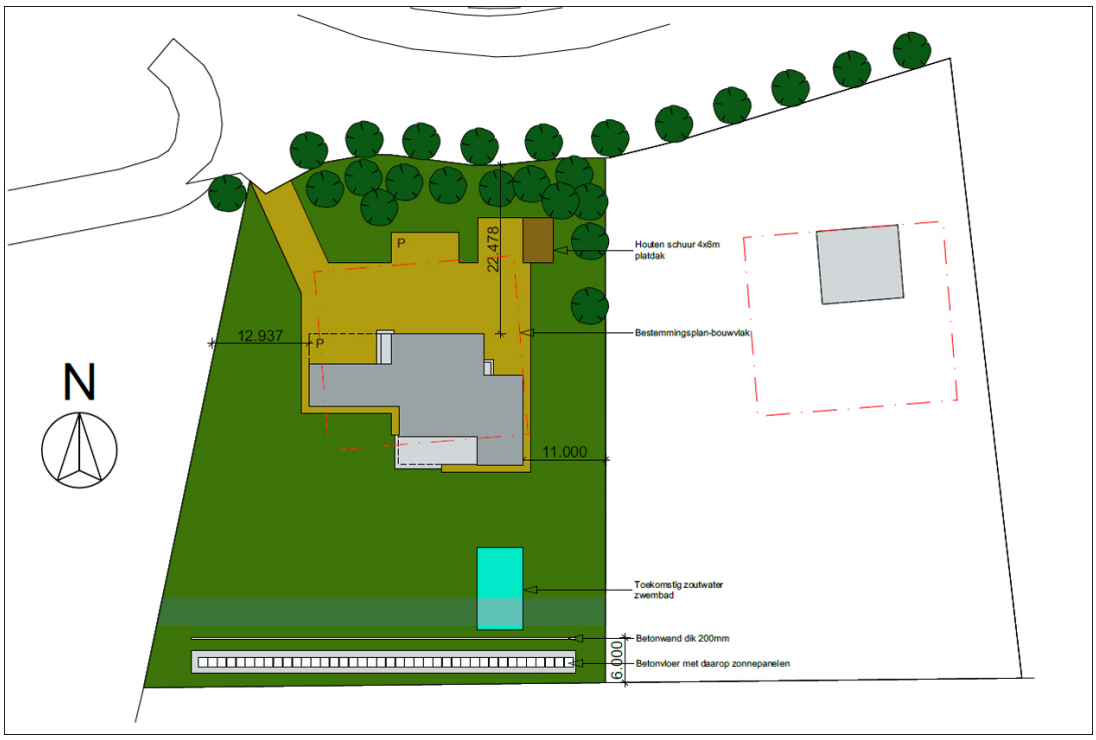
Plangebied met naastgelegen woning (Bron: www.bing.com/maps)

2.2 Toekomstige situatie

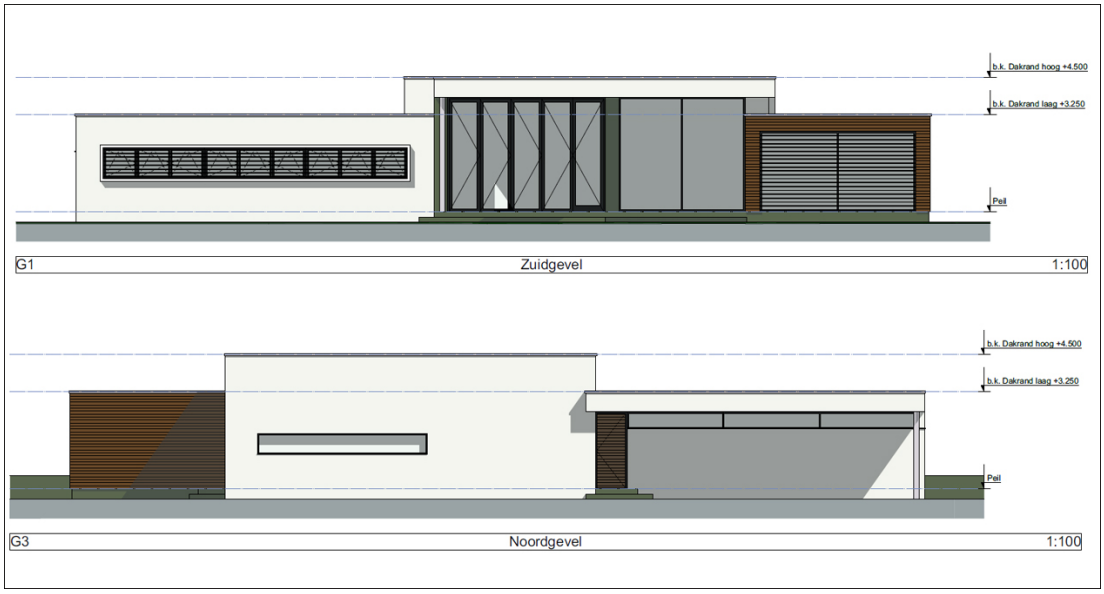
Het bestaat om op het perceel naast Noorderweg 4 een vrijstaand woonhuis met bijgebouwen te realiseren. De aan- en uitbouwen sluiten direct aan op het hoofdgebouw. De oriëntatie van de gebouwen is als volgt:

- De woonkamer is zuidgericht;
- De hoofdentree is noordgericht
- Het bouwwerk is evenwijdig aan de oostelijke perceelgrens gesitueerd.

Onderstaande afbeeldingen geven een beeld van het ontwerp en situering van de woning. De woning wordt geheel energieneutral ontworpen. De opwekking van energie vindt plaats middels PV zonpanelen, warmtepomp en zonneboiler.



Situering (Bron: Promeij Bouwadvies)



Zuid- en noordgevel (Bron: Promeij Bouwadvies)

3D-illustratie (Bron: Promeij Bouwadvies)

Hoofdstuk 3 Beleid

3.1 Provinciaal beleid

Provinciale Staten van Drenthe hebben op 2 juni 2010 de Omgevingsvisie Drenthe vastgesteld. Op 2 juli 2014 hebben Provinciale Staten ingestemd met de Actualisatie Omgevingsvisie Drenthe 2014. De omgevingsvisie is het strategisch kader voor de ruimtelijk-economische ontwikkelingen in Drenthe. De Omgevingsvisie beschrijft de ruimtelijk-economische ontwikkelingen voor de periode tot 2020, met in sommige gevallen een doorkijk voor de periode daarna.

Het plangebied is gelegen in het buitengebied. Een van de uitgangspunten van het provinciaal beleid ten aanzien van woningbouw is dat toename van de woningbouw niet wordt nagestreefd. Nu in de Beheersverordenig Buitengebied De Wolden de locatie reeds is voorzien van een woonbestemming, is er op dit punt geen strijd met het provinciaal beleid.

3.2 Gemeentelijk beleid

Met betrekking tot het gemeentelijke beleid is in de eerste plaats de eerder geciteerde Beheersverordening Buitengebied De Wolden relevant. In de Beheersverordening is het perceel voorzien van een woonbestemming.

Voorts is relevant het Landschappelijk Ontwikkelingskader De Wolden (LOK). In dit document worden per landschapstype ontwerprichtlijnen meegegeven die betrokken dienen te worden bij nieuwe ontwikkelingen. Het plangebied wordt in het LOK ingedeeld in het esdorpenlandschap. Nieuwe ontwikkelingen bieden in de ogen van de gemeente kansen om het karakter van het esdorpenlandschap te versterken.

Op veel erven in het buitengebied wordt tegenwoordig gewoond en vinden (agrarische) nevenactiviteiten plaats. De erven in het essenlandschap worden getypeerd door een rafelig silhouet van bebouwing en beplanting. Op het erf wisselt de bebouwing af met houtsingels, boskavels en kleine boomgroepen. De vorm van de erven is variabel. Kenmerkend voor de erven is de schijnbare willekeur waarmee de bebouwing op het erf gerangschikt is. Vaak wordt het erf aan één zijde begeleid door een houtsingel.

De belangrijkste uitgangspunten bij aanpassingen aan erven in het essenlandschap zijn voor de gemeente (voor zover relevant):

- iets ‘roods’ gaat gepaard met iets ‘groens’;
- het silhouet van het erf waarbij bebouwing en beplanting elkaar afwisselen blijft behouden;
- vasthouden aan een onderscheid tussen een voorerf waar gewoond wordt en een achtererf waar wordt gewerkt en de bijgebouwen staan.

Uit de in hoofdstuk 2.2 getoond afbeelding 'situatie' blijkt dat aan deze uitgangspunten worden voldaan. Er is dan ook geen sprake van strijd met het gemeentelikl beleid.

Hoofdstuk 4 Ruimtelijke onderbouwing

4.1 Inleiding

Zoals eerder aangegeven heeft het voornemen betrekking op het realiseren van een nieuwe woning op het perceel naast Noorderweg 4. Uitgezonderd de dakhelling is deze woning op grond van de geldende Beheersverordening bij recht realiseerbaar. De woning op zichzelf staat dan ook niet ter discussie en wordt gezien als een passende ontwikkeling op deze locatie.

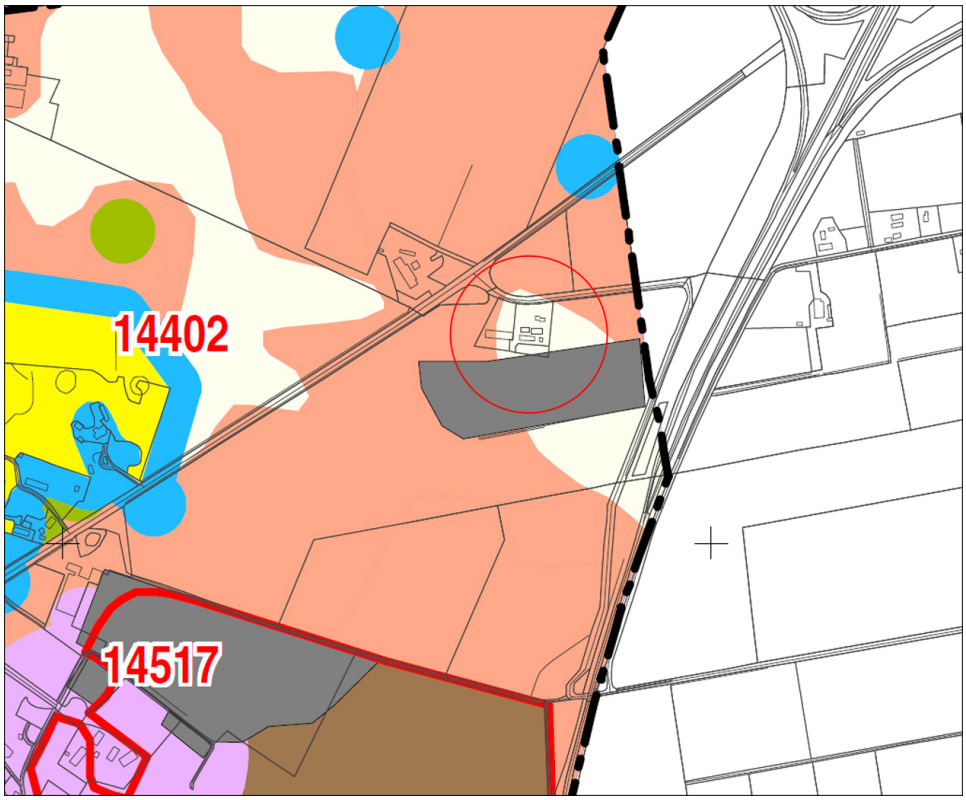
Dit neemt niet weg dat sprake dient te zijn van een goede ruimtelijke ordening en en een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Om die reden worden alle planologisch aspecten beknopt behandeld. In onderstaande onderbouwing ligt de nadruk echter op de de onderbouwing van de afwijkende dakhelling.

4.2 Onderbouwing

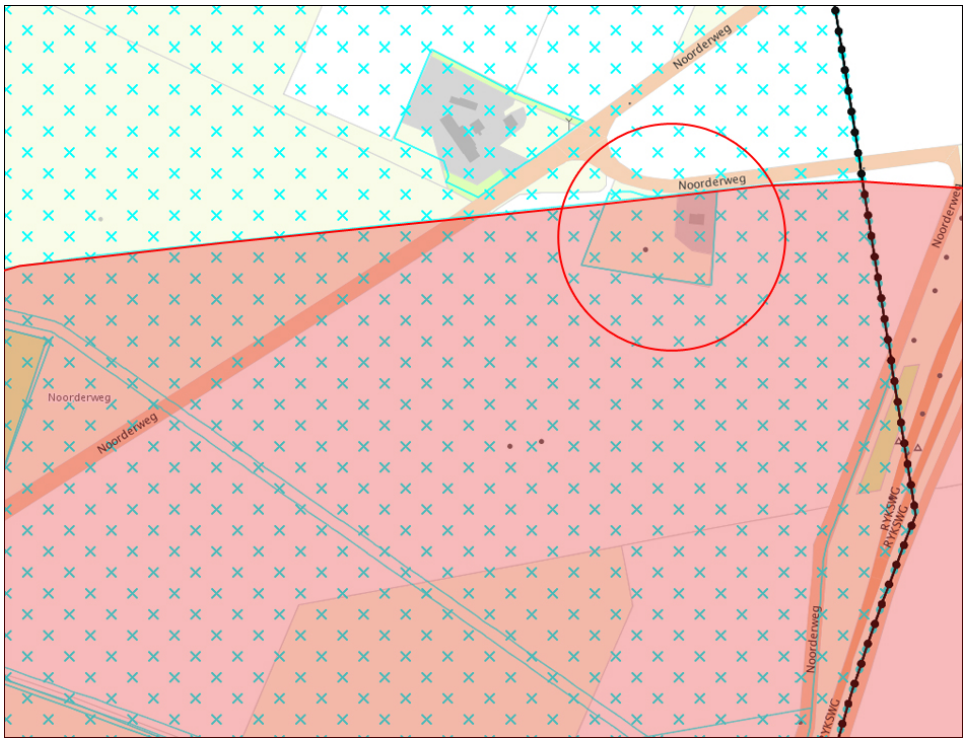
In het plangebied was lange tijd een agrarisch bedrijf gevestigd. Het bedrijf is echter beëindigd en het bedrijf is volledig gesloopt. De woning wordt gerealiseerd op de locatie van het voorheen aanwezige agrarische bedrijf. Van nieuw ruimtebeslag is dan ook geen sprake. Nu dit het geval is, kan de vraag worden gesteld in hoeverre de gebruikelijke ruimtelijke aspecten relevant zijn. In onderstaande tabe worden deze aspecten kort besproken.

Aspect	**Afweging**
Bodem	Aangenomen wordt dat bij het slopen van het agrarische bedrijf de bodem schoon is opgeleverd.
Archeologie	De woning wordt gerealiseerd op eerder bebouwd gebied. De locatie zal derhalve reeds geroerd zijn. Daarnaast is de locatie op de gemeentelijke archeologische verwachtingskaart gekarteerd met een lage verwachtingswaarde (zie de witte arcering op de afbeelding onder de tabel). Er is dan ook geen archeologisch onderzoek nodig.
Water	Ten opzichte van het eerdere gebruik als agrarische bedrijf zal het verharde oppervlak niet toenemen. Effecten op de waterhuishouding treden dan ook niet op.
Natuur	Het plangebied is voorheen in gebruik geweest als agrarisch bedrijf. Momenteel is de locatie in agrarisch gebruik. Ter plaatse worden derhalve uitsluitend algemeen voorkomende soorten verwacht. Negatieve effecten op flora en fauna treden niet op.
Geluid	Het plangebied is gelegen in de oksel van de A28 en de N48. Deze beide wegen kennen van rechtswege een geluidzone van 200 m. Het plangebied bevindt zich echter ruim buiten deze zone (minimaal 260 m), zodat vanuit het aspect wegverkeerslawaai geen belemmeringen optreden. Het plangebied bevindt zich wel binnen de geluidzone van het motorcrossterrein (zie afbeelding onder de tabel). Zoals de afbeelding laat zien bevindt de beoogde woning zich aan de uiterste grens van de geluidzone. Door de zonebeheerder van de geluidzone is een berekening uitgevoerd naar de geluidbelasting op de gevel. De resultaten zijn opgenomen in Bijlage 1 bij deze ruimtelijke onderbouwing en laten zien dat een hogere waarde van 51 db(A) is benodigd.
Milieuzonering	Het plangebied bevindt zich niet in de nabijheid van agrarische of niet-agrarische bedrijven. Er treden op dit punt dan ook geen belemmeringen op.
Luchtkwaliteit	Ter plaatse is geen sprake van overschrijding van de wettelijke normen. De nieuw te realiseren woning zal daarin geen verandering brengen.

Externe veiligheid	Het plangebied bevindt zich niet binnen de zones van buisleidingen, of tranasportroutes van gevaarlijke stoffen. Op dit punt is het voornemen uitvoerbaar.



Kaart archeologie (Bron: gemeente De Wolden)



Geluidzone (roze) met rood omcirkeld het plangebied (Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

Bij dit alles is het nogmaals belangrijk om op te merken dat de voorliggende ruimtelijke onderbouwing nodig is vanwege het niet voldoen aan de in de Beheersverordening voorgeschreven dakhelling. Een dakhelling van 0 graden acht de gemeente op deze plaats ruimtelijk aanvaardbaar. De woning zal grotendeels worden afgeschermd door de groenvoorzieningen rond het plangebied. Daarnaast begrijpt de gemeente dat een platte afdekking bijdraagt aan de voorwaarde van het energieneutraal bouwen. Immers, een platte afdekking betekent minder geveloppervlak, minder dakoppervlak, minder warmteverlies en daardoor een meer efficiënte klimaatbeheersing.

Hoofdstuk 5 Juridische vormgeving

De voorliggende ruimtelijke onderbouwing heeft betrekking op een omgevingsvergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, onder c van de Wabo. Ofwel, een omgevingsvergunning voor een activiteit die in strijd is met het geldende bestemmingsplan. Artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3 schrijft voor dat een omgevingsvergunning voor een dergelijke activiteit kan worden verleend wanneer de beoogde activiteit niet strijdig is met een goede ruimtelijke ordening en wanneer een goede ruimtelijke onderbouwing onderdeel uitmaakt van de motivering voor het verlenen van de vergunning. Artikel 5.20 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) verklaart een aantal bepalingen in het Bro (Besluit ruimtelijke ordening) ten aanzien van de inhoud van de ruimtelijke onderbouwing van overeenkomstige toepassing.

De procedure van de omgevingsvergunning is geregeld in de Wabo. De Wabo kent twee procedures, een reguliere voorbereidingsprocedure en de uitgebreide voorbereidingsprocedure. Voor de voorliggende omgevingsvergunning is de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing. Dit houdt in dat Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing is. Anders dan in de procedure voor het projectbesluit zijn de verschillende stappen in de procedure niet aan eigen termijnen gekoppeld. Er liggen twee termijnen vast. Binnen zes maanden na de indiening van de aanvraag om omgevingsvergunning moet een besluit worden genomen en het ontwerpbesluit moet gedurende zes weken ter inzage worden gelegd, waarbij de gelegenheid wordt geboden om zienswijzen in te dienen. De termijn van zes maanden kan eventueel met zes weken worden verlengd.

Binnen de toegestane termijn van zes maanden moet ook het overleg met relevante instanties worden doorlopen, zoals artikel 6.18 Bor voorschrijft.

Het verlenen van de omgevingsvergunning leidt ertoe dat er een directe bouwtitel ontstaat na afloop van de beroepstermijn.

Hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid

De kosten die gepaard gaan met het plan worden door de 'initiatiefnemer' gedragen. De kosten die uit dit plan kunnen voortvloeien, zijn aanvragen voor een tegemoetkoming in schade. Aanvragen om tegemoetkoming in schade kunnen op voorhand niet worden uitgesloten. De gemeente zal daarom met de initiatiefnemer een overeenkomst sluiten, zoals bedoeld in artikel 6.4a Wro. Daarmee kan worden voorkomen dat de gemeenschap de kosten moet betalen die worden gemaakt in het belang van de aanvrager.

Een exploitatieplan is voor deze ruimtelijke onderbouwing niet nodig.

Hoofdstuk 7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Te zijner tijd wordt op deze plaats verslag gedaan van de resultaten van inspraak en overleg.

Bijlagen

Bijlage 1 Notitie hogere waarde geluid

Notitie

HASKONINGDHV NEDERLAND B.V.
PLANNING & STRATEGY

Aan	:	Henk Meijering
Van	:	Frank van Hout
Datum	:	31 juli 2015
Kopie	:	Ronald Schipper
Onze referentie	:	BD6831-100-131/N001/408255/Nijm
Betreft	**:**	**Hogere waarde woning Zuidwolde**

Door RoyalHaskoningDHV is in opdracht van Promeij Bouwadvies Buro de geluidimmissie onderzocht ter plaatse van een (geplande) woning gelegen aan de Noorderweg te Zuidwolde, gemeente De Wolden. De woning bevindt zich binnen de geluidzone van de inrichting 'Motorcrossclub Zuidwolde'.

In het onderzoek maken we gebruik van gegevens d.d. 2007 van de mer. Onderdeel van deze gegevens is een akoestisch rekenmodel in de programmatuur Dgmr Geonoise V5.43. Met behulp van het bestaande rekenmodel is in het centrum van de betreffende kavel de geluidimmissie berekend. Hierbij gaan we uit van de akoestisch bepalende bedrijfssituatie bestaande uit de zogenoemde trainingswedstrijden.

Achtereenvolgens komen de uitgangspunten, de berekeningen en een conclusie aan bod.

Uitgangspunten
De onderzochte situatie sluit aan op de vergunning van de motorcrossclub. De activiteiten binnen de inrichting bestaan uit trainingen en trainingswedstrijden. De laatstgenoemde activiteit is akoestisch bepalend en vormt de basis voor de berekende hogere waarde.

De afstand van het noordelijke deel van de baan tot het centrum van de kavel is ruim 900 meter. De bodem tussen de baan en de woning is akoestisch zacht, dat wil zeggen absorberend en heeft afhankelijk van de plaatselijke situatie een bodemfactor van 0,8 tot 1,0. De rekenhoogte is 5 meter boven plaatselijk maaiveld. De geplande woning bezit geen geluidgevoelige ruimten die zich hoger dan 5 meter boven maaiveld bevinden.

In figuur 1 is de ligging van de geluidzone industrielawaai weergegeven, deze afbeelding is afkomstig van de website ruimtelijke plannen. De figuren 2 t/m 6 tonen de ligging en het ontwerp van de woning.

Berekeningen
Het bepalende langtijdgemiddelde geluidsniveau is 41,5 dB(A) in de avond. Het gaat dan om een woensdagavond waarin tot 21:00 uur van activiteiten sprake is. De genoemde waarde van 41,5 dB(A) is in bijlage 1 vermeld.

Om tot een beoordelingsniveau te komen vindt sommatie plaats met de toeslag voor tonaal geluid van 5 dB(A). Het beoordelingsniveau (L_{avond}) is 46,5 dB(A) en dient uitgedrukt te worden in een geheel getal. Afronding volgens NEN 1047 levert een beoordelingsniveau van 46 dB(A). De bepalende bedrijfssituatie, bestaande uit trainingswedstrijden veroorzaakt op de gevel van de

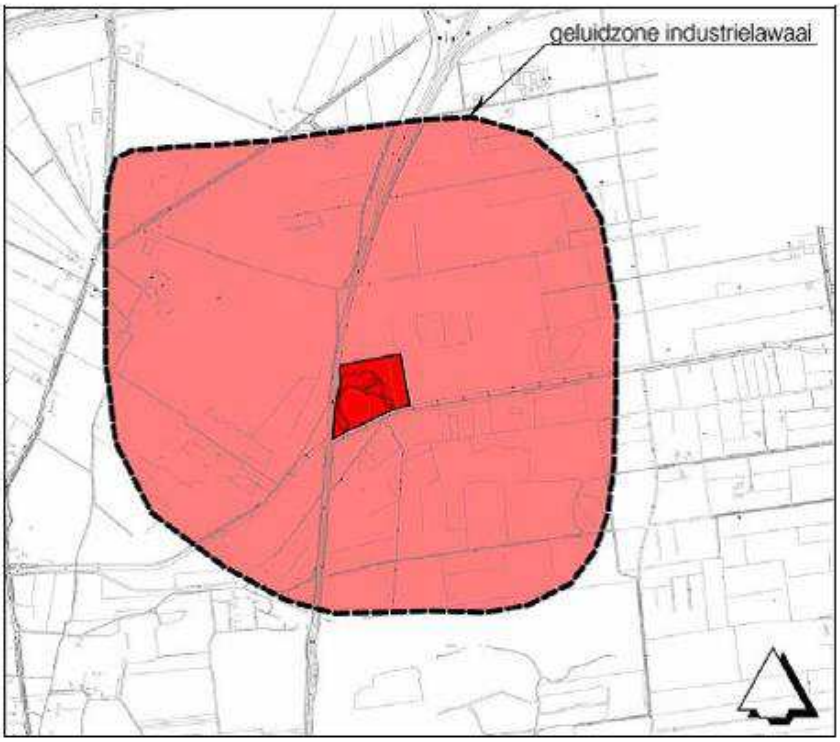
geplande woning Noorderweg een etmaalwaarde van 51 dB(A). Overdag is het langtijdgemiddeld geluidniveau 40 dB(A) en het beoordelingsniveau (L_{dag}) overigens 45 dB(A), zie bijlage 1.

We merken op dat we rekenen in het centrum van de kavel. De vereiste nauwkeurigheid in afstanden is 5% volgens de Handleiding meten en rekenen industrielawaai (HMRI 1999). Alle posities op de kavel voldoen aan de vereiste nauwkeurigheid. De berekende waarde van 51 dB(A) etmaalwaarde geldt dan ook voor de gehele kavel.

Conclusie
De benodigde hogere waarde ‘industrielawaai’ is voor de (geplande) woning Noorderweg te Zuidwolde 51 dB(A) etmaalwaarde. Een binnenniveau van 35 dB(A) etmaalwaarde wordt zonder meer gerespecteerd. Vanuit bouwkundig oogpunt betekent dit dat voor de gevels van de woning geen aanvullende geluideisen, zoals geluidgedempte ventilatiesystemen of speciale beglazing, aan de orde zijn.

FIGUREN EN BIJLAGEN

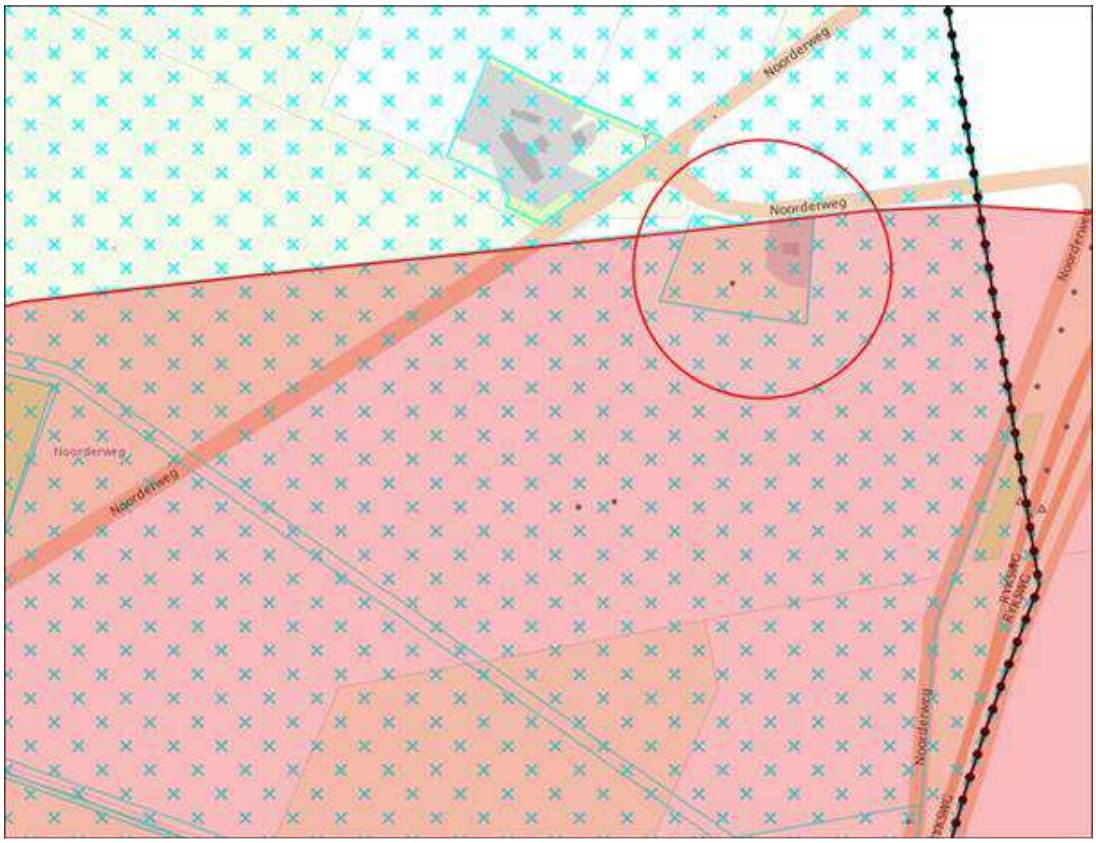
Figuur 1:	Ligging geluidzone
Figuren 2 tot en met 6:	Ligging en ontwerp van de woning
Bijlage 1:	Berekende geluidimmissie exclusief tonale toeslag



Figuur 1: Ligging geluidzone industrielawaai (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

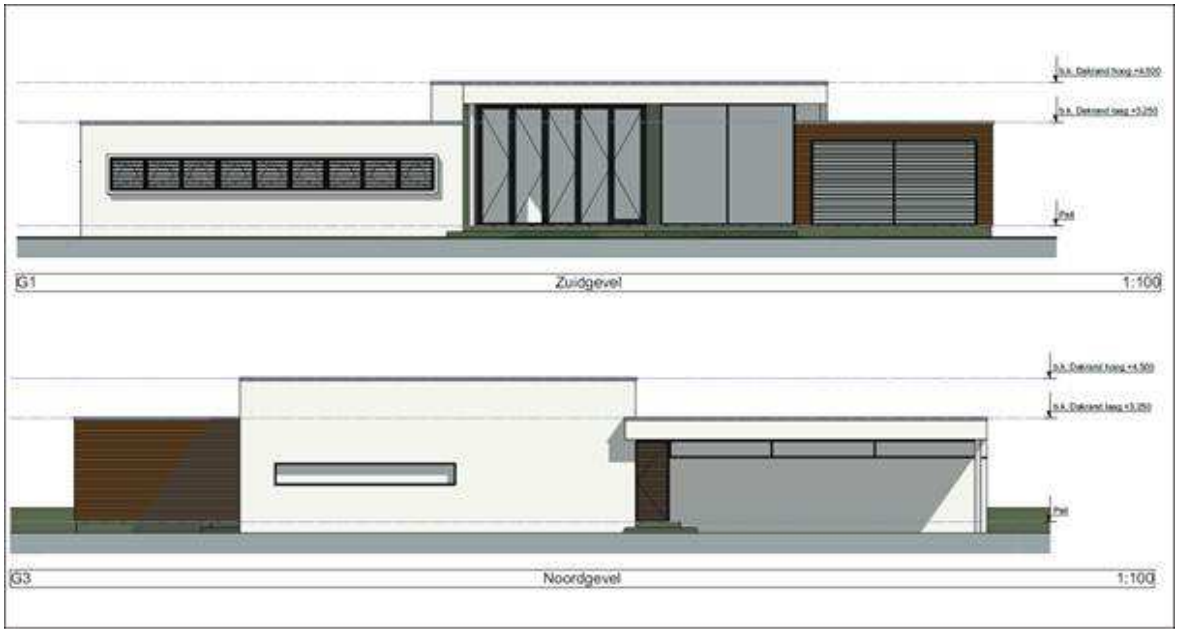
Figuur 2: Situering kavel Noorderweg te Zuidwolde

Figuur 3: Situering kavel



Figuur 4: Situering kavel en geluidzone (in roze kleur)

Figuur 5: Indeling kavel



Figuur 6: Ontwerp woning

Model: Crossbaan Raster 5 meter - voorkeursalternatief - versie van Gebied - Gebied
Bijdrage van Groep wedstrijd training op ontvangerpunt Noorderweg - Woning nieuw 2015
Rekenmethode Industrielawaai - IL; Periode: Alle perioden

Id	Omschrijving	Hoogte	Dag	Avond	Nacht	Etmaal	Li
Groep	woensdag		39,8	41,5	--	46,5	56,5
Groep	zaterdag		39,8	--	--	39,8	56,6
Groep	zondag		38,8	--	--	38,8	56,8
Totalen			44,3	41,5	--	46,5	61,4

Alle getoonde dB-waarden zijn A-gewogen

gemeente
DE WOLDEN