



Woning Kaatsweg 3 9305 TA Roderesch
Ruimtelijke onderbouwing bij vooroverleg vwb15/0013
Datum indiening 23 september 2015

Mieke Bos & Jeroen Niezen
Kaatsweg 3
9305 TA Roderesch

Tel. 050 534 14 18
Mobiel 06 14 06 02 42 (Mieke Bos)
Mobiel 06 30 71 74 35 (Jeroen Niezen)

Inhoud

<i>1</i>	<i>Inleiding</i>	<i>3</i>
<i>2</i>	<i>Huidige en toekomstige situatie</i>	<i>3</i>
2.1	Beschrijving van de locatie	3
2.2	Beschrijving van het plan	5
<i>3</i>	<i>Ruimtelijke kwaliteit</i>	<i>6</i>
3.1	Stedenbouwkundige kwaliteit	6
3.1.1	Bestemmingsplan	6
3.1.2	Stedenbouwkundige onderbouwing bouwplan	6
3.2	Architectonische kwaliteit	7
<i>4</i>	<i>Analyse omgeving</i>	<i>8</i>
4.1	Vooraf	8
4.2	Flora en Fauna	8
4.3	Geluid	8
4.4	Milieuzonering	8
4.5	Luchtkwaliteit	8
4.6	Externe veiligheid	8
4.7	Milieu Effect Rapportage (MER)	8
4.8	Geur	8
4.9	Bodem	9
4.10	Archeologie	9
4.11	Parkeren	9
4.12	Conclusie	9
<i>5</i>	<i>Watertoets</i>	<i>9</i>
5.1	Inleiding	9
5.2	Samenvatting	9
5.3	Conclusie	10
<i>6</i>	<i>Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid</i>	<i>10</i>
6.1	Economische uitvoerbaarheid	10
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	10
6.3	Analyse risico planschade	10
6.4	Conclusie	10
<i>7</i>	<i>Slotconclusie</i>	<i>10</i>

Bijlagen

1	Quick scan Flora- en Faunawet voor het perceel Kaatsweg 3 Roderesch
2	Verklaring van deskundigheid van Jeroen Niezen (Asopos Consult)
3	Verkennd bodemonderzoek Milieuadviesbureau Eco Reest
4	Watertoets

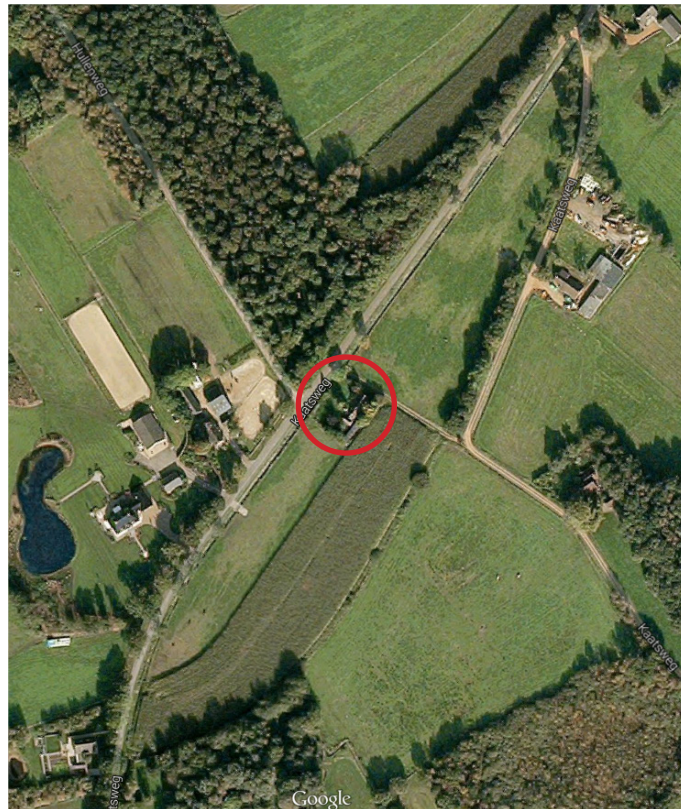
1 Inleiding

Wij gaan onze huidige woning vervangen door een nieuwe. Het plan voor de nieuwe woning is in strijd met het bestemmingsplan. Een buitenplanse afwijking van het bestemmingsplan is noodzakelijk. Deze notitie bevat de ruimtelijke onderbouwing ten behoeve van de aanvraag van een omgevingsvergunning. De conclusie is, dat er met het plan sprake is van een goede ruimtelijke ordening. De gemeente kan verantwoord afwijken van het bestemmingsplan.

2 Huidige en toekomstige situatie

2.1 Beschrijving van de locatie

Het perceel Kaatsweg 3 ligt in het open, landelijke gebied tussen Roden en Roderesch op het hoogste punt van de es. Aan de noordwestkant ligt de Kaatsweg. Aan de noordoostkant ligt een onverhard pad. Dit leidt naar het dorpshart van Roderesch. Aan de overkant van de Kaatsweg liggen een bosperceel, een onverhard pad richting de Hullenweg en enkele op ruime afstand van elkaar gelegen vrijstaande woningen met grote erven. Aan de zuidoostkant van het perceel ligt een akker, aan de noordoostkant (de overzijde van het onverharde pad) en de zuidwestkant liggen kleine weilanden.



Luchtfoto locatie (Google maps)

Het perceel is zo'n 800 m² groot. De afmetingen zijn ruim 28 x 28 meter. Tussen het perceel en de Kaatsweg ligt een diepe sloot. Deze sloot is van de gemeente. Het perceel is toegankelijk vanaf het onverharde pad. Het perceel is aan de zuidoost- en zuidwestkant omzoomd door bomen.

Op het perceel staat een keuterboerderijtje van één laag met een kap. Oorspronkelijk bestond de woning uit een voorhuis en een schuur. In de loop der jaren hebben de vorige bewoners de woning een aantal keren verbouwd. In de schuur bevinden zich nu woonvertrekken. Aan de achterkant van de woning staat een aangebouwde berging met een kap.



Kaatsweg 3 vanuit het noordoosten



Het pad voor de woning



Vanaf de Kaatsweg, rechts de te bewaren beuk



De sloot tussen het perceel en de Kaatsweg



Het onverharde pad over de es



De akker naast het huis gezien vanaf het pad



Weiland aan de zuidkant, gezien vanuit de tuin



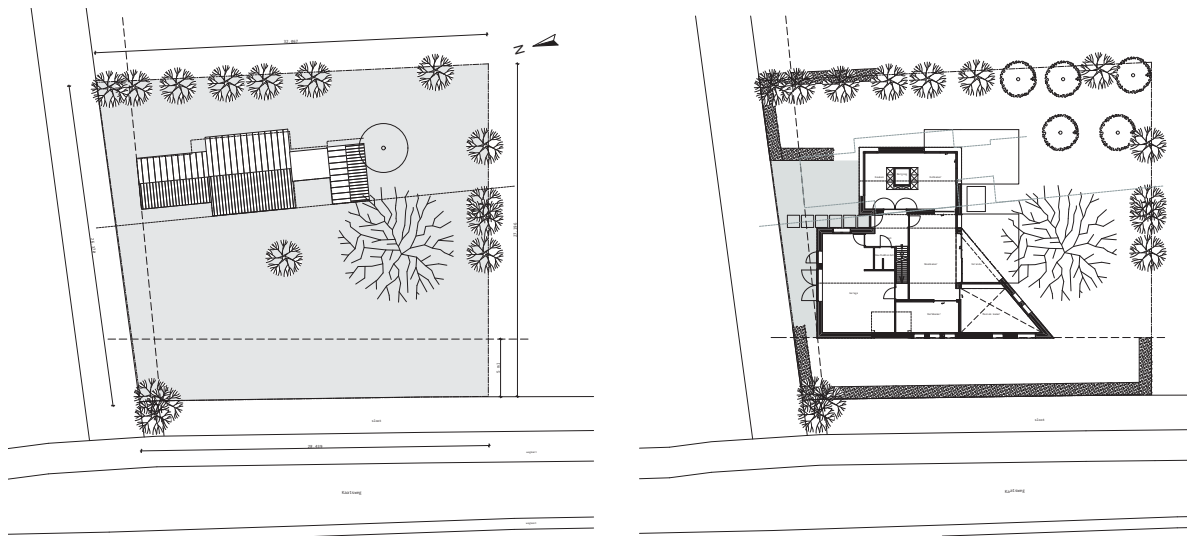
Weiland aan zuidkant gezien vanaf Kaatsweg

Foto's bestaande situatie

2.2 Beschrijving van het plan

Vanaf de Kaatsweg gezien staat de huidige woning achterop het perceel. We bouwen de nieuwe woning in twee fasen. Voor de woning (vanaf de Kaatsweg gezien) komt een nieuw volume van één laag met een kap. Hierin bevinden zich op de begane grond de meeste woonvertrekken en de garage/berging en op de verdieping de slaapkamers en de badkamer. Als dit deel van de woning klaar is, trekken we erin en slopen we de oude woning met aangebouwde berging. Op de plek van de oude woning komt een tweede, kleiner volume, eveneens van één laag met een kap, met de keuken en de eetkamer. Beide volumes worden geschakeld door een tussenlid van één laag hoog met een plat dak.

De meeste bomen aan de zuidoost- en zuidwestkant blijven staan, net als de bruine beuk middenin de tuin. We kappen de bomen in het noordelijke deel van het perceel ten behoeve van de nieuwe woning, met uitzondering van de drie bomen op de uiterste noordhoek van het perceel.



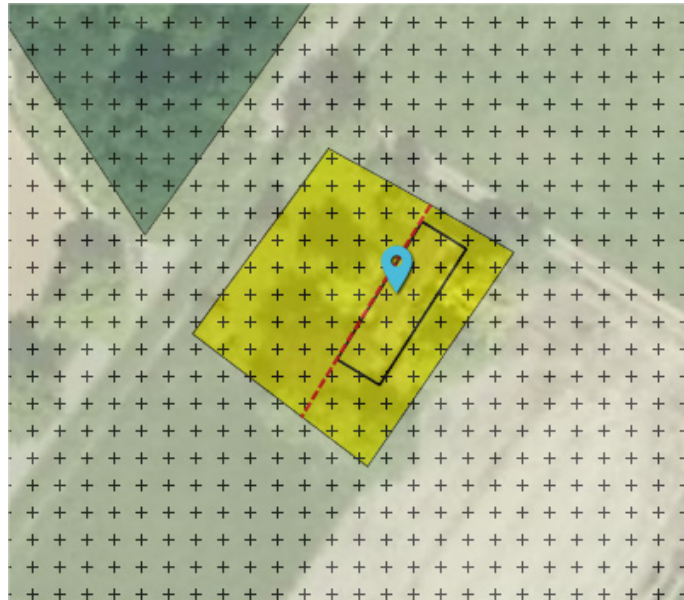
Situatie bestaand (links) en nieuw (rechts)

3 Ruimtelijke kwaliteit

3.1 Stedenbouwkundige kwaliteit

3.1.1 Bestemmingsplan

Voor de Kaatsweg 3 in Roderesch geldt het bestemmingsplan 'Buitengebied Noorderveld'. Op het perceel liggen de bestemmingen 'wonen' en 'waarde - Archeologie 2'.



Uitsnede bestemmingsplan

Het bouwplan is op twee punten in strijd met de bouwregels uit het bestemmingsplan:

1. de woning moet binnen het bouwvlak worden gebouwd. De woning wordt deels buiten het bouwvlak gebouwd;
2. ter plaatse van de aanduiding 'gevellijn' moet de voorgevel van het hoofdgebouw hoofdzakelijk in en evenwijdig aan die gevellijn worden gebouwd. De voorgevel komt vanaf de Kaatsweg gezien zo'n 10 meter voor de gevellijn te liggen.

Voor het plan is een buitenplanse afwijking van het bestemmingsplan noodzakelijk.

3.1.2 Stedenbouwkundige onderbouwing bouwplan

Het perceel ligt op de hoek van de verharde Kaatsweg en het onverharde pad aan de noordzijde. Beiden zijn openbaar toegankelijk. De Kaatsweg is de doorgaande route voor autoverkeer. Het onverharde pad is de toegangsroute naar onze woning en die van onze burens. Verder wordt het voornamelijk gebruikt door fietsers en wandelaars.

Oorspronkelijk waren de Kaatsweg en het pad beiden zandwegen. Van een duidelijke ruimtelijke hiërarchie was nauwelijks sprake. Dat verklaart de oriëntatie van de voorgevel van de bestaande woning en de ontsluiting van het perceel op het pad. In de huidige ruimtelijke hiërarchie is de Kaatsweg de belangrijkste weg. Hier komt het meeste verkeer langs. Dit is de belangrijkste zichtzijde. Daarom ligt de gevellijn uit het bestemmingsplan aan de Kaatswegzijde van het perceel. De zijde aan het pad is te zien als een naar de weg gekeerd zijrf.

De huidige woning staat vanaf de Kaatsweg gezien achter op de kavel. Het bouwvlak uit het bestemmingsplan ligt strak om de bestaande woning. De nieuwe woning komt voor de bestaande woning te staan, dus buiten het bouwvlak en voor de vastgelegde gevellijn. De woning bestaat uit een hoofdgebouw met een aanbouw aan de achterzijde. Vanaf het pad gezien ligt de aanbouw ruim terug (3,5 meter) ten opzichte van het hoofdgebouw. De aanbouw is door zijn ligging en zijn afmetingen onder-

geschikt aan het hoofdgebouw. De woning refereert met de nokrichting aan de bestaande woning en de historie van het perceel. De geprononceerde dakkapel geeft de woning een gezicht naar de Kaatsweg.

Bouwen vóór het vastgelegde bouwvlak heeft voor ons twee voordelen. De woning komt gunstiger op het perceel te liggen én we kunnen tijdelijk in de bestaande woning wonen, terwijl we de nieuwe woning bouwen. Als de nieuwe woning klaar is, slopen we de bestaande woning en bouwen we de schuur.

De woning komt gunstiger op het perceel te liggen. Het achtererf wordt groter. Meer ruimte dus voor een achtertuin met meer privacy. Bovendien profiteren we zo meer van de zon in de achtertuin: het achtererf ligt op het zuidoosten. We bouwen een *passiefhuis*. Belangrijk daarbij is de oriëntatie van de leefruimtes op de zon. 's Morgens komt de zon op aan de kant van de keuken. Gedurende de dag draait hij via de eet- en de zitkamer om het huis om aan het eind van de dag aan de kant van de muziekkamer weer onder te gaan. De belangrijkste woonvertrekken liggen gunstig ten opzichte van de zon én de achtertuin.

Bouwen buiten het bouwvlak en voor de vastgelegde gevellijn past in het landschaps- en bebouwingsbeeld. Er is veel open ruimte rond het perceel. Aan de zij- en achterkanten bevinden zich weilanden en een akker. Aan de voorzijde liggen op ruime afstand de weg en aan de overkant een bosperceel en enkele vrijstaande woningen. De woning staat op 11 meter uit de zijkant van de weg. Er ontstaat geen hinder naar de omgeving. Het plan beperkt de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en het uitzicht van de omliggende woningen niet. Het plan heeft geen invloed op de verkeersveiligheid. De gemeente kan verantwoord afwijken van de bouwregels uit het bestemmingsplan.

3.2 Architectonische kwaliteit

De woning wordt uitgevoerd als een zogenaamd 'schuurhuis'. De architect licht zijn ontwerp als volgt toe:

Het woonhuis is ondergebracht in een eenvoudig, in twee delen geleed volume. De situering stelt handhaving van de rode beuk op het perceel zeker; daartoe is het grootste volume sterk afgeschuind. Daarmee wordt ook bewerkstelligd, dat alle hoofdwoonfuncties op het zuiden zijn gericht (van belang voor een passief huis) en dat de expressie van het huis naar de openbare ruimte terughoudend en vrij gesloten is. Er is veeleer sprake van een schuur- dan van een woonhuiskarakter.

In overeenstemming daarmee is de materialisering en de detaillering sober en ingetogen: vergrijzend hout voor de gevelbekleding, grijze houten kozijnen, zwarte golfplaten voor de dakbedekking, geen goten. Het regenwater wordt opgevangen in drainbassins en afgevoerd naar de sloot, en deels in het tussenlid opgevangen als grijs water. De kozijnen worden in de gevelbekleding zo veel mogelijk blind gedetailleerd.

Door de plaatsing van een beuken haag wordt de goothoogte van 2.80 m optisch verlaagd. De geprononceerde dakkapel in de langsgevel aan de Kaatsweg breekt de lengte aan die zijde en geeft het huis een "gezicht" aan de weg.

De ontsluiting van het huis (formele entree, achterdeur, garage/berging) geschiedt via een half-verhard erf vanaf het zandpad aan de noordzijde.

De welstandscommissie van de gemeente Noordenveld adviseerde in het vooroverleg positief op het plan. De woning voldoet aan de regels uit de Welstandsnota Noordenveld 2008.

4 Analyse omgeving

4.1 Vooraf

Het gaat om een woning ter vervanging van een bestaande woning. De woning ligt in landelijk gebied. Er zijn geen veehouderijen en/of grote wegen in de buurt. Er is één bedrijf met de bestemming 'bedrijf – buitengebied' op een afstand van meer dan 100 m: het loonbedrijf van de gebroeders Holman aan de Kaatsweg 7. Dit hoofdstuk gaat in op de verschillende omgevingsaspecten.

4.2 Flora en Fauna

Asopos Consult heeft een Quick scan in het kader van de Flora- en Faunawet verricht. Zie bijlage 1 (Quick scan Flora- en Faunawet voor het perceel Kaatsweg 3 Roderesch). Zie bijlage 2 voor een verklaring van deskundigheid van Jeroen Niezen (Asopos Consult). Op basis van een verkennend veldonderzoek, de vogelinventarisatie en analyse van de bestaande situatie kan het voorkomen van de beschermde soorten worden uitgesloten. In verband met het voorkomen van algemene broedvogels dienen de werkzaamheden te worden gestart buiten het broedseizoen of er dient voorkomen te worden dat vogels tot broeden komen.

4.3 Geluid

De woning ligt binnen de geluidszone van de Kaatsweg (200m). Een geluidberekening met rekenmethode II laat een geluidbelasting zien van 45 dB. Deze waarde voldoet aan de voorkeursgrenswaarde (48dB) van de Wet geluidhinder. Vanuit de Wet geluidhinder bestaan geen bezwaren tegen de bouw van de woning op de geplande locatie.

4.4 Milieuzonering

Op het perceel ligt op dit moment geen aanduiding 'milieuzone'. Het perceel van het dichtstbijzijnde bedrijf (het loonbedrijf van de gebroeders Holman aan de Kaatsweg 7) ligt op 110 meter van de bestaande woning en 113 meter van de nieuwe woning. De nieuwe woning komt niet dichtbij het bedrijf te liggen. De verplaatsing van de woning levert geen milieuhinder op voor de woning en belemmert de bedrijfsvoering van de gebroeders Holman niet. Het plan is op dit punt uitvoerbaar.

4.5 Luchtkwaliteit

De nieuwe woning vervangt de bestaande woning. Er komt geen woning bij. Het plan draagt dus 'niet in betekenende mate' bij aan de luchtkwaliteit. Toetsing aan de grenswaarden voor de luchtkwaliteit is niet nodig.

4.6 Externe veiligheid

De locatie ligt niet onder invloed van een risicovolle inrichting of hogedruk aardgastransportleidingen. De locatie ligt niet in de buurt van wegen, waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. Het plan betreft zelf geen risicovolle inrichting.

4.7 Milieu Effect Rapportage (MER)

Het plan betreft geen intensieve veehouderij en ligt niet in een Natura 2000 gebied. Een MER is niet nodig.

4.8 Geur

Er zijn geen veehouderijen in de nabije omgeving.

4.9 Bodem

Milieuadviesbureau Eco Reest heeft een bodem- en grondwateronderzoek verricht. Zie bijlage 3 (Verkenkend bodemonderzoek). Op basis van dit onderzoek zijn geen verhoogde risico's voor de volksgezondheid en/of het milieu te verwachten. De onderzoeksresultaten vormen geen aanleiding tot de uitvoering van een nader bodemonderzoek. Op basis van de onderzoeksresultaten bestaan er verder op milieuhygiënische gronden geen beperkingen ten aanzien van de voorgenomen nieuwbouw op de locatie.

4.10 Archeologie

Op de locatie ligt de bestemming 'waarde - Archeologie 2'. Voor de Kaatsweg 3 geldt een hoge verwachting van plaggendecken. Ingrepen kleiner dan 1000 m² zijn vrijgesteld van onderzoek. Een onderzoek is niet nodig.

4.11 Parkeren

Aan de Kaatsweg geldt voor de openbare ruimte geen parkeerregime. Het eigen parkeren gebeurt op het eigen erf.

4.12 Conclusie

Het plan is op alle relevante thema's uitvoerbaar.

5 Watertoets

5.1 Inleiding

Via het digitale loket van waterschap Noorderzijlvest is de watertoets uitgevoerd. Zie bijlage 4 voor het complete resultaat. Hieronder volgt een samenvatting.

5.2 Samenvatting

Wateradvies Waterschap Noorderzijlvest:

De wijziging van de bestemming en/of de omvang van onderdelen in het plan hebben invloed op de waterhuishouding en/of raken de belangen van het waterbeheer en/of die van de initiatiefnemer.

Het waterschap geeft aan op welke aspecten het plan invloed heeft op de waterhuishouding. Hieronder worden deze aspecten benoemd en wordt aangegeven hoe daar in het nieuwbouwplan rekening mee wordt gehouden.

- Verhard oppervlak: het verhard oppervlak blijft ongeveer gelijk, doordat bestaande woning en bijgebouwen worden gesloopt.
- Riolering: In de huidige situatie is de bestaande woning inclusief regenwaterafvoeren aangesloten op de riolering. In de nieuwe situatie wordt verhard oppervlak afgekoppeld van de riolering.
- Vervuiling verhard oppervlak: Er worden geen uitlogende materialen toegepast bij nieuwbouw. Vervuiling van het oppervlaktewater als gevolg hiervan wordt daarom uitgesloten.
- Grondwater: Er wordt kruipruimteloos gebouwd. Hierdoor komt de nieuwbouw in het geheel niet in contact met het grondwater. Het grondwaterniveau is tijdens het veldwerk voor het bodem- en grondwateronderzoek vastgesteld op een diepte van 2,5 m-mv.
- Invloed op de waterhuishouding: De bestaande bermsloot voorziet in een goede afvoermogelijkheid met ruim voldoende capaciteit. De gehele Kaatsweg watert hier nu op af. De drooglegging van de kavel bedraagt afhankelijk van het seizoen 1,00-1,50 m. Er is ruim voldoende bergingscapaciteit aanwezig.
- Lozing op het oppervlaktewater: Hiervan is geen sprake.

5.3 Conclusie

Met het in acht nemen van maatregelen zoals het afkoppelen van regenwater, het toepassen van niet uitlogende materialen en toepassing van kruipruimteloos bouwen kan het waterschap instemmen met het nieuwbouwplan. Compensatie van oppervlaktewater is niet aan de orde, aangezien er voldoende bergingscapaciteit aanwezig is.

6 Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Wij betalen de onderzoeken ten behoeve van de ruimtelijke onderbouwing en de uitvoering van het plan. Als het project aanleiding geeft tot uitkering van planschade, berekent de gemeente de kosten aan ons door. De gemeente sluit daartoe een planschadeverhaalsovereenkomst met ons. De gemeente heeft ons daarvan op de hoogte gesteld.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Voor het plan is een buitenplanse afwijking van het bestemmingsplan noodzakelijk. Het ontwerp besluit ligt samen met de ruimtelijke onderbouwing zes weken ter inzage. In deze periode kan iedereen een zienswijze omtrent het plan naar voren brengen. We hebben het plan aan onze directe burens van de Kaatsweg 5 en 26 laten zien. Van hun kant verwachten wij geen bezwaren.

6.3 Analyse risico planschade

Wij verwachten geen planschade. Het bouwen buiten het bouwvlak en voor de vastgelegde gevellijn, zoals wij nu voorstellen, past in het landschaps- en bebouwingsbeeld. Er is veel open ruimte rond het perceel. Aan de zij- en achterkanten bevinden zich weilanden en een akker. Aan de voorzijde liggen op ruime afstand de weg en aan de overkant een bosperceel en enkele vrijstaande woningen. De woning staat zo'n 11 meter uit de zijkant van de weg. Het plan veroorzaakt geen hinder naar de omgeving. Het beperkt de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en het uitzicht van de omliggende woningen niet. Het plan heeft geen invloed op de verkeersveiligheid.

6.4 Conclusie

Het plan is economisch én maatschappelijk uitvoerbaar.

7 Slotconclusie

Met het plan is sprake van een goede ruimtelijke ordening:

- Het plan is op alle relevante thema's betreffende de omgevingsanalyse uitvoerbaar.
- Het plan is economisch en maatschappelijk uitvoerbaar.

De gemeente kan verantwoord afwijken van het bestemmingsplan.