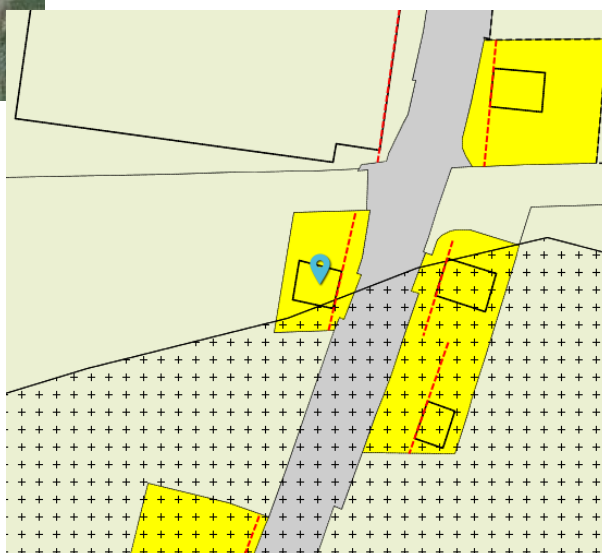
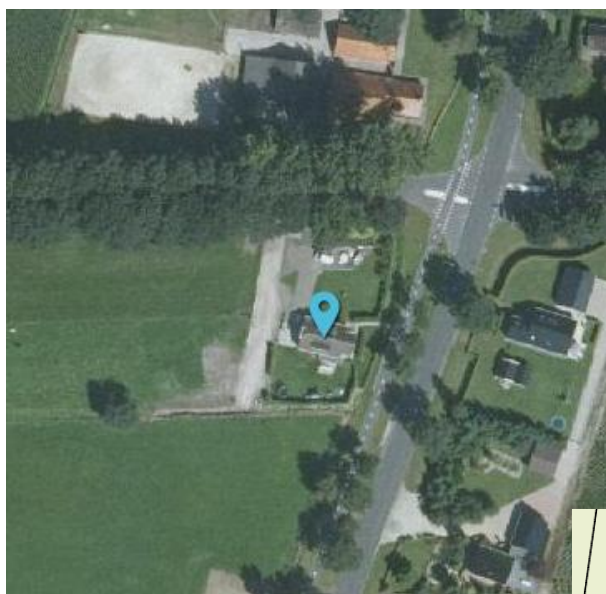


RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

Locatie : Hoofdstraat 7 te Een-West
Opdrachtgever : De heer en mevrouw Kiemeney
Projectnummer : 28.17.00120.1
Datum : 21 augustus 2017
-definitief-



SEARCH IS NOW PART OF SGS, THE WORLD'S LEADING INSPECTION, VERIFICATION, TESTING AND CERTIFICATION COMPANY



SGS Search is als ingenieurs- en adviesbureau door RICS gereguleerd in Nederland. We voldoen aan de hoogste normen van onafhankelijkheid en integriteit als het gaat om technische en milieukundige adviezen.

Algemene gegevens

Soort document
Doelstelling

Planlocatie
Projectnummer
Datum rapportage (1^e concept)

Ruimtelijke onderbouwing
vaststellen van de haalbaarheid en inpasbaarheid van
het oprichten van een bijgebouw voor privé gebruik op
het bestaande woonperceel, in relatie tot onder
andere milieu-, planologische, (steden)bouwkundige,
cultuurhistorische en ruimtelijke aspecten
Hoofdweg 7 te Een-West (gemeente Noordenveld)
28.17.00120.1
21 augustus 2017

Opdrachtgever

Opdrachtgever
Postadres
Postcode en plaats
Telefoonnummer

De heer en mevrouw Kiemeney
Hoofdweg 7
9343 TA EEN-WEST
(privé)

Opdrachtnemer

Opdrachtnemer
Contactpersoon
Bezoekadres
Postcode en plaats
Telefoonnummer
Website
e-mail

SGS Search Ingenieursbureau B.V.
ing. Steven Traast
Meerstraat 2
5473 ZH HEESWIJK
088 – 214 66 00
www.sgssearch.nl
milieu@sgssearch.nl

Colofon Rapportage

Opgesteld door

Goedgekeurd door

Datum/paraaf controle

Jeroen Geerdink, MSc.

ing. Bas J.H. van Erp

21 augustus 2017



SGS Search Ingenieursbureau B.V.

Heeswijk (hoofdkantoor)
Meerstraat 2, Postbus 83
5473 ZH Heeswijk (N.Br.)

Amsterdam
Petroleumhavenweg 8
1041 AC Amsterdam

Groningen
Stavangerweg 21-23
9723 JC Groningen

Spijkenisse
Malledijk 18
3208 LA Spijkenisse

Tel. +31 (0)88 214 66 00
ingenieursbureau@sgssearch.nl
www.sgssearch.nl

INHOUDSOPGAVE

1. ALGEMEEN	1
1.1. Aanleiding en doelstelling	1
1.2. Partijdigheid	2
1.3. Opbouw van het rapport	2
2. PLANLOCATIE	3
2.1. Huidige situatie	3
2.2. Huidige planologische situatie planlocatie	4
2.3. Gewenste ontwikkeling	5
3. BELEID	10
3.1. Gemeentelijk beleid	10
3.1.1. Visie Noordenveld 2025 "Natuurlijk samen"	10
3.1.2. Verbreed gemeentelijk rioleringsplan 2013 - 2017	10
3.1.3. Landschapsbeleidsplan Noordenveld	10
4. (MILIEU)ASPECTEN	12
4.1. Algemeen	12
4.2. Welstand	12
4.3. Bodemkwaliteit	12
4.4. Waterhuishouding	13
4.5. Externe veiligheid	15
4.6. Bedrijven en milieuzonering	16
4.7. Akoestiek	17
4.8. Luchtkwaliteit	17
4.9. Flora en Fauna	18
4.10. Archeologie	18
4.11. Verkeer en parkeren	19
4.12. Financiële haalbaarheid	19
5. ONDERBOUWING	20
BIJLAGE 1: PLATTEGRONDEN NIEUWBOUW	22
BIJLAGE 2: ONTWERPTEKENINGEN NIEUWBOUW	23
BIJLAGE 3: WATERTOETS	26

1. ALGEMEEN

1.1. Aanleiding en doelstelling

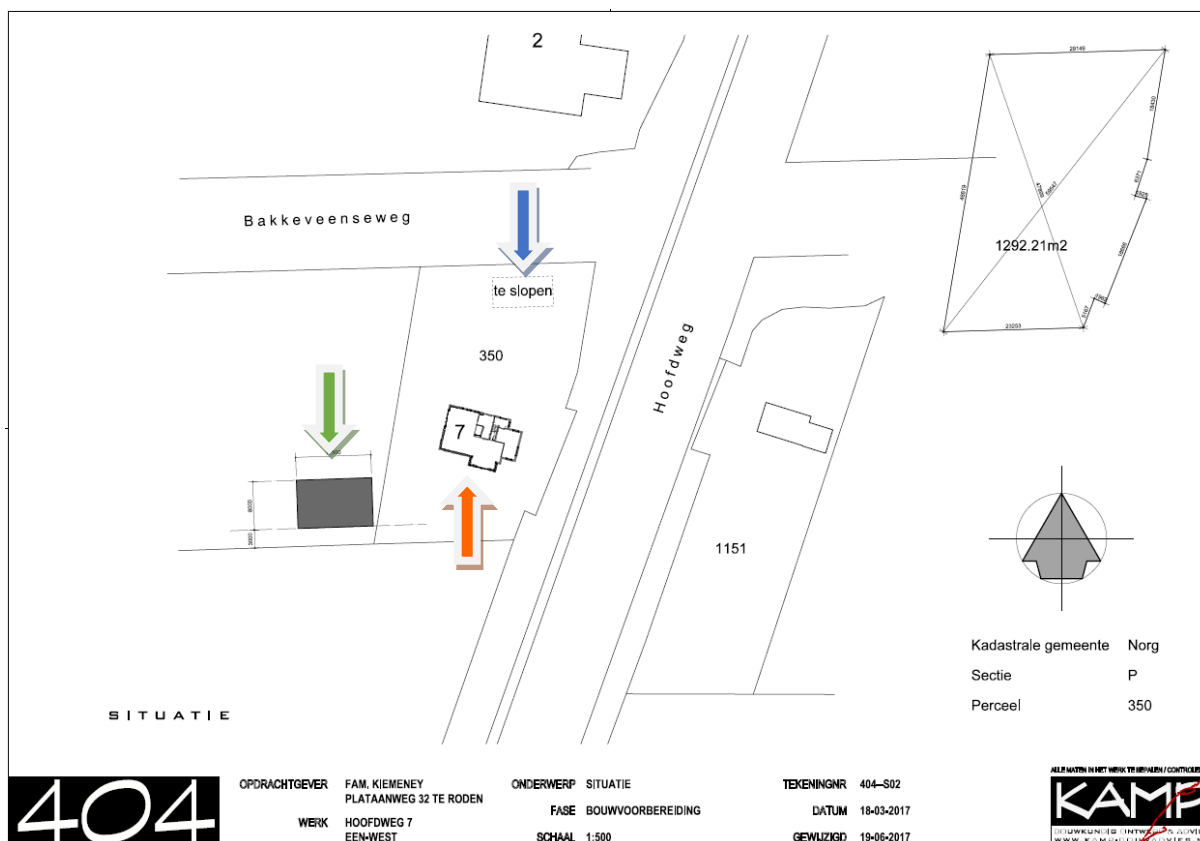
De aanleiding voor het opstellen van onderhavig document ligt in de voorgenomen oprichting van een bijgebouw (schuur) bij de bestaande woning Hoofdweg 7 te Een-West, in ruil voor de sloop van de bestaande bijgebouwen op de locatie.

Op het kavel waarop de bestaande woning is gesitueerd, is de enkelbestemming 'wonen' gelegen, terwijl op het omliggende gedeelte van het perceel de enkelbestemming 'agrarisch' is gelegen. De op te richten schuur is gesitueerd binnen de bestemming 'agrarisch'. In dit gedeelte is geen bestemmingsvlak opgenomen.

Omdat het plan niet past binnen het vigerend bestemmingsplan, is door de gemeente verzocht een ruimtelijke onderbouwing aan te leveren. Hierbij dient te worden opgemerkt dat de locatie Hoofdweg 7 de bestemming 'Wonen' behoudt.

Een overzicht van de gewenste situatie op de planlocatie is in onderstaande afbeelding weergegeven (bron: Bouwkundig Ontwerp & Adviesburo Kamp).

Afbeelding 1: Planlocatie met bestaande woning (oranje), te slopen bijgebouwen (blauw) en op te richten schuur (groen)



De planlocatie is kadastraal bekend als gemeente Norg, sectie X, nummer 872. Dit perceel heeft een oppervlakte van 1.295 m² (bron: Kadaster). De op te richten schuur wordt gesitueerd op het naastgelegen perceel (Norg, sectie X, nummer 873), met een oppervlakte van 6.410 m². Beide percelen zijn in eigendom van de opdrachtgevers.

De doelstelling van het opstellen van onderhavig document is het vaststellen van de haalbaarheid en inpasbaarheid van de voorgenomen oprichting van een bijgebouw op de planlocatie, in relatie tot onder andere milieu-, planologische, (steden)bouwkundige, cultuurhistorische en ruimtelijke aspecten. Op basis van onderhavig document dient de gemeente Noorderveld de realisatie van de schuur mogelijk te maken.

1.2. Partijdigheid

SGS Search Ingenieursbureau B.V. heeft op geen enkele wijze een relatie met de opdrachtgever en/of de planlocatie waarop het document betrekking heeft.

SGS Search Ingenieursbureau B.V. garandeert hiermee derhalve dat de werkzaamheden volledig onafhankelijk en onpartijdig zijn uitgevoerd.

1.3. Opbouw van het rapport

In dit rapport komen de volgende aspecten aan de orde:

- Beschrijving van de huidige en toekomstige situatie op de planlocatie (hoofdstuk 2);
- Beschrijving van het vigerende beleid (hoofdstuk 3);
- Toetsing aan de diverse (milieu)aspecten (hoofdstuk 4);
- Motivering onderbouwing (hoofdstuk 5);

2. PLANLOCATIE

2.1. Huidige situatie

De planlocatie (Hoofdweg 7 te Een-West) is in de huidige situatie in gebruik als woonperceel. Het woonperceel is gesitueerd op het kruispunt van de Hoofdweg (oost) en de Bakkeveenseweg (noord).

Ten noorden van de bestaande woning zijn de huidige bijgebouwen gesitueerd. Het overige terrein rondom de bestaande woning is voornamelijk in gebruik als tuin. Het perceel achter de woning (kadastraal perceel 873) is in gebruik als bouwland (agrarisch)

Afbeelding 2: Luchtfoto planlocatie (bron: Google Maps)



Afbeelding 3: bestaande woning, gezien vanaf de Hoofdweg (bron: Google Maps)



Doordat de woning op een hoekkavel is gesitueerd, aan een kruispunt, heeft de woning twee gezichten c.q. voorgevels. De reeds bestaande bijgebouwen aan de Bakkeveenseweg staan hierdoor niet op het achtererf (achter de woning), maar in de voortuin. Vanuit het oogpunt van de stedenbouwkundige is dit niet wenselijk.

De opdrachtgever is dan ook voornemens om de bestaande bijgebouwen op de locatie te slopen, en een nieuw bijgebouw te realiseren achter de bestaande woning. Door de situering ten zuidwesten van de bestaande woning, wordt een situatie gecreëerd waarbij vanaf zowel de Hoofdweg als de Bakkeveenseweg de schuur visueel op het achterterrein is gesitueerd. Door het verwijderen van de bebouwing nabij het kruispunt Hoofdweg – Bakkeveenseweg wordt dit kruispunt overzichtelijker en daarmee veiliger.

2.2. Huidige planologische situatie planlocatie

De planlocatie valt binnen het werkingsgebied van het vigerende bestemmingsplan “Buitengebied Noordenveld”, zoals is vastgesteld op 17-04-2013 (identificatienummer NL.IMRO.1699.2009BP007-vg02). Binnen het bestemmingsplan heeft het perceel **872** de bestemming ‘Wonen’. De voor ‘Wonen’ aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. aan huis verbonden werkactiviteiten en/of een bed & breakfast;
- c. hobbymatig agrarisch gebruik en hobbymatig houden van dieren;
- d. museum, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding ‘museum’;

alsmede voor:

- e. de instandhouding van de bestaande karakteristieke hoofdvorm van gebouwen ter plaatse van de aanduiding ‘karakteristiek’;
- f. erfbeplanting, ter plaatse van de aanduiding ‘houtsingel’;

met de daarbij behorende:

- g. woningen;
- h. aan- en uitbouwen en bijgebouwen;
- i. tuinen, erven, terreinen, parkeervoorzieningen, water en watergangen, straten en paden;
- j. nutsvoorzieningen;
- k. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- l. groenvoorzieningen;
- m. bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij woningen gelden de volgende regels:

- a. de oppervlakte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen bedraagt ten hoogste 100 m²;
- b. de gezamenlijke oppervlakte van het hoofdgebouw en de aan- en uitbouwen en bijgebouwen bedraagt maximaal 250 m²; indien de oppervlakte van het bestaande hoofdgebouw groter is dan 200 m², is maximaal 60 m² aan aan- en uitbouwen en bijgebouwen toegestaan;
- c. de afstand tot (het verlengde van) de naar de weg gekeerde voorgevel van het hoofdgebouw bedraagt minimaal 3 m;
- d. de afstand van de dichtstbijzijnde gevel van een vrijstaand bijgebouw tot het hoofdgebouw bedraagt niet meer dan 25 m;
- e. de afstand van de aan- en uitbouwen en bijgebouwen tot de zijdelingse perceelgrens bedraagt minimaal 3 m, dan wel de afstand van de bestaande aan- en uitbouwen en bijgebouwen tot de zijdelingse perceelgrens indien deze minder bedraagt;
- f. de bouwhoogte bedraagt maximaal 80% van de bouwhoogte van het hoofdgebouw, dan wel ten hoogste de bestaande bouwhoogte indien deze meer bedraagt;
- g. de goothoogte bedraagt ten hoogste 3,5 m, dan wel ten hoogste de bestaande goothoogte indien deze meer bedraagt;
- h. indien een aan- of uitbouw of bijgebouw wordt voorzien van een kap, bedraagt de dakhelling minimaal 30° en maximaal 60°.

Het naastgelegen perceel **873**, waar het nieuwe bijgebouw zal worden gerealiseerd, valt eveneens binnen het werkingsgebied van het vigerende bestemmingsplan “Buitengebied Noordenveld”. Binnen dit bestemmingsplan heeft het perceel de bestemming ‘Agrarisch’. De voor ‘Agrarisch’ aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. uitoefening van het agrarisch bedrijf;
- b. cultuurgrond;
- c. mestbassin, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - mestbassin';
- d. veldschuur, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - veldschuur';
- e. opslag van bermmaaisel, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'opslag';
- f. brink, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - brink';
- g. ijsbaan, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'ijsbaan';
- h. landschapstuin, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van tuin - landschapstuin';

met daaraan ondergeschikt:

- i. recreatief medegebruik;
- j. behoud van landschappelijke, cultuurhistorische en natuurlijke waarden;

met de daarbij behorende:

- k. bestaande wegen en waterlopen, fiets- en voetpaden, parkeervoorzieningen en overige infrastructurele voorzieningen;
- l. nutsvoorzieningen;
- m. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- n. groenvoorzieningen;
- o. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

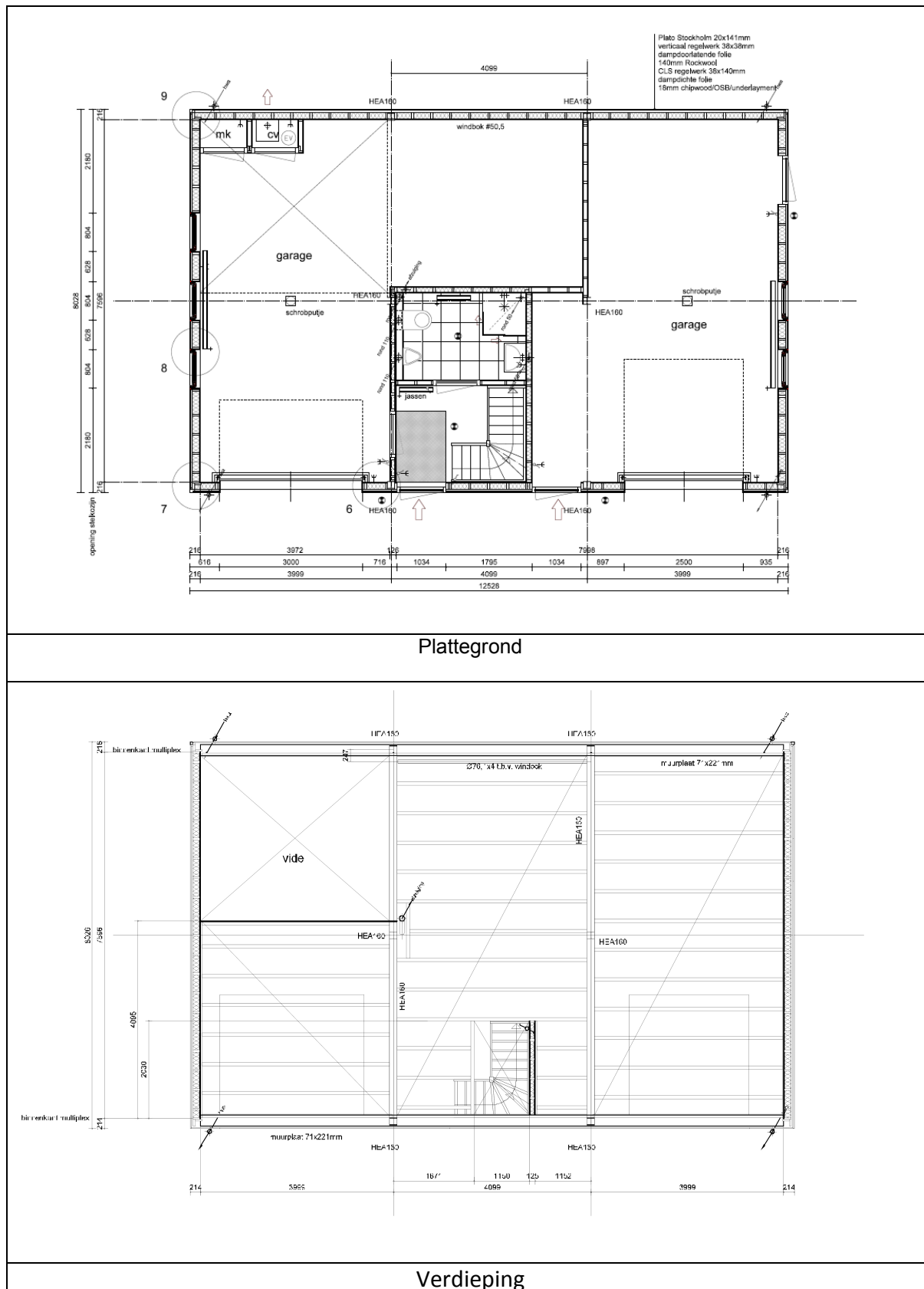
- a. er mogen geen gebouwen worden gebouwd, met uitzondering van:
 - 1. bestaande veldschuren ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - veldschuur';
 - 2. een gebouw ter plaatse van de aanduiding 'ijsbaan', met een bebouwde oppervlakte van maximaal 50 m², en met een goot- en bouwhoogte van respectievelijk maximaal 3 m en 5 m;
 - 3. gebouwen voor openbare nutsvoorzieningen en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, met een maximale oppervlakte van 50 m² per gebouw, dan wel ten hoogste de bestaande oppervlakte indien deze meer bedraagt. De maximale bouwhoogte bedraagt ten hoogste 3,5 m, dan wel ten hoogste de bestaande bouwhoogte.

2.3. Gewenste ontwikkeling

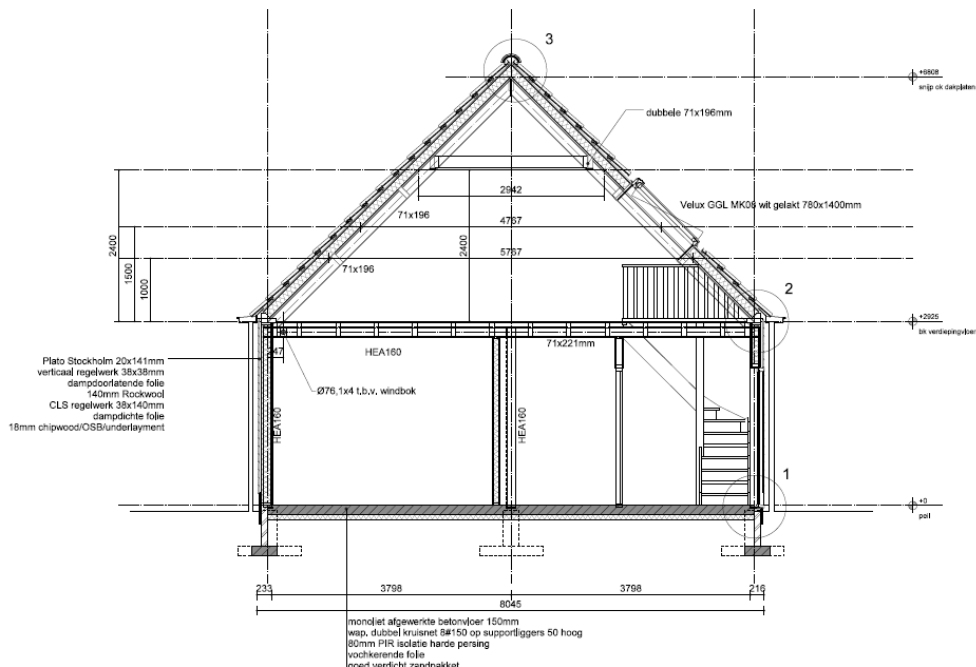
De opdrachtgever is voornemens om op een gedeelte van het perceel 873 een nieuw bijgebouw te realiseren voor privé doeleinden, in ruil voor de sloop van de bestaande bijgebouwen op het perceel 872. Het nieuw te realiseren bijgebouw heeft een grondoppervlak van ca. 100 m² (12,7 x 7,9 meter) en bestaat uit 2 verdiepingen. Ontwerptekeningen, verkregen van de betrokken architect, zijn in onderstaande afbeeldingen weergegeven. De tekeningen zijn tevens als *bijlage 1* bijgevoegd.

Het te realiseren bijgebouw zal worden gebruikt voor privé doelstellingen, als bijgebouw bij de bestaande woning Hoofdweg 7. Het bijgebouw zal worden gebruikt als garage (voor de stalling voor auto's van de bewoner van de woning Hoofdweg 7), alsmede de (huishoudelijke) opslag (zolder).

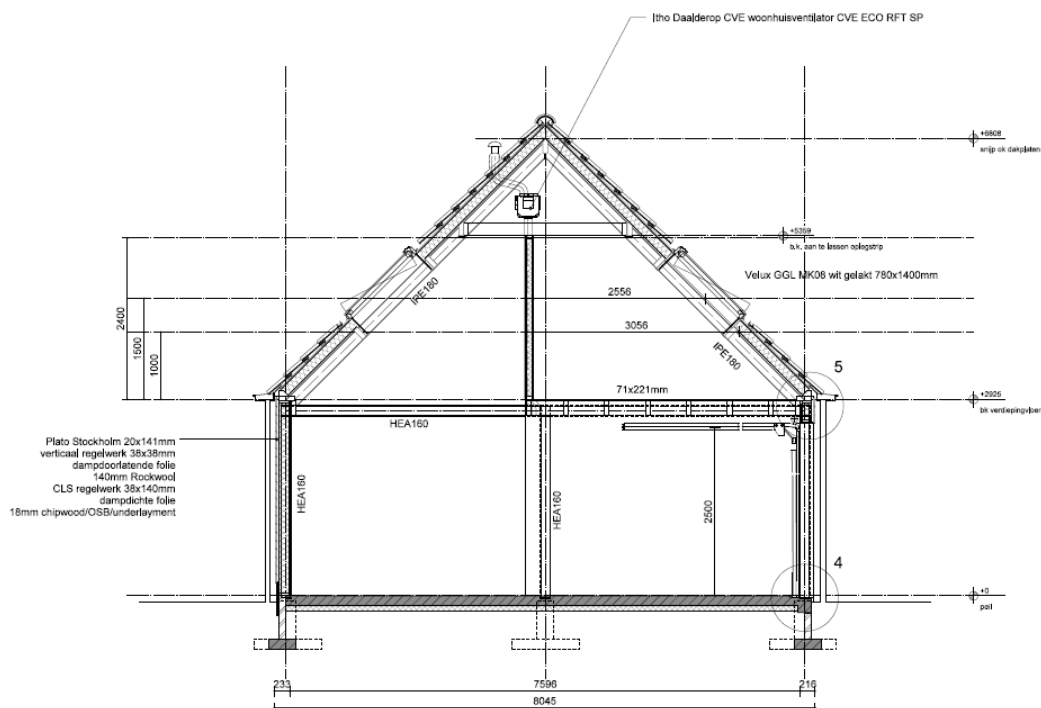
Afbeelding 4: Plattegronden nieuwe schuur (bron: Bouwkundig Ontwerp & Adviesburo Kamp)



bruto vloeroppervlak 200m²
bebouw vloeroppervlak 100m²
bruto inhoud 505m³



Doorsnede A



Doorsnede B

Er is rekening gehouden met een hoger plafond van de begane grond. Om de zolder op een normale manier te kunnen gebruiken, met voldoende stahoogte, is de nokhoogte van de schuur verhoogd van 5 meter naar 6,8 meter. Door de stahoogte op de zolder is er ook de mogelijkheid om een vaste trap aan te brengen.

Aangezien het perceel waarop het nieuwe bijgebouw gerealiseerd zal worden de bestemming 'Agrarisch' heeft, waarbinnen geen nieuwbouw van bijgebouwen is voorzien (anders dan bij ijsbanen en voor nutsvoorzieningen), betreft de realisatie van het bijgebouw een afwijking van het vigerend bestemmingsplan. Een deel van het agrarisch perceel zal dan ook bestemd dienen te worden als woonperceel. Hierbij bestaat het voornemen om het gedeelte waar op dit moment de bijgebouwen zijn gesitueerd, bij een volgende bestemmingsplanwijziging, te bestemmen als agrarisch gebied zodat in de toekomst op dit gedeelte geen nieuwbouw van bijgebouwen o.i.d. mogelijk is.

Op de volgende pagina zijn enkele ontwerptekeningen weergegeven. Deze zijn tevens in *bijlage 2* bijgevoegd.

Afbeelding 5: Ontwerptekeningen nieuwe bijgebouw (bron: Bouwkundig Ontwerp & Adviesburo Kamp)



Middels een ruimtelijke onderbouwing dient aangetoond te worden dat de afwijking geen planologische, milieutechnische en cultuurhistorische belemmeringen oplevert. Onderhavig document voorziet hierin.

3. BELEID

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op het vigerende beleid ten aanzien van de voorgenomen oprichting van een bijgebouw. Gezien de beperkte omvang van de ontwikkeling op de planlocatie, wordt het rijks-, provinciaal- en regionaal beleid buiten beschouwing gelaten. Er wordt, tenzij anders vermeld, vanuit gegaan dat dit is verwerkt in het gemeentelijke beleid.

3.1. Gemeentelijk beleid

3.1.1. Visie Noordenveld 2025 “Natuurlijk samen”

In 2025 is Noordenveld leefbaar, groen, duurzaam, ondernemend en transparant. Dit zijn de vijf kernwaarden uit de visie op Noordenveld 2025. Deze visie werd op 7 september 2011 vastgesteld door de gemeenteraad.

Deze visie is meer een richtingwijzer, een inspirerende toetssteen voor toekomstig beleid. De bedoeling is dat de gemeente zich bij het ontwikkelen van toekomstig beleid steeds afvraagt: “Helpt dit beleid ons de kernwaarden te versterken? Zo ja, hoe? Zo nee, waarom doen we het dan toch? En wat voor extra inspanning moet geleverd worden om de kernwaarden te versterken?”

Gezien de geringe omvang van de ontwikkelingen op de planlocatie, is er geen (negatieve) invloed vanuit het plan op de uitvoering van de Visie Noordenveld 2025 te verwachten. Voor de bouw van de nieuwe schuur worden duurzame materialen gebruikt.

3.1.2. Verbreed gemeentelijk rioleringsplan 2013 - 2017

In dit gemeentelijke water- en rioleringsplan (versie november 2012) is weergegeven hoe de gemeente Noordenveld haar zorg voor de inzameling en transport van het stedelijk afvalwater, de afvoer van het hemelwater, de grondwaterproblematiek en het duurzaam en integraal waterbeheer in de planperiode 2013 t/m 2017 vorm wil geven.

In het vGRP zijn de volgende doelen voor de gemeentelijke watertaken opgenomen:

Doelen gemeentelijke watertaken:

1. Doelmatig inzamelen en transporteren van stedelijk afvalwater naar een geschikt lozingspunt.
2. Doelmatig inzamelen van regenwater (daar waar de perceelseigenaar redelijkerwijs niet in staat is dit zelf te doen).
3. Doelmatig verwerken van het ingezameld regenwater.
4. Voorkomen dat grondwater de bestemming van een gebied structureel belemmert.
5. Voorkomen van overlast voor de omgeving (in de brede zin van het woord).

De eerste twee doelen omvatten feitelijk het oude toetsingskader van het vorige GRP. Het begrip doelmatig dient om aan te geven dat de riolering zo ingericht moet zijn dat er zoveel mogelijk afvalwater en hemelwater ingezameld wordt. De doelen drie en vier hebben betrekking op de nieuwe zorgplichten voor de verwerking van het hemelwater en het voorkomen van grondwateroverlast.

Vanuit het plan is geen (negatieve) invloed op het doelmatig inzamelen en transporteren van stedelijk afvalwater te verwachten. Hemelwater, afkomstig van (bestaand, nieuw) verhard oppervlak wordt op de eigen locatie geborgen.

3.1.3. Landschapsbeleidsplan Noordenveld

Het landschapsbeleidsplan voor het buitengebied van de gemeente Noordenveld betreft een visie waarin ruimte geboden wordt voor nieuwe processen, waarbij de bestaande waarden versterkt en behouden dienen te blijven.

Een belangrijke doelstelling van het Landschapsbeleidsplan Noordenveld is het behouden en herstellen van landschappelijke kwaliteiten en het versterken van identiteit en eigenheid van het buitengebied van de gemeente Noordenveld.

Het landschap van Noordenveld is ontstaan door een eeuwenlang agrarisch gebruik. Dit is in het buitengebied op veel plekken nog goed terug te zien in de verschillende ontginningstypen. Daarnaast zijn er in de gemeente veel cultuurhistorische, aardkundige en archeologische waardevolle plekken en elementen te vinden, die zorgen voor de 'leesbaarheid' van het landschap.

Het Landschapsbeleidsplan Noordenveld geeft de volgende aandachtspunten aan voor het buitengebied van de gemeente Noordenveld:

- het versterken en herstellen van de samenhangen van cultuurhistorische, landschappelijke en aardkundige waarden;
- het vergroten van de herkenbaarheid van het landschap door het karakteristieke beeld en landschapsstructuur in een gebied te herstellen en te versterken;
- het behouden van landschappelijk, aardkundig en/of cultuurhistorisch waardevolle elementen of gebieden;
- een kader ontwikkelen voor nieuwe functies en uitbreidingen in het buitengebied.

De voorgenomen oprichting van een bijgebouw past binnen de werkingssfeer van het Landschapsbeleidsplan Noordenveld en wordt een betere inpassing van het bijgebouw op het bestaande perceel voorzien, waarbij de landschappelijke, aardkundige en cultuurhistorisch waardevolle elementen of gebouwen niet worden aangetast of zelfs worden versterkt.

4. (MILIEU)ASPECTEN

4.1. Algemeen

Bij het opstellen van een Ruimtelijke onderbouwing dienen de nodige en relevante gegevens te worden vergaard. Een voorgenomen ruimtelijk project kan gevolgen hebben voor de belangen van natuur en milieu, voor cultuurhistorische, landschappelijke en archeologische waarden, de waterhuishouding en andere waarden. Derhalve dient te worden onderzocht welke waarden bij het plan in het geding zijn en wat de gevolgen van het plan zijn voor deze waarden. Voor sommige daarvan is in specifieke wetgeving voorgeschreven op welke wijze de gevolgen dienen te worden onderzocht en getoetst.

4.2. Welstand

In december 2008 is de welstandsnota van de gemeente Noordenveld vastgesteld. In de welstandsnota is het welstandsbeleid van de gemeente vastgelegd. Dit beleid is opgesteld vanuit de overtuiging dat de lokale overheid het belang van een aantrekkelijke bebouwde omgeving dient te behartigen. In de welstandsnota zijn criteria opgenomen die worden gehanteerd bij de welstandstoets van bouwplannen. Deze toets vindt plaats door de welstandsc commissie, die advies uitbrengt aan het college van burgemeester en wethouders. Het voorgenomen (bouw)plan dient getoetst te worden aan de criteria uit de welstandsnota.

Voor de bouw van het bijgebouw is gekozen voor duurzame materialen die het bijgebouw een landelijke uitstraling geven. De zwart gebeitste, gemodificeerde houten delen en de donker gekleurde mat-verglaasde keramische dakpannen geven dit bijgebouw een ondergeschikt karakter dat nagenoeg opgaat in het landschap.

Door het oprichten van een bijgebouw wordt geen afbreuk gedaan aan de aanwezige ruimtelijke kwaliteiten op de planlocatie en de directe omgeving. Het planvoornemen is passend binnen de Welstandsnota.

4.3. Bodemkwaliteit

In het kader van een ruimtelijke procedure dient te worden aangetoond dat de bodemkwaliteit ter plaatse van de planlocatie geschikt is voor het beoogde gebruik. ‘

De planlocatie is gelegen in een agrarisch buitengebied. Voor zover bekend hebben op de planlocatie in het verleden geen potentieel bodembedreigende activiteiten plaatsgevonden die een verontreiniging van de bodem (grond en grondwater) kunnen hebben veroorzaakt. Volgens de gegevens in het Bodemloket (www.bodemloket.nl) zijn er geen aanvullende gegevens bekend over de onderzoekslocatie en de direct naastgelegen percelen, zoals eerder uitgevoerde (verkenning, historische) bodemonderzoeken, de aanwezigheid van opslagtanks (bovengronds, ondergronds), et cetera. Een historisch onderzoek conform de NEN 5725 heeft evenwel niet plaatsgevonden.

De gemeenteraad heeft in 2013 de regionale Nota bodembeheer Drenthe definitief vastgesteld. De nota geldt voor een periode van 10 jaar. In de Nota zijn de regels voor het grondstromenbeleid beschreven. De Nota bodembeheer is in regionaal verband opgesteld samen met de gemeenten Tynaarlo, Midden-Drenthe, Hogeveen, Westerveld, Borger-Odoorn, Meppel, De Wolden, Coevorden en de provincie Drenthe. Ook de kaarten die aan het grondstromenbeleid ten grondslag liggen, zijn regionale kaarten. Door één bodemkwaliteitskaart en dezelfde regels te hanteren als de omliggende gemeenten faciliteert de gemeente Noordenveld het verantwoord hergebruik van grond binnen de regio.

Uit de bodemkwaliteitskaart blijkt dat de planlocatie is gelegen in de zone ‘Samengevoegde zone’ (zowel boven- als ondergrond). Hiermee kan gesteld worden dat de grond op de planlocatie zal voldoen aan de klasse Landbouw/natuur:

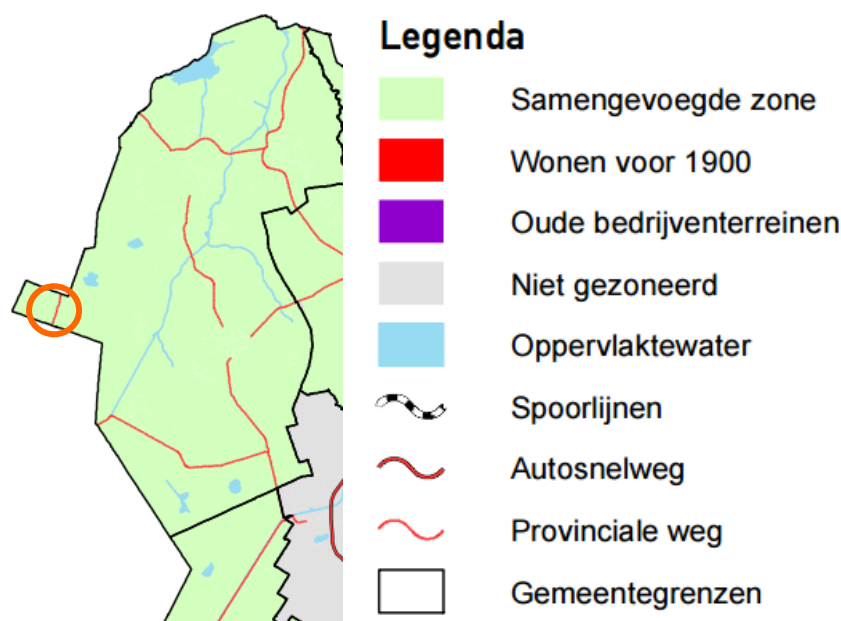
- Alle concentraties voldoen aan de achtergrondwaarden, met uitzondering van een aantal overschrijdingen

- De overschrijding mag maximaal twee maal de norm voor de klassegrens achtergrondwaarden bedragen
- Elke overschrijding is lager dan de norm voor klassegrens Wonen, met uitzondering van Nikkel
- Voor PCB geldt dat als de waarde minder is dan 2 maal de norm voor de klassegrens achtergrondwaarden PCB niet gezien wordt als overschrijding van de achtergrondwaarde.

Beoordeling

Op basis van de bovengenoemde informatie is het niet aannemelijk dat de bodemkwaliteit op de planlocatie een belemmering vormt voor de nieuwbouw van het bijgebouw. Het uitvoeren van een verkennend bodemonderzoek in het kader van het ruimtelijk plan is dan ook niet noodzakelijk.

Afbeelding 5: Ligging planlocatie op bodemkwaliteitskaart



4.4. Waterhuishouding

De initiatiefnemer dient in een vroeg stadium overleg te voeren met de waterbeheerder over een ruimtelijke planvoornemen. Hiermee wordt voorkomen dat ruimtelijke ontwikkelingen in strijd zijn met duurzaam waterbeheer. Het projectgebied ligt binnen het beheersgebied van het waterschap Noorderzijlvest, verantwoordelijk voor het waterkwantiteits- en waterkwaliteitsbeheer. Bij het tot stand komen van de oprichting van het bijgebouw dient overleg gevoerd te worden met de waterbeheerder over de ontwikkelingen.

Door het waterschap is het Waterbeheerprogramma 2016 – 2021 opgesteld, welke per 1 januari 2016 in werking is getreden. Met dit Waterbeheerprogramma wordt inzicht verschaft in de manier waarop het waterschap Noorderzijlvest zal omgaan met zijn taken in het beheergebied in de periode 2016-2021. De doelstellingen voor de periode 2016 – 2021 en de wijze van realiseren is beschreven.

Daarnaast is door het waterschap de Beleidsnotitie Water en Ruimte opgesteld. In deze notitie wordt het beleid van waterschap Noorderzijlvest ten aanzien van het waterbeheer in bebouwd gebied toegelicht. Het omschrijft de doelen en eisen die Noorderzijlvest stelt aan het water in bebouwd gebied.

Via de website www.dewatertoets.nl is een watertoets uitgevoerd, op basis van de beschikbare informatie. Voor het resultaat van de watertoets wordt verwezen naar *bijlage 3*. Onderstaand worden de relevante onderdelen nader beschouwd:

- *Ondiepe storende lagen*: uit de watertoets blijkt dat op de locatie ondiepe storende lagen aanwezig kunnen zijn, bestaande uit voornamelijk klei of leem, waardoor hemelwater moeilijk infiltreert in de bodem. Hierdoor is de locatie, zonder aanvullende maatregelen, niet geschikt voor bijvoorbeeld woningbouw. In onderhavig geval is de locatie reeds in gebruik als woonlocatie, en is er geen wateroverlast bekend. De voorgenomen oprichting van het bijgebouw zal hierop geen (negatieve) invloed hebben.
- *Gelijkblijvend/afname verhard oppervlak*: het verhard oppervlak neemt met minder dan 100 m² toe (oppervlakte nieuwe bijgebouw minus te slopen gebouwen), en voldoet daarmee ruimschoots aan de grens van 750 m². Bij een toename van het verhard oppervlak met meer dan 750 m² dienen de mogelijkheden voor het afkoppelen van verhard oppervlak onderzocht te worden. In onderhavig geval is dit niet nodig.
- *Riolering*: de oprichting van een bijgebouw heeft geen invloed op de riolering. Er wordt geen nieuwe riolering aangelegd, en de hoeveelheid af te voeren huishoudelijk afvalwater neemt niet toe.
- *Vervuiling verhard oppervlak*: er wordt bij de oprichting van het bijgebouw geen vervuiling van verhard oppervlak veroorzaakt. Er wordt geen gebruik gemaakt van uitlogende materialen. Ook worden er geen potentieel bodembedreigende activiteiten uitgevoerd.

Beoordeling

De voorgenomen oprichting van een bijgebouw is zodanig dat er geen (significante) invloed wordt verwacht op de hoeveelheid (huishoudelijk) afvalwater dat van de planlocatie wordt afgevoerd. Daarnaast is de planlocatie niet gelegen in de directe omgeving van relevante oppervlaktewater, waardoor het plan geen invloed hierop heeft. Als laatste kan worden gesteld dat het hemelwater dat op verhard / bebouwd oppervlak valt op de eigen locatie wordt opgevangen en geïnfiltreerd. Er zijn buiten de planlocatie geen aanvullende voorzieningen noodzakelijk. Vanuit het aspect Waterhuishouding wordt dan ook niet verwacht dat er belemmeringen zijn voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.5. Externe veiligheid

Bij ruimtelijke plannen wordt ten aanzien van externe veiligheid naar verschillende aspecten gekeken, namelijk:

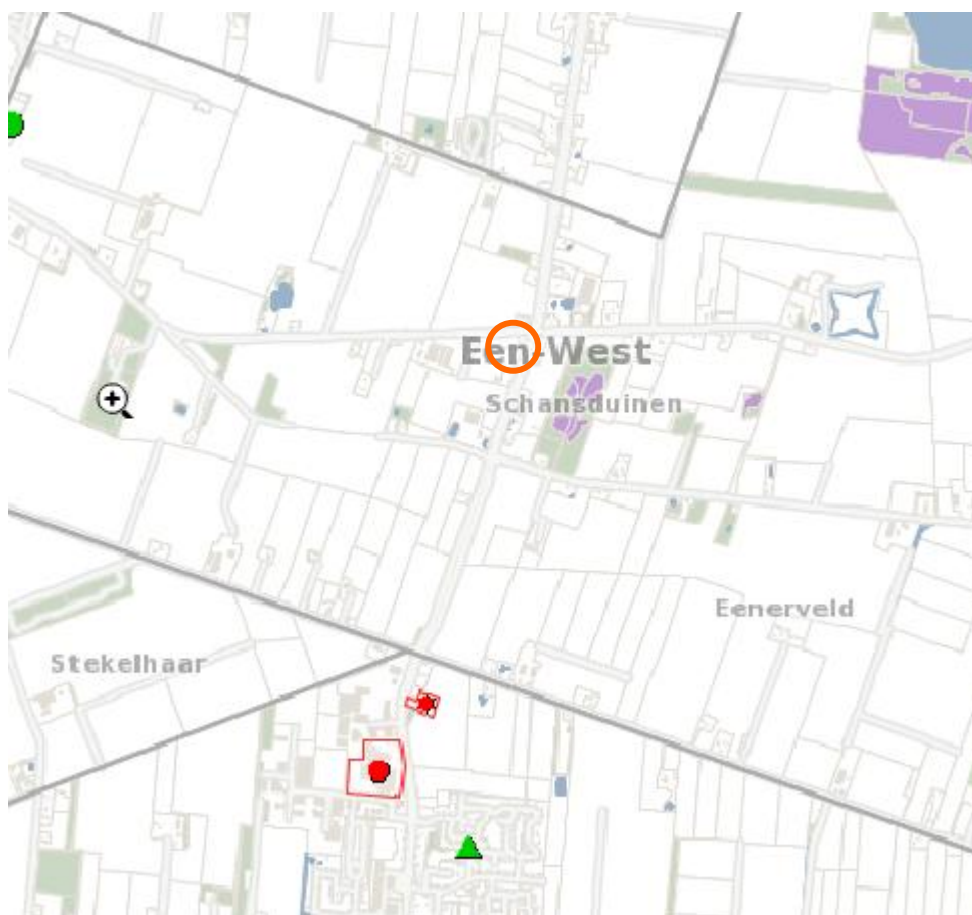
- bedrijven waar opslag, gebruik en/of productie van gevaarlijke stoffen plaatsvindt;
- vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoor, water of leidingen.

In het externe veiligheidsbeleid wordt onderscheid gemaakt in het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans per jaar dat een persoon op een bepaalde plaats overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen, indien hij onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting of langs een vervoersas. Het GR drukt de kans per jaar uit dat een groep mensen van minimaal een bepaalde omvang overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Voor het GR geldt een oriëntatiewaarde. De gemeente heeft een verantwoordingsplicht als het GR toeneemt en/of de oriëntatiewaarde overschrijdt.

Risicovolle inrichtingen

In de directe omgeving van de planlocatie zijn geen risicovolle inrichtingen aanwezig. Het dichtstbij gelegen object is gesitueerd op ca. 1.150 meter ten zuiden van de planlocatie (vuurwerkopslag).

Afbeelding 6: Ligging planlocatie (oranje) op de risicokaart (bron: risicokaart.nl)



Nabijgelegen wegen

In de directe omgeving van de planlocatie zijn geen wegen aanwezig waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt.

Buisleidingen

Ten noorden van de planlocatie, op een afstand van ca. 525 meter, is een gasleiding gelegen (type Aardgasleiding NEN 3650-leiding), welke in beheer is van de Gasunie Transport Services B.V. De volgende informatie is bekend over de gasleiding:

- Uitwendige diameter : 914,00 mm
- Wanddikte : 13,00 mm
- Maximale werkdruk : 66,20 bar
- Ligging bovenkant buisleidingdeel : 177 cm
- Staalsoort : X56

Gegevens over de risicocontour van deze buisleiding is niet bekend geworden. In onderstaande afbeelding is de ligging van de planlocatie ten opzichte van de gasleiding weergegeven.

Afbeelding 7: Ligging planlocatie (oranje) ten zuiden van de gasleiding (bron: risicokaart.nl)



Beoordeling

Er zijn in de directe omgeving van de planlocatie geen relevante risicovolle inrichtingen, of wegen waarover gevaarlijke stoffen worden getransporteerd, aanwezig. De gasleiding, met een maximale werkdruk van 66 bar, is ook op voldoende afstand van de planlocatie gelegen.

De voorgenomen oprichting van een bijgebouw betreft geen realisatie van nieuwe gevoelige objecten of een stijging van het aantal potentiële slachtoffers op de locatie. Er worden daarnaast geen activiteiten in het kader van de herontwikkeling beoogd die een risico kunnen vormen voor de ondergrondse gasleiding. Vanuit het aspect Externe Veiligheid wordt dan ook niet verwacht dat er belemmeringen zijn voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.6. Bedrijven en milieuzonering

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het van belang dat bij de realisatie van woningen nabij bedrijven of visa versa:

- een goed woon- en leefmilieu kan worden gegarandeerd ter plaatse van de woningen;
- rekening wordt gehouden met de bedrijfsvoering en milieuruimte van de eventueel in de omgeving aanwezige bedrijven/inrichtingen.

Om in het kader van de ontwikkelingen op de planlocatie de belangenafweging tussen een goed woon- en leefklimaat en de bedrijfsvoering goed mee te nemen, wordt gebruik gemaakt van de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering (editie 2009). In deze uitgave is een lijst opgenomen met allerlei activiteiten en bijbehorende richtafstanden die gehanteerd worden ten opzichte van het omgevingstype 'rustige woonwijk'. Naarmate de milieubelasting van de activiteiten groter is, wordt

uitgegaan van een grotere richtafstand. In geval van een omgevingstype 'gemengd gebied' mag worden uitgegaan van een kleinere richtafstand. De richtafstanden vormen een eerste indicatie van de aanvaardbaarheid in de situatie dat gevoelige functies in de nabijheid van milieubelastende activiteiten worden gesitueerd. Bouwen binnen de richtafstanden is eveneens aanvaardbaar, indien uit onderzoek blijkt dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening waarbij milieuhinder voorkomen wordt.

Beoordeling

De voorgenomen oprichting van een bijgebouw voorziet niet in het realiseren van een woning, maar het realiseren van een bijgebouw. Er worden dan ook geen belemmeringen verwacht voor de voorgenomen ontwikkelingen vanuit het aspect Bedrijven en milieuzonering.

4.7. Akoestiek

De Wet geluidhinder bepaalt dat sommige wegen, spoorwegen en industrieterreinen een (geluids)zone hebben. Als voor een gebied binnen een zone een nieuwe geluidgevoelige bestemming mogelijk wordt gemaakt, of als een nieuwe weg, een nieuwe spoorweg of bepaalde industrieterreinen mogelijk worden gemaakt, moeten deze nieuwe ontwikkelingen worden getoetst aan de eisen op geluidgebied die de Wet geluidhinder stelt. Om te bezien of dat het geval is, moet een akoestisch onderzoek worden uitgevoerd.

Binnen de Wet geluidhinder (Wgh) wordt bescherming voorzien voor de volgende objecten:

- Woningen;
- Andere geluidsgevoelige gebouwen;
- Geluidsgevoelige terreinen.

Het Besluit geluidhinder (Bgh) wijst volgens art. 1 Wgh een "ander geluidsgevoelig gebouw" aan. Art. 1.2 Bgh wijst onderstaande gebouwen aan als "ander geluidsgevoelig gebouw":

- onderwijsgebouwen
- ziekenhuizen en verpleeghuizen
- verzorgingstehuizen
- psychiatrische inrichtingen
- kinderdagverblijven

Beoordeling

De ontwikkelingen op de planlocatie houden geen realisatie van een geluidgevoelige bestemming in. In de zin van de Wet geluidhinder is er derhalve geen toetsing noodzakelijk. Daarnaast worden er geen bedrijfsactiviteiten uitgevoerd in het nieuw op te richten bijgebouw, welke als bron van overlast voor de omgeving kan worden gezien. Er worden geen belemmeringen verwacht voor de voorgenomen ontwikkelingen vanuit het aspect Akoestiek.

4.8. Luchtkwaliteit

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt bij het opstellen van een ruimtelijk plan uit het oogpunt van de bescherming van de gezondheid van de mens rekening gehouden met de luchtkwaliteit.

Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer. Dit onderdeel van de Wet milieubeheer (Wm) bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk langs wegen vooral de grenswaarden voor stikstofdioxide (jaargemiddelde) en fijn stof (jaar- en daggemiddelde) van belang.

NIBM (Niet in betekende mate)

De afkorting NIBM staat voor 'Niet in betekende mate bijdragen' aan de luchtverontreiniging. Het gaat dan bijvoorbeeld om een ruimtelijk project of (te vergunnen) activiteit, waarvan de bijdrage aan de luchtverontreiniging beperkt is. Om die reden is geen toetsing aan de grenswaarden luchtkwaliteit nodig.

Dat kan omdat de effecten van NIBM-projecten zijn betrokken bij de berekening van de trendmatige ontwikkeling van de achtergrondconcentraties in Nederland. De uitvoeringsregels voor NIBM staan in de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate bijdragen' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM).

Sinds 1 augustus 2009 geeft het Besluit NIBM de volgende voorwaarde: het project of de activiteit draagt maximaal 3% van de jaargemiddelde grenswaarde bij aan de concentraties fijn stof (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂). Dit komt overeen met een toename van maximaal 1,2 µg/m³ voor zowel PM₁₀ als NO₂. Het project is IBM als de toename voor één of beide stoffen hoger is.

Bijlage 3A en 3B van de Regeling NIBM geven aan, in welke gevallen (uitgaande van een locatie waar woningbouw voorzien is) er in ieder geval sprake is van NIBM:

NIBM-grens woningbouwlocaties:

1% criterium (interimperiode):

≤ 500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg
 ≤ 1000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling (voorschrift 3B.2).

3% criterium (vanaf inwerkingtreding NSL):

≤ 1500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg
 ≤ 3000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling (voorschrift 3A.2)

Beoordeling

Gezien de zeer geringe omvang van de ontwikkeling (het oprichten van een bijgebouw bij een bestaande woning is ruimschoots minder dan de nieuwbouw van 1.500 woningen), kan de ontwikkeling worden gezien als 'Niet in betekenende mate' bijdragend aan de luchtverontreiniging. Er worden dan ook geen belemmeringen verwacht vanuit het aspect Luchtkwaliteit.

4.9. Flora en Fauna

Bij een ruimtelijke ontwikkeling verlangt de huidige wetgeving een gedegen onderzoek naar flora en fauna in verband met de zorgplicht die de Wet natuurbescherming een plannenmaker oplegt. Onderzoek in het kader van de Wet natuurbescherming wordt veelal uitgevoerd voorafgaand aan bouwwerkzaamheden. Dergelijk onderzoek maakt inzichtelijk in welke mate de ontwikkelingen de aanwezige beschermde dier- en plantensoorten (negatief) beïnvloeden.

Beoordeling

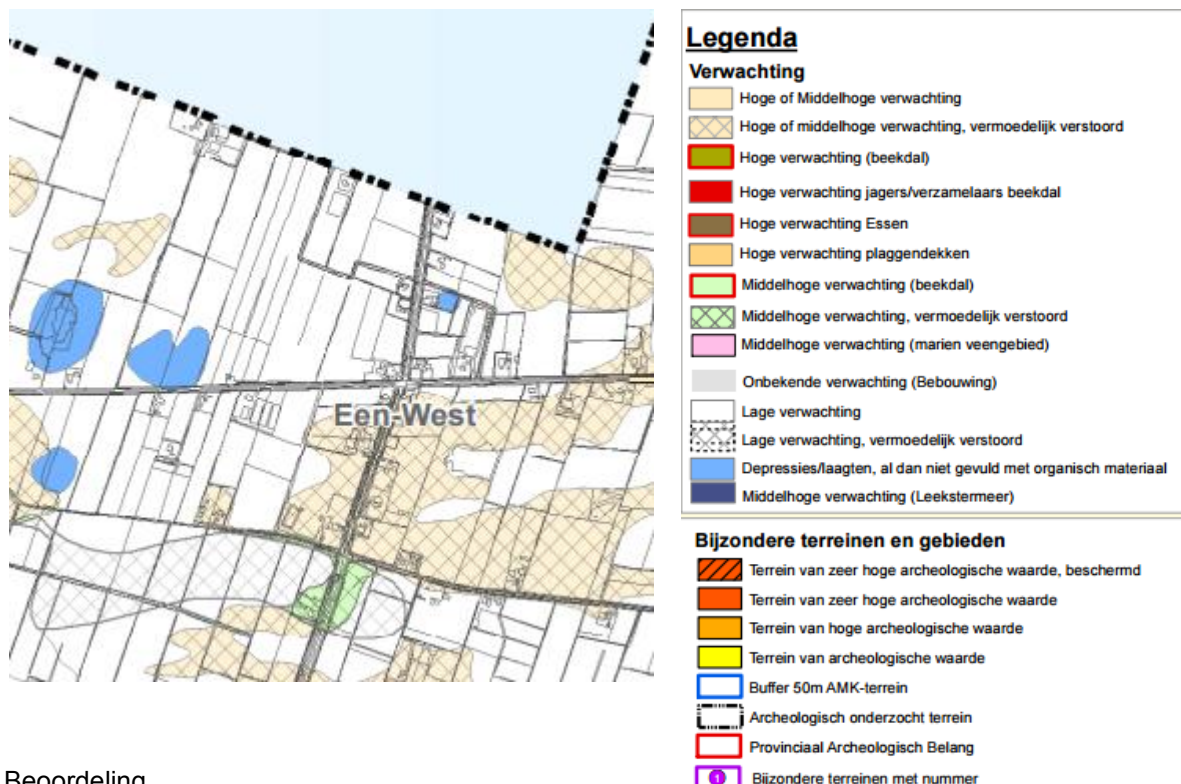
Op basis van de beschikbare informatie en het huidige gebruik van de locatie waar nieuwbouw wordt gepleegd (bouwland), worden geen belemmeringen voor de voorgenomen realisatie van het bijgebouw verwacht vanuit het aspect Flora en Fauna

4.10. Archeologie

Voor het grondgebied van de provincie Drente is een archeologische beleidsadvieskaart samengesteld. Op basis van deze kaart is bepaald welke verwachtingswaarde de planlocatie, meer specifiek de nieuwbouwlocatie heeft. Een uitsnede van de archeologische beleidsadvieskaart is in onderstaande afbeelding weergegeven.

Hieruit blijkt dat de planlocatie een lage archeologische verwachting heeft. Volgens de beleidsadvieskaart is derhalve geen onderzoek nodig. Wel dient, wanneer er tijdens het uitvoeren van de nieuwbouwactiviteiten alsnog archeologische waarden worden aangetroffen, hiervan melding te worden gemaakt.

Afbeelding 8: Ligging planlocatie (oranje) op de archeologische beleidsadvieskaart (bron: provincie Drente)



Beoordeling

Vanuit het aspect Archeologie worden geen belemmeringen verwacht voor de voorgenomen oprichting van een bijgebouw vanuit het aspect Archeologie.

4.11. Verkeer en parkeren

De voorgenomen oprichting van een bijgebouw houdt geen realisatie van functies in, die invloed kunnen hebben op het verkeersbeeld van en naar de planlocatie, danwel de parkeermogelijkheden. De plannen bestaan om de auto's van de eigenaar van het perceel te parkeren in het nieuw te realiseren bijgebouw. Indien in het bijgebouw niet voldoende ruimte is om alle auto's van de eigenaar te parkeren, is er op de locatie zelf voldoende ruimte aanwezig voor het parkeren van personenwagens. Voor het parkeren van motorvoertuigen wordt dan ook geen gebruik gemaakt van openbare parkeerruimte. De benodigde parkeerbehoefte wordt volledig opgevangen op de planlocatie zelf, hiertoe is voldoende ruimte aanwezig.

Beoordeling

Vanuit het aspect Verkeer en Parkeren worden geen belemmeringen verwacht voor de voorgenomen oprichting van een bijgebouw op de planlocatie.

4.12. Financiële haalbaarheid

De oprichting van het bijgebouw is een initiatief van de opdrachtgever. De investeringen en de exploitatie ervan, zullen voor de gemeente Noordenveld geen negatieve financiële gevolgen hebben. De kosten van de beoogde planontwikkeling komen geheel voor rekening van de initiatiefnemer.

Mogelijke planschade die als gevolg van de wijziging van het planologische regime optreedt komt, blijkens een op grond van artikel 6.4a van de Wet ruimtelijke ordening met de gemeente te sluiten planschadeovereenkomst, eveneens voor rekening van de initiatiefnemer.

Beoordeling

Vanuit het aspect Financiële haalbaarheid worden geen belemmeringen verwacht voor de voorgenomen oprichting van een bijgebouw op de planlocatie.

5. ONDERBOUWING

Het initiatief van de initiatiefnemer om een nieuw bijgebouw op te richten achter de bestaande woning, in ruil voor de sloop van de bestaande bijgebouwen, past niet binnen het vigerende bestemmingsplan, aangezien het bijgebouw wordt gebouwd op een perceel met de bestemming 'agrarisch'. Uit de ruimtelijke onderbouwing blijkt echter dat het oprichtingen van het nieuwe bijgebouw op de geplande locatie een kwaliteitsverbetering inhoudt, vanwege het verbeterde stedenbouwkundige beeld van de locatie en de verbeterde zichtbaarheid op het kruispunt Hoofdweg – Bakkeveenseweg. Daarnaast blijkt dat er, naast het vigerende bestemmingsplan, geen verdere belemmeringen zijn voor de voorgenomen oprichting.

Disclaimer

Behoudens andersluidende overeenkomst worden alle opdrachten en documenten uitgevoerd en uitgegeven op basis van onze algemene voorwaarden. De aandacht wordt gevestigd op de beperking van aansprakelijkheid, de vergoedings-en bevoegdheidskwesties bepaald door deze voorwaarden.

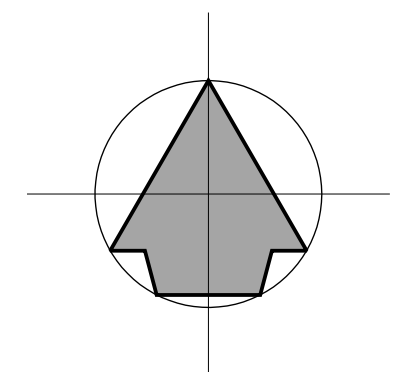
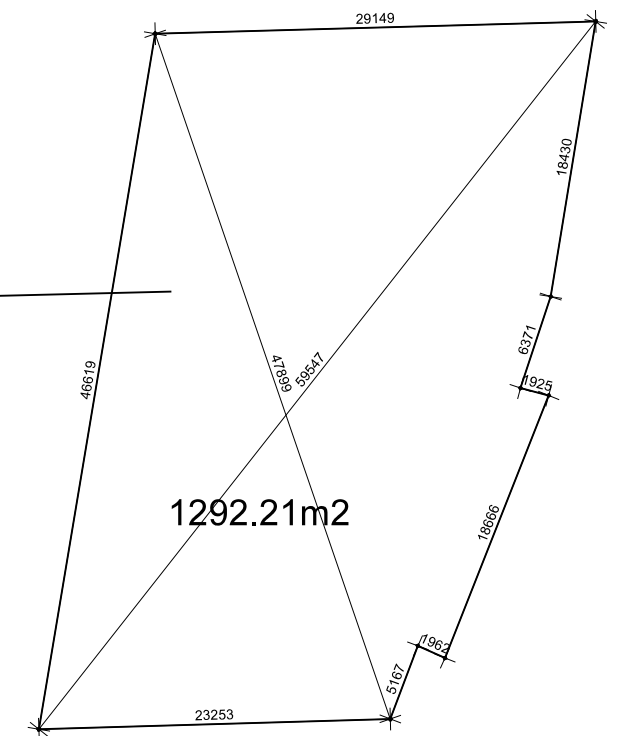
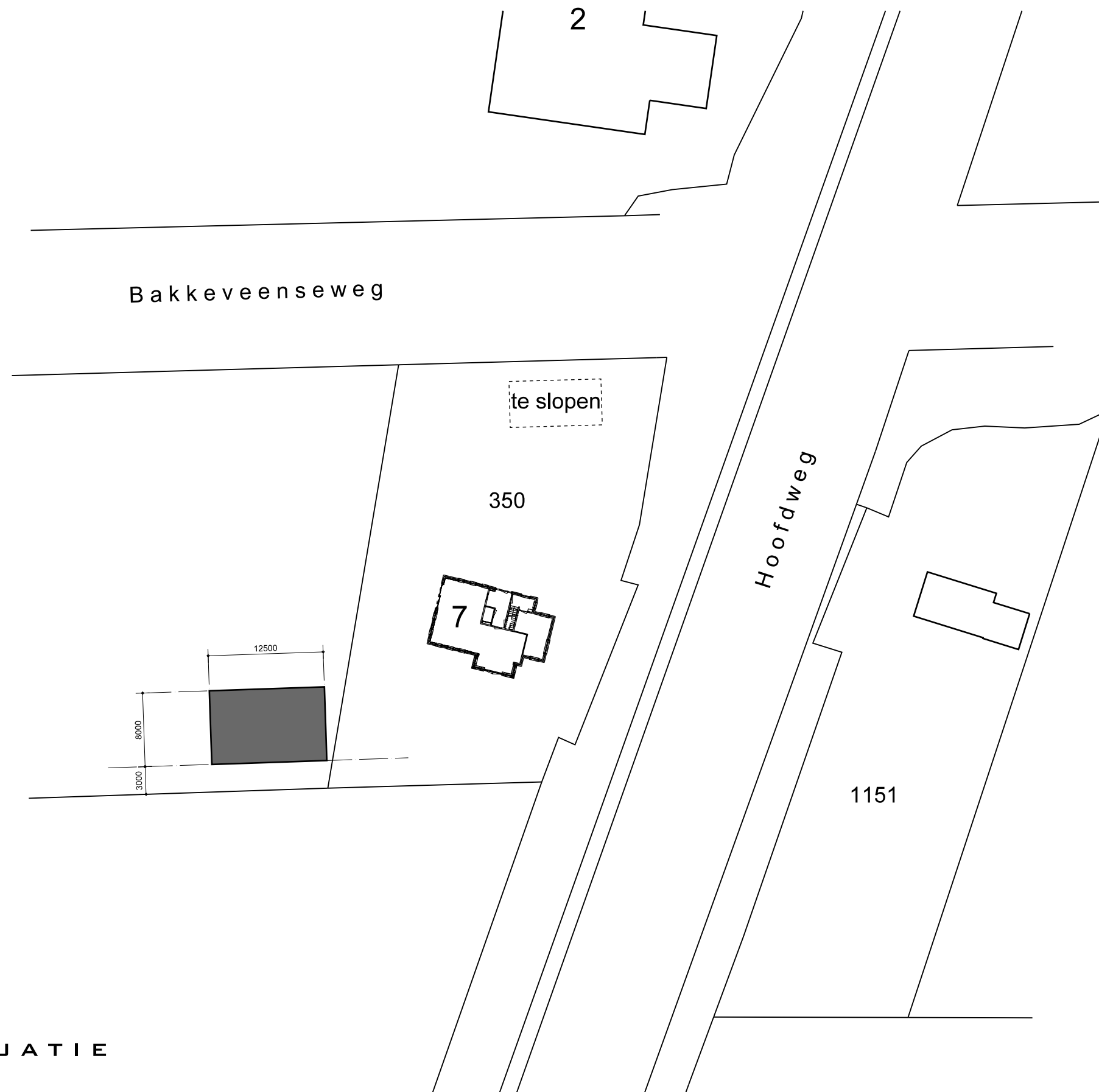
Elke houder van dit document dient te weten dat de informatie vervat in dit document enkel de bevindingen van SGS op het ogenblik van haar tussenkomst en binnen de grenzen van de eventuele instructies van de opdrachtgever, bevat. SGS is enkel aansprakelijk ten aanzien van haar opdrachtgever en dit document stelt de bij een handelstransactie betrokken partijen niet vrij van hun plicht al hun rechten en verplichtingen uit te oefenen voortkomend uit de handelsdocumenten.

Vermenigvuldiging of publicatie van dit document mag alleen in zijn geheel en na schriftelijke goedkeuring van SGS gebeuren. Het aanbrengen van aanpassingen en/of toevoegingen aan dit document is exclusief voorbehouden aan SGS. Elke niet door SGS toegestane wijziging evenals de namaak of vervalsing van de inhoud of het uitzicht van dit document is onwettig en overtreders zullen vervolgd worden.

Ondanks de zorgvuldigheid die betracht wordt, is SGS niet aansprakelijk voor schade, welke dan ook, als gevolg van onjuistheden in of problemen veroorzaakt door, (elektronische) communicatie.

Dit document bevat vertrouwelijke informatie. Indien u als niet geadresseerde dit rapport ontvangt, wordt u verzocht de afzender hier direct omtrent te informeren en het document te vernietigen.

BIJLAGE 1: PLATTEGRONDEN NIEUWBOUW



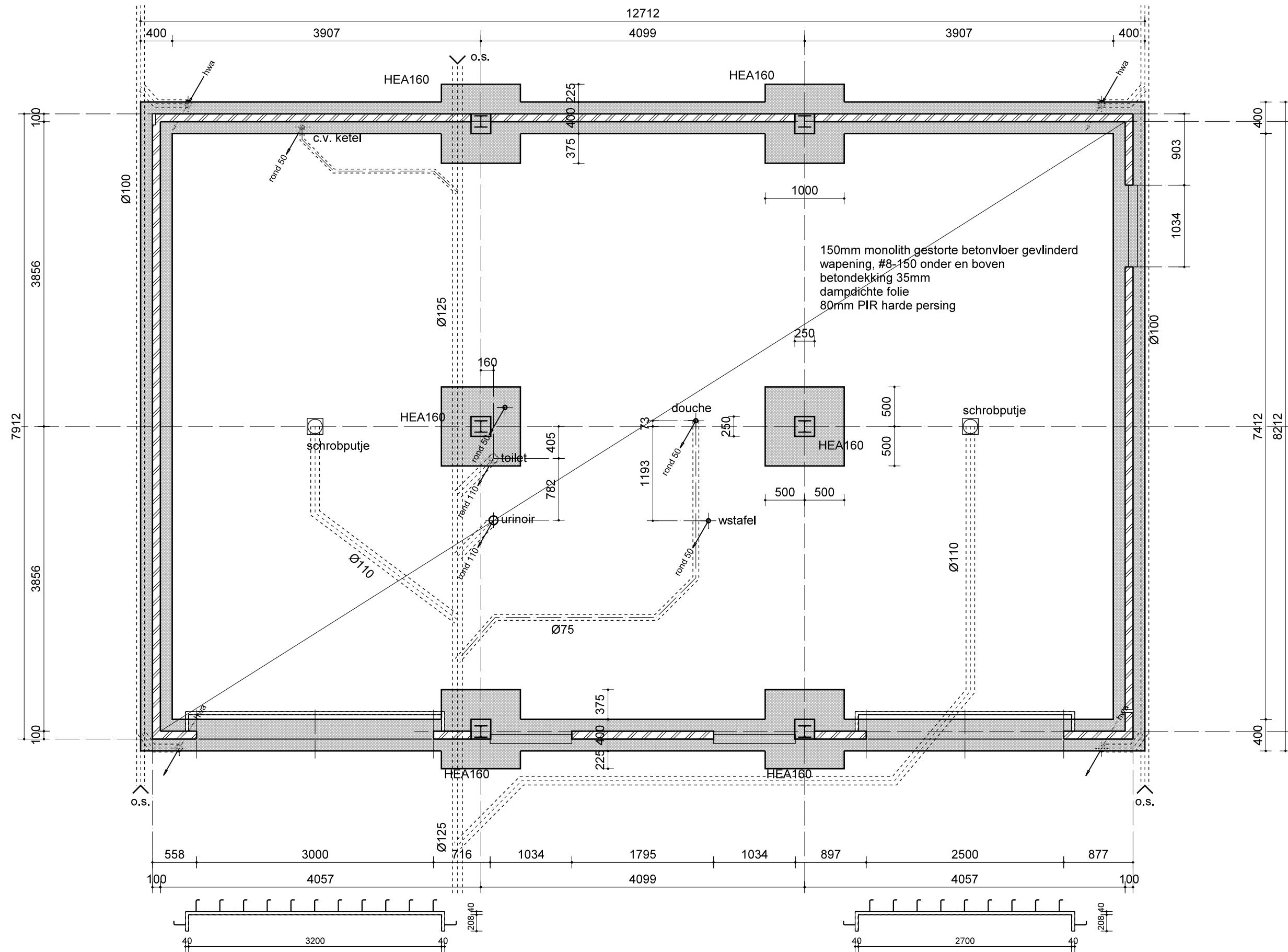
Kadastrale gemeente Norg
Sectie P
Perceel 350

SITUATIE

OPDRACHTGEVER FAM. KIEMENEY
PLATAANWEG 32 TE RODEN
WERK HOOFDWEG 7
EEN-WEST

ONDERWERP SITUATIE
FASE BOUWVOORBEREIDING
SCHAAL 1:500

TEKENINGNR 404--S02
DATUM 18-03-2017
GEWIJZIGD 18-09-2017



FUNDERING / RIOLERING

404

OPDRACHTGEVER
FAM. KIEMENEY
PLATAANWEG 32 TE RODEN

WERK
HOOFDWEG 7
EEN-WEST

ONDERWERP
FUNDERING

FASE
BOUWVOORBEREIDING

SCHAAL
1:50

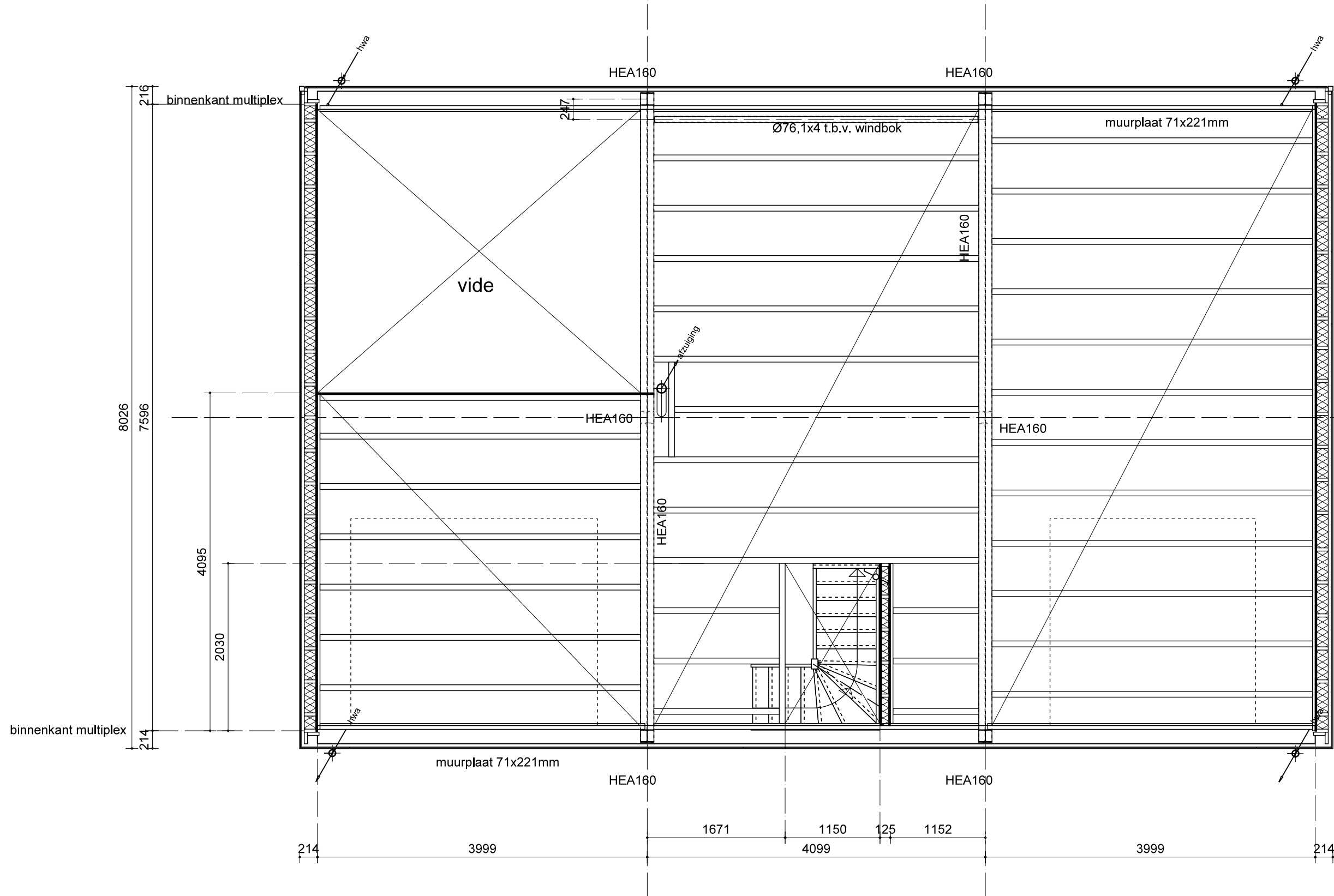
TEKENINGNR
404--B30

DATUM
18-03-2017

GEWIJZIGD
18-09-2017

ALLE MATEN IN HET WERK TE BEPALEN / CONTROLLEREN

KAMP
BOUWKUNDIG ONTWERP & ADVIES
WWW.KAMP-BOUWADVIES.NL



VERDIEPINGVLOER

OPDRACHTGEVER

FAM. KIEMENEY
PLATAANWEG 32 TE RODEN

ONDERWERP

VERDIEPINGVLOER

TEKENINGNR

404--B32

FASE

BOUWVOORBEREIDING

DATUM

18-03-2017

SCHAAL

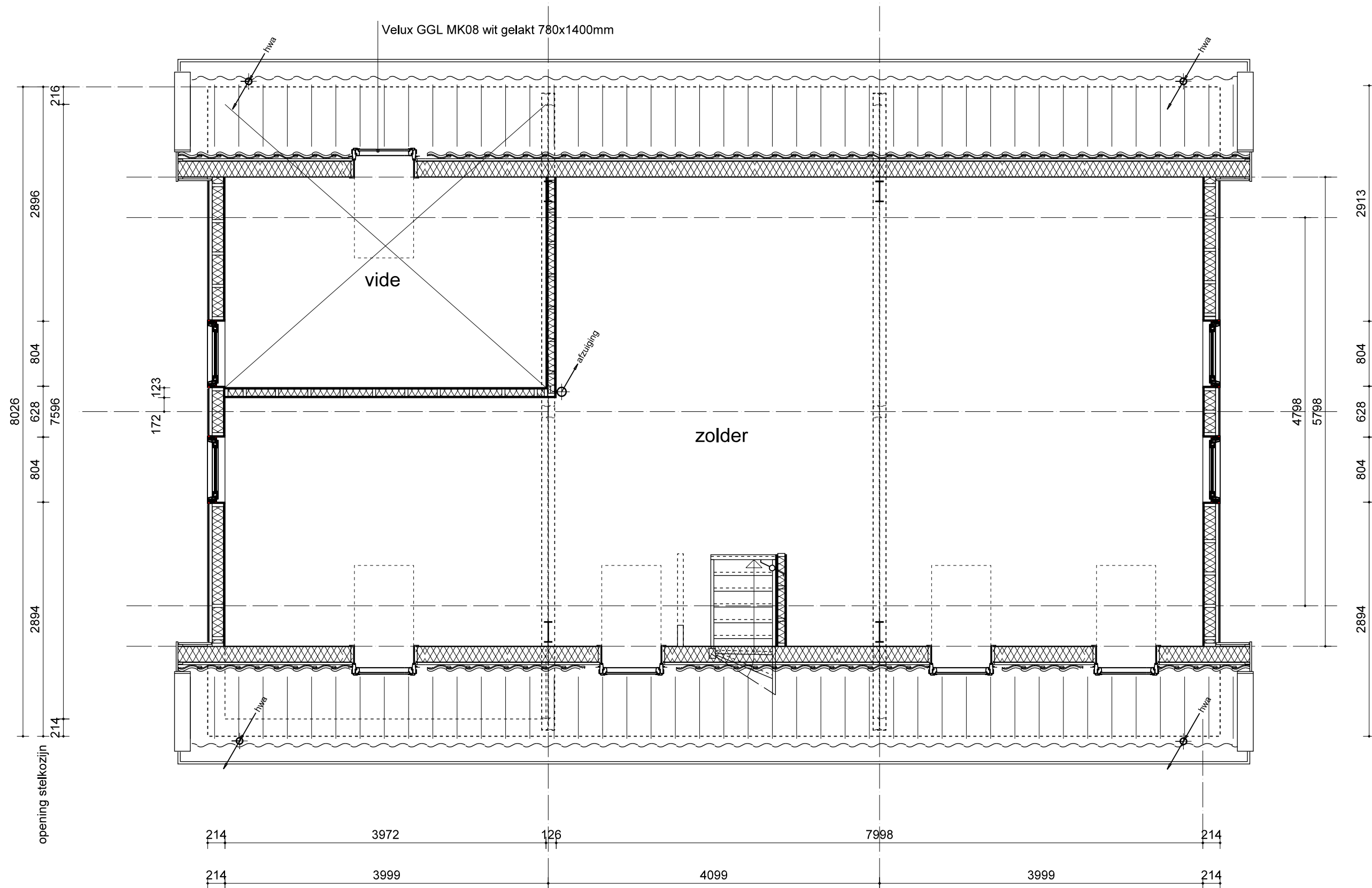
1:50

GEWIJZIGD

18-09-2017

ALLE MATEN IN HET WERK TE BEPALEN / CONTROLLEREN

KAMP
BOUWKUNDIG ONTWERP & ADVIES
WWW.KAMP-BOUWADVIES.NL



VERDIEPING

404

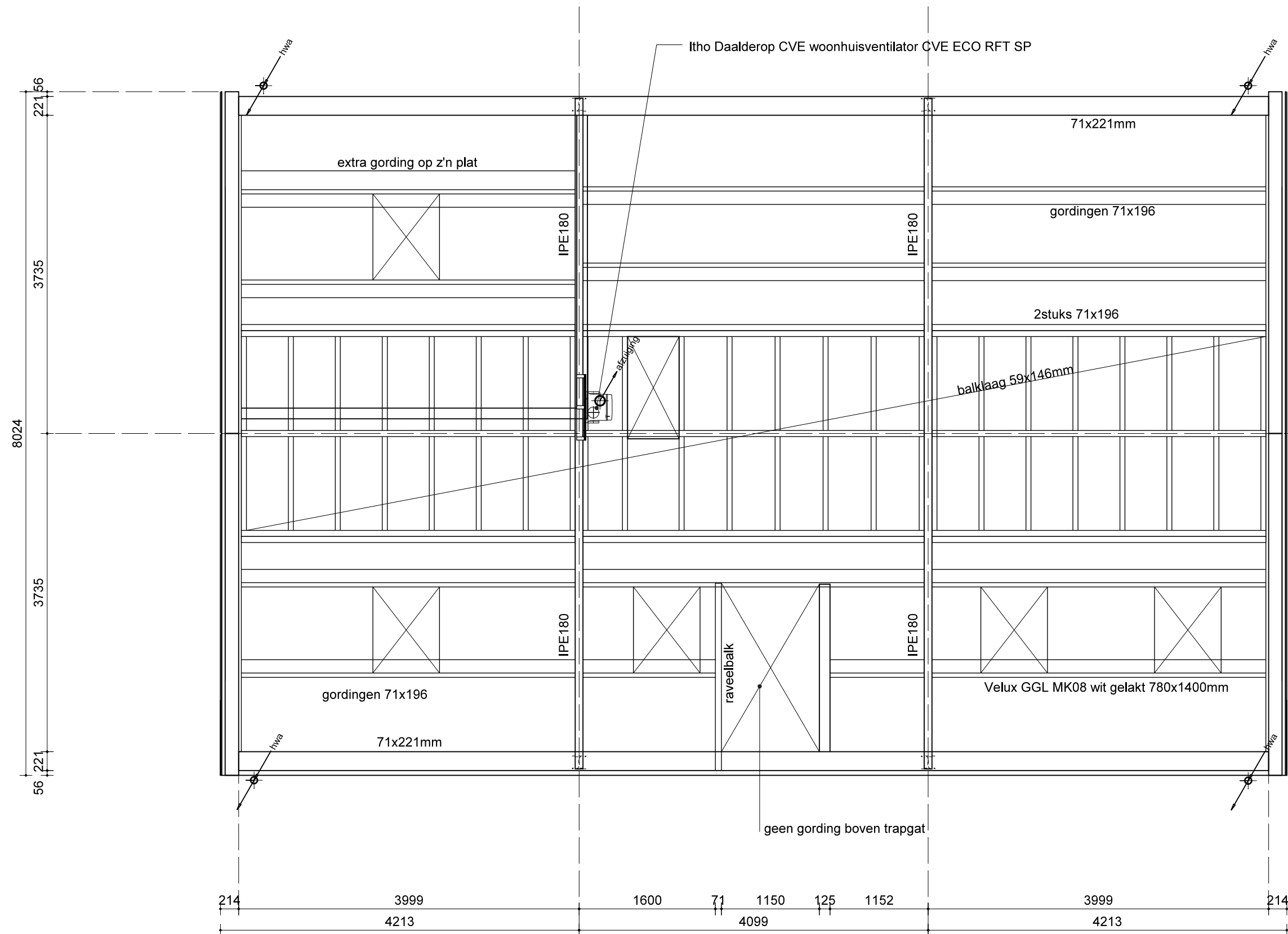
OPDRACHTGEVER
FAM. KIEMENEY
PLATAANWEG 32 TE RODEN
WERK
HOOFDWEG 7
EEN-WEST

ONDERWERP
VERDIEPING
FASE
BOUWVOORBEREIDING
SCHAAL
1:50

TEKENINGNR
404--B33
DATUM
18-03-2017
GEWIJZIGD
18-09-2017

ALLE MATEN IN HET WERK TE BEPALEN / CONTROLLEREN

KAMP
BOUWKUNDIG ONTWERP & ADVIES
WWW.KAMP-BOUWADVIES.NL



KAPPLAN

404

OPDRACHTGEVER
FAM. KIEMENEY
PLATAANWEG 32 TE RODEN
WERK
HOOFDWEG 7
EEN-WEST

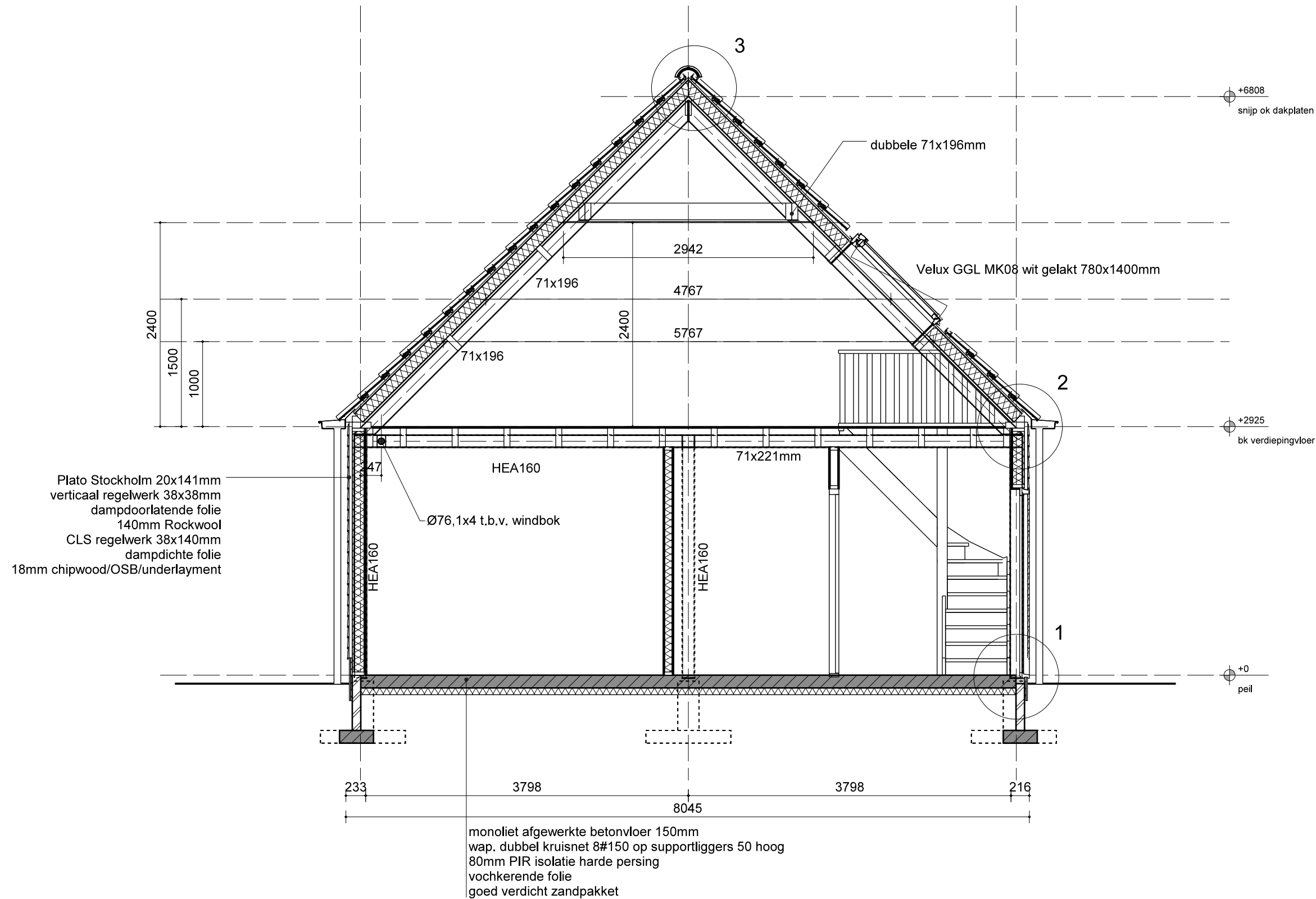
ONDERWERP
KAPPLAN
FASE
BOUWVOORBEREIDING
SCHAAL
1:50

TEKENINGNR
404--B34
DATUM
18-03-2017
GEWIJZIGD
18-09-2017

ALLE MATEN IN HET WERK TE BEPALEN / CONTROLLEREN

KAMP
BOUWKUNDIG ONTWERP & ADVIES
WWW.KAMP-BOUWADVIES.NL

bruto vloeroppervlak 200m2
bebouw vloeroppervlak 100m2
bruto inhoud 505m3



DOORSNEDE A

OPDRACHTGEVER **FAM. KIEMENEY**
PLATAANWEG 32 TE RODEN

WERK **HOOFDWEG 7**
EEN-WEST

ONDERWERP **DOORSNEDE A**

FASE **BOUWVOORBEREIDING**

SCHAAL **1:50**

TEKENINGNR **404--B35**

DATUM **18-03-2017**

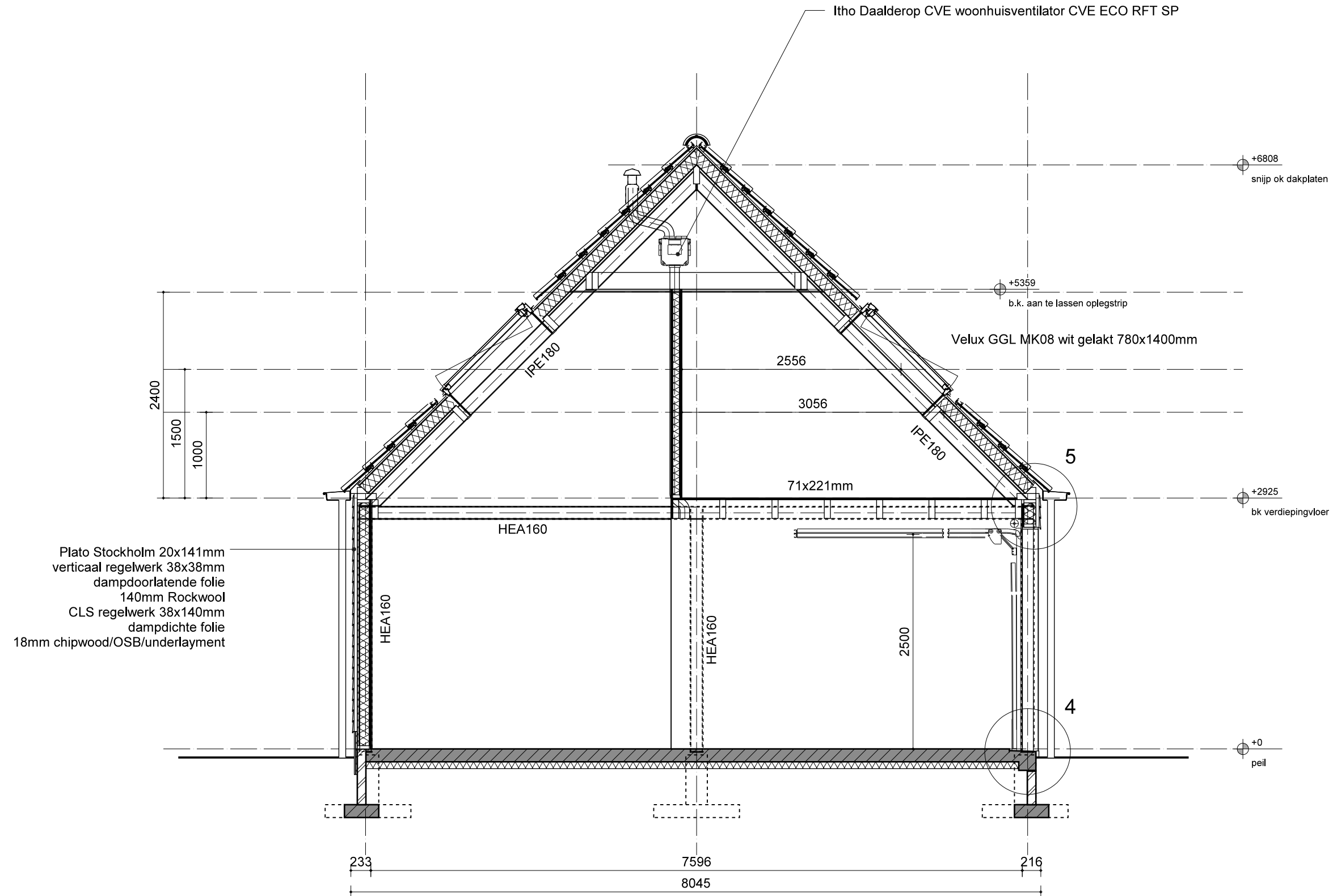
GEWIJZIGD **18-09-2017**

ALLE MATEN IN HET WERK TE BEPALEN / CONTROLLEREN

KAMP

BOUWKUNDIG ONTWERP & ADVIES
WWW.KAMP-BOUWADVIES.NL

404



DOORSNEDE B

404

OPDRACHTGEVER

FAM. KIEMENEY
PLATAANWEG 32 TE RODEN

WERK

HOOFDWEG 7
EEN-WEST

ONDERWERP

DOORSNEDE B

FASE

BOUWVOORBEREIDING

SCHAAL

1:50

TEKENINGNR

404--B36

DATUM

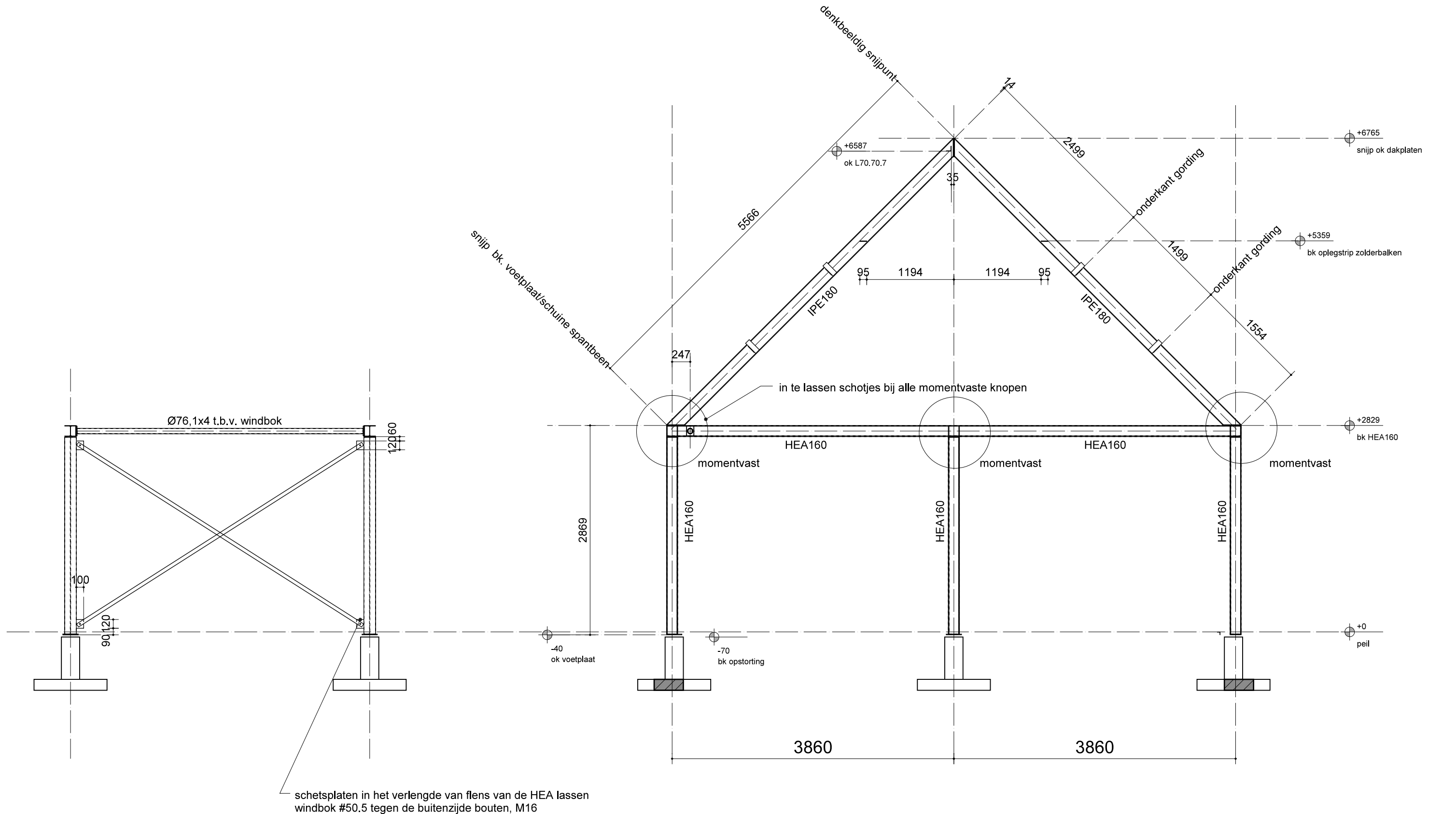
18-03-2017

GEWIJZIGD

18-09-2017

ALLE MATEN IN HET WERK TE BEPALEN / CONTROLLEREN

KAMP
BOUWKUNDIG ONTWERP & ADVIES
WWW.KAMP-BOUWADVIES.NL



schetsplaten in het verlengde van flens van de HEA lassen windbok #50.5 tegen de buitenzijde bouten, M16

SPANTUITSLAG

OPDRACHTGEVER
FAM. KIEMENEY
PLATAANWEG 32 TE RODEN
WERK
HOOFDWEG 7
EEN-WEST

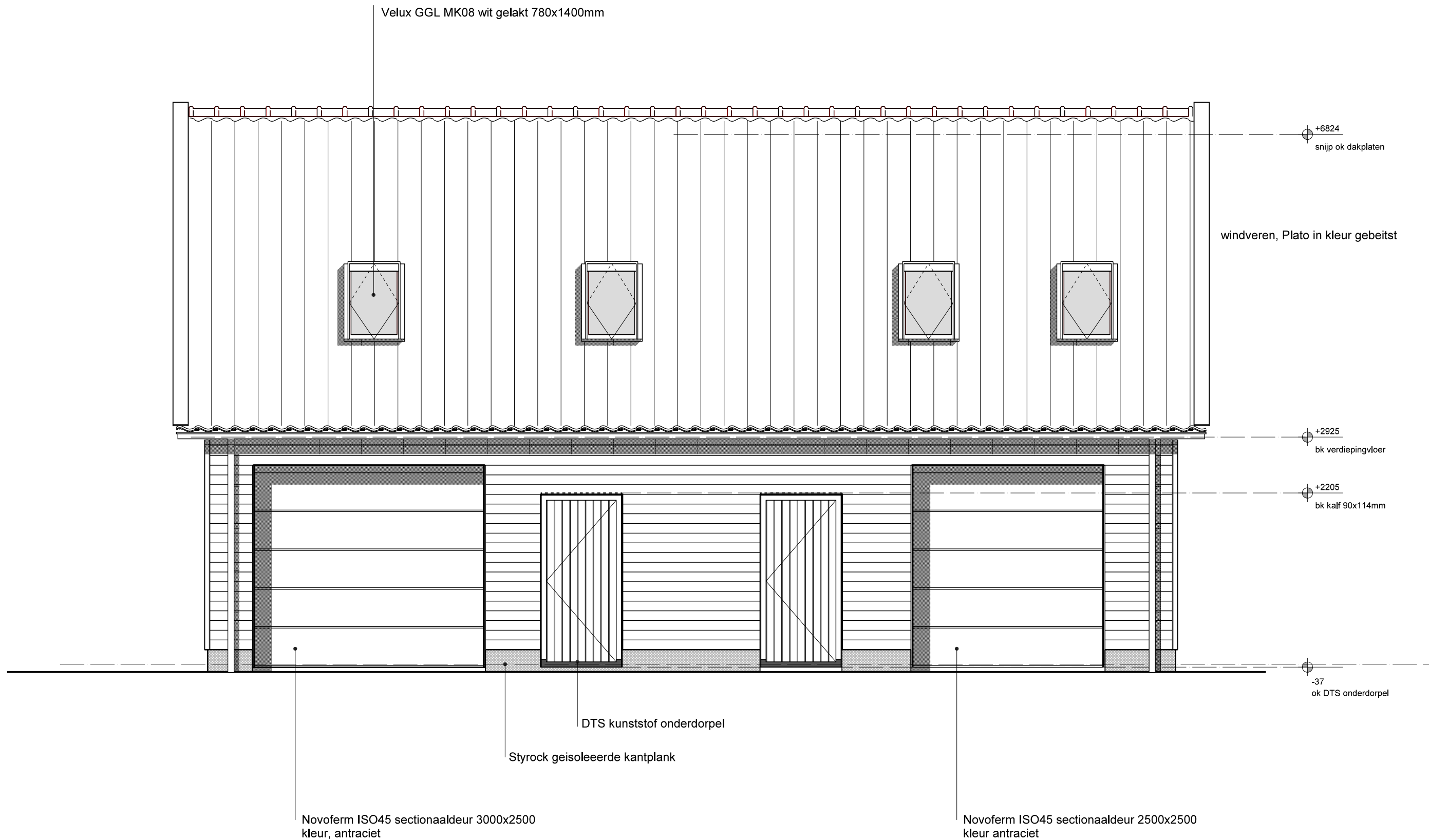
ONDERWERP
SPANTUITSLAG
FASE
BOUWVOORBEREIDING
SCHAAL
1:50

TEKENINGNR
404--B37
DATUM
18-03-2017
GEWIJZIGD
18-09-2017

ALLE MATEN IN HET WERK TE BEPALEN / CONTROLLEREN

KAMP
BOUWKUNDIG ONTWERP & ADVIES
WWW.KAMP-BOUWADVIES.NL

404



VOORGEVEL

OPDRACHTGEVER
FAM. KIEMENEY
PLATAANWEG 32 TE RODEN

WERK
HOOFDWEG 7
EEN-WEST

ONDERWERP
VOORGEVEL

FASE
BOUWVOORBEREIDING

SCHAAL
1:50

TEKENINGNR
404--B40

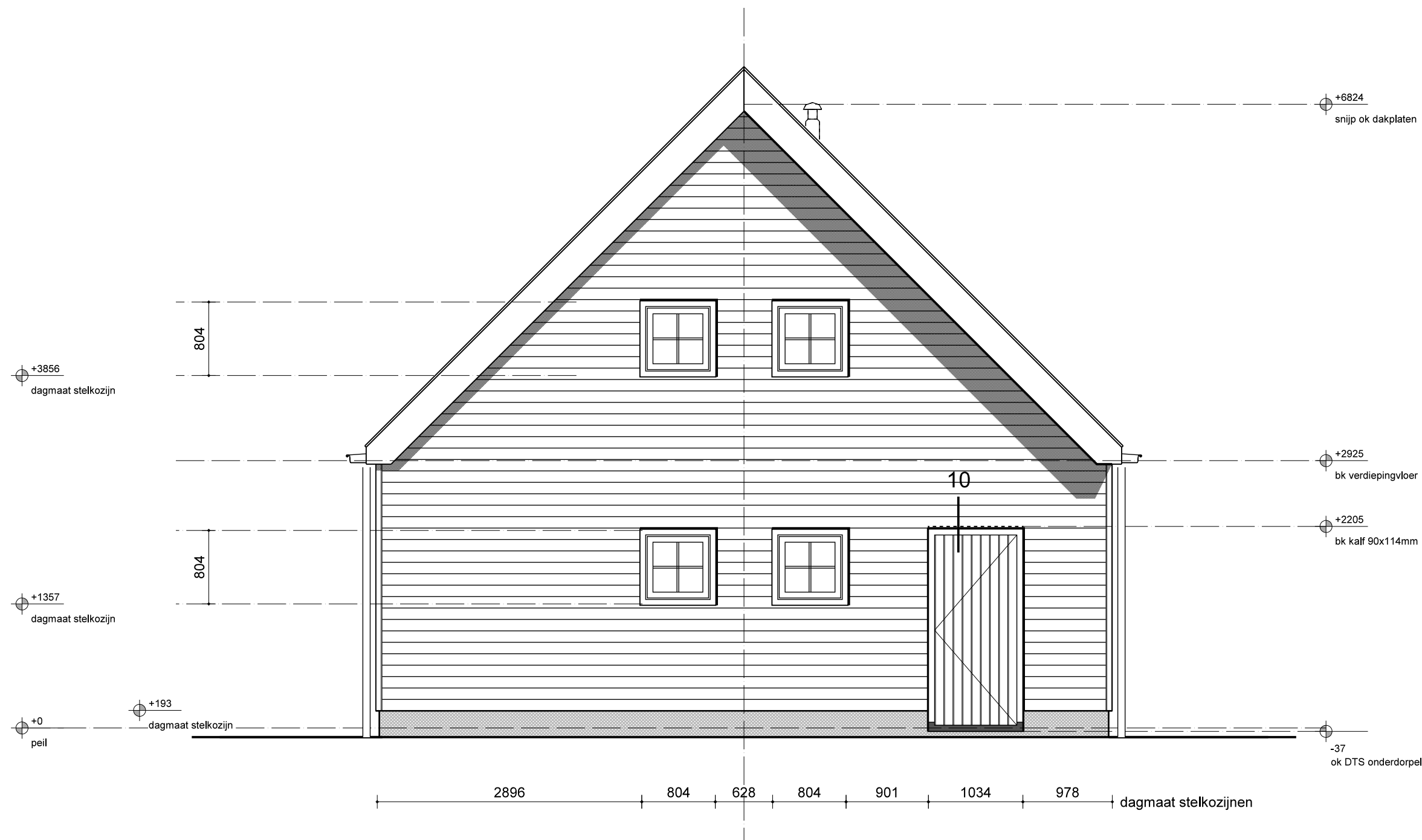
DATUM
18-03-2017

GEWIJZIGD
18-09-2017

ALLE MATEN IN HET WERK TE BEPALEN / CONTROLLEREN

KAMP

BOUWKUNDIG ONTWERP & ADVIES
WWW.KAMP-BOUWADVIES.NL



R. ZIJGEVEL

404

OPDRACHTGEVER
FAM. KIEMENEY
PLATAANWEG 32 TE RODEN

WERK
HOOFDWEG 7
EEN-WEST

ONDERWERP R. ZIJGEVEL

FASE BOUWVOORBEREIDING

SCHAAL 1:50

TEKENINGNR 404--B41

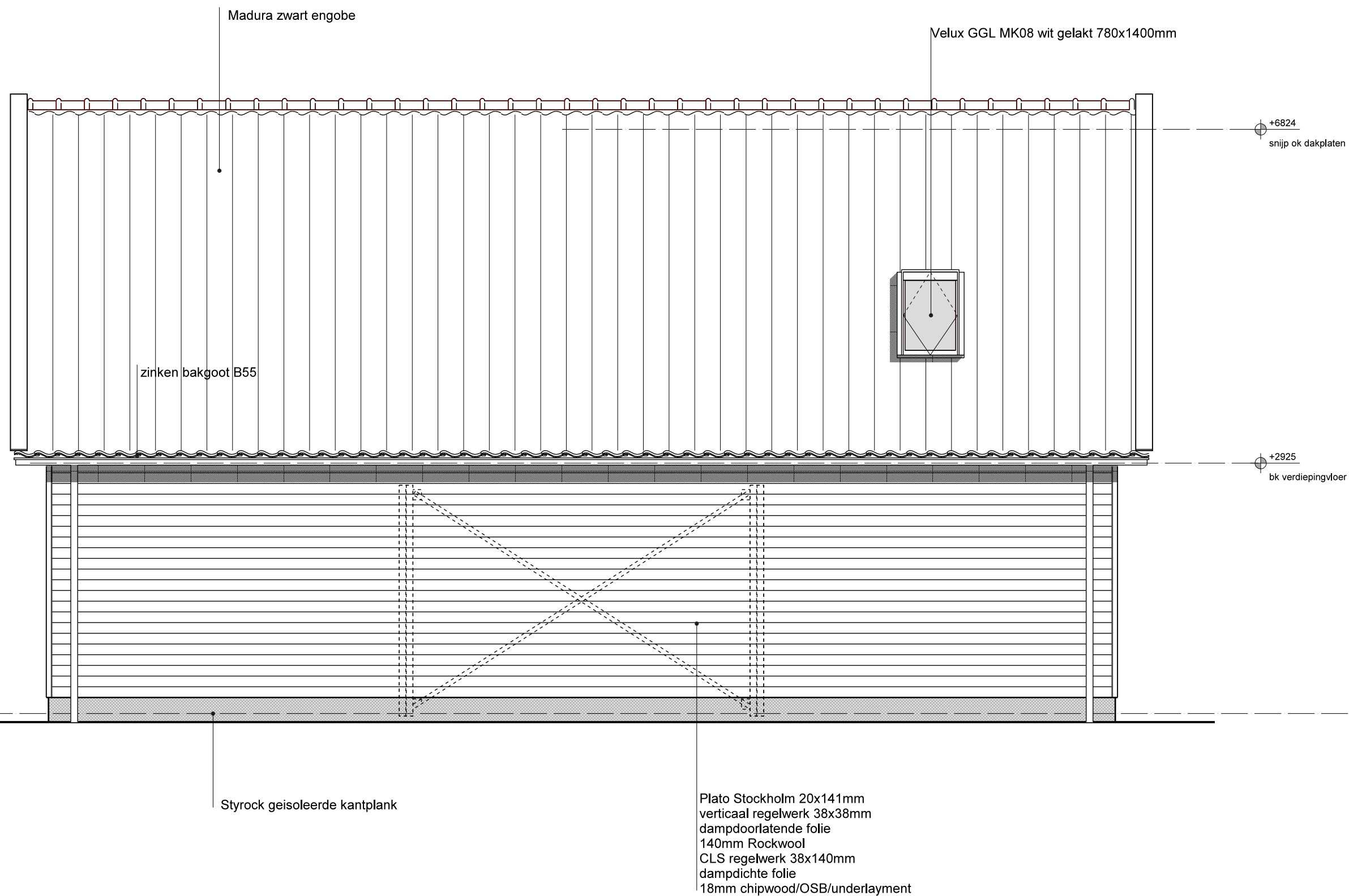
DATUM 18-03-2017

GEWIJZIGD 18-09-2017

ALLE MATEN IN HET WERK TE BEPALEN / CONTROLLEREN

KAMP

BOUWKUNDIG ONTWERP & ADVIES
WWW.KAMP-BOUWADVIES.NL



ACHTERGEVEL

OPDRACHTGEVER
FAM. KIEMENEY
PLATAANWEG 32 TE RODEN

WERK
HOOFDWEG 7
EEN-WEST

ONDERWERP
ACHTERGEVEL

FASE
BOUWVOORBEREIDING

SCHAAL
1:50

TEKENINGNR
404--B42

DATUM
18-03-2017

GEWIJZIGD
18-09-2017

ALLE MATEN IN HET WERK TE BEPALEN / CONTROLLEREN

KAMP
BOUWKUNDIG ONTWERP & ADVIES
WWW.KAMP-BOUWADVIES.NL



L. ZIJGEVEL

404

OPDRACHTGEVER
FAM. KIEMENEY
PLATAANWEG 32 TE RODEN

WERK
HOOFDWEG 7
EEN-WEST

ONDERWERP L. ZIJGEVEL

FASE BOUWVOORBEREIDING

SCHAAL 1:50

TEKENINGNR 404--B43

DATUM 18-03-2017

GEWIJZIGD 18-09-2017

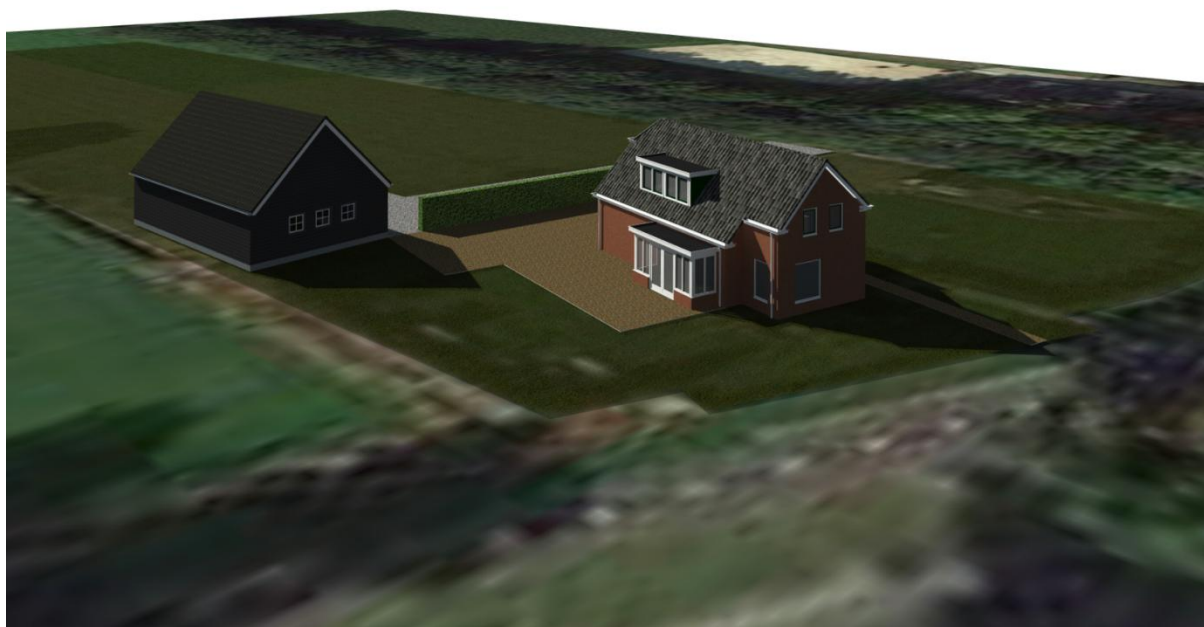
ALLE MATEN IN HET WERK TE BEPALEN / CONTROLLEREN

KAMP

BOUWKUNDIG ONTWERP & ADVIES
WWW.KAMP-BOUWADVIES.NL

BIJLAGE 2: ONTWERPTEKENINGEN NIEUWBOUW





BIJLAGE 3: WATERTOETS



datum 21-8-2017
dossiercode 20170821-34-15870

STANDAARD WATERPARAGRAAF

(KORTE PROCEDURE)

Plan: Hoofdweg 7 te Een-West

Algemene projectgegevens:

Projectomschrijving: Het plan betreft het oprichten van een nieuw bijgebouw bij de bestaande woning Hoofdweg 7, in ruil voor de bestaande bijgebouwen. Het op te richten bijgebouw is voor privé doeleinden, ondersteunend voor de woning.

Oppervlakte plangebied: 3759 m²

Toename verharding in plangebied: De toename is minder dan 100 m², aangezien het nieuwe bijgebouw een maximaal oppervlakte heeft van 100 m² en bestaande bijgebouwen worden gesloopt. m²

Kaartlagen geraakt: Ja

Aanvrager / initiatiefnemer:

Naam: Jeroen Geerdink

Organisatie: SGS Search Ingenieursbureau B.V.

Postadres: Meerstraat 7

PC/plaats: 5473AA HEESWIJK-DINTHER

Telefoon: 0413292982

Fax: 0413292982

E-mail: jeroen.geerdink@sgs.com

Gemeente Noordenveld

Contactpersoon: Dhr. M. (Maarten) Breukers

Telefoon: 050-5027305

E-mail: M.Breukers@gemeentenoordenveld.nl

Waterbeleid

Sinds 1 november 2003 is het verplicht plannen in het kader van de Wet op de Ruimtelijke Ordening te toetsen op water. Het doel van deze watertoets is waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op een evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen. De waterhuishouding bestaat uit de overheidszorg die zich richt op het op en in de bodem vrij aanwezige water, met het oog op de daarbij behorende belangen. Zowel het oppervlaktewater als het grondwater valt onder de zorg voor de waterhuishouding. Naast veiligheid en wateroverlast (waterkwantiteit) worden ook de gevolgen van het plan voor de waterkwaliteit en verdroging onderzocht. De belangrijkste beleidsdocumenten op het gebied van de waterhuishouding zijn de Vierde Nota Waterhuishouding, Anders omgaan met water: Waterbeleid 21e eeuw, de Europese Kaderrichtlijn Water, Beleidslijn ruimte voor de rivier en de nota Ruimte. In het Nationaal Bestuursakkoord Water worden de gezamenlijke uitgangspunten geformuleerd voor een integraal waterbeleid in de 21e eeuw. De verantwoordelijkheid voor de te treffen waterhuishoudkundige maatregelen gericht op: vasthouden, bergen en afvoeren van water ligt bij het waterschap (trits: kwantiteit) en het schoon houden, scheiden en zuiveren van water (trits: kwaliteit) ligt bij alle betrokkenen en het waterschap.

Provincies en gemeenten zorgen voor een integrale afweging en leggen deze vast in provinciale beleidsplannen en streekplannen, respectievelijk structuur- en bestemmingsplannen. De provincie geeft richting aan ruimtelijke ontwikkeling door de gebieden te benadrukken die van nature het eerst onder water komen te staan bij hevige regenval of overstromingen. De

provincie wil dat deze gebieden gevrijwaard blijven van kapitaalintensieve functies.

Het beleid van waterschap Noorderzijlvest is verwoord in het Waterbeheerprogramma 2016- 2021 en in de Notitie Water en Ruimte 2013. De ruimtelijke zonering van de provincie heeft het waterschap vertaald naar een eigen zonering met water als belangrijkste element. Het waterschap benadrukt in haar functiezonering de volgende aspecten: de hoogte van de waterpeilen en het gewenste grondwaterregime (GGOR), een optimale wateraanvoer en -afvoer (waterkwantiteit), de waterkwaliteit voor verschillende functies en de inpassing van water in het landschap.

Geraakte kaarten in plangebied:

Ondiepe storende lagen

Hier komen ondiepe storende lagen voor. Deze lagen, die vaak uit klei of leem bestaan, zorgen ervoor dat hemelwater moeilijk in de grond kan infiltreren. Hierdoor kan er wateroverlast ontstaan bij hevige neerslag. Deze locaties zijn zonder aanvullende maatregelen ongeschikt voor bijvoorbeeld woningbouw.

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.

Gelijkblijvend/afname verhard oppervlak

Indien het verhard oppervlak in een ruimtelijk plan toeneemt met meer dan 750m² is het vereist om de mogelijkheden voor afkoppelen van regenwater te onderzoeken en vast te leggen.

Riolering

Bij de aanleg van riolering in een nieuw plan wordt uitgegaan van de aanleg van een gescheiden stelsel, daar waar het, gelet op de aard van de aangesloten verharde oppervlakken en de mogelijke verontreiniging daarvan, verantwoord is. De initiatiefnemer van een afkoppelproject dient aannemelijk te maken dat het omringende watersysteem over voldoende berging- en afvoercapaciteit beschikt. Dit wordt in samenspraak met waterschap Noorderzijlvest vastgelegd. Tevens worden mogelijkheden om water langer vast te houden, worden zoveel mogelijk benut.

Vervuiling verhard oppervlak

Het is alleen mogelijk om verhard oppervlak, aangemerkt als schoon, af te koppelen. Dit wordt in overleg met waterschap Noorderzijlvest bepaald. Maatregelen om vervuiling te voorkomen dan wel te verminderen kunnen noodzakelijk zijn. Voorbeelden hiervan zijn:

Voorbeelden beperken gebruik uitlogende materialen

- Uitlogende materialen voorzien van een coating
- Toepassen van olie-/ vetafscidders bij wegen en parkeerplaatsen
- In sommige gevallen mag hemelwater van vervuild verhard oppervlak via een voorzuivering, zoals een bodempassage (groenstrook), helofytenfilter of afscheider worden afgevoerd naar het oppervlaktewater of grondwater. Bij ernstiger vervuild oppervlak dient een verbeterd gescheiden rioolsysteem te worden toegepast.

Nieuw stedelijk gebied

In nieuwe stedelijke gebieden dient het watersysteem zodanig aangelegd te worden dat wateroverlast voorkomen wordt. Door de toename van het verharde oppervlak zal neerslagwater sneller tot afvoer komen. Dit veroorzaakt pieken in de waterafvoer. Om het afwentelen van problemen te voorkomen dient de afvoer in de nieuwe situatie de huidige maatgevende afvoer niet te

overschrijden. Veelal kan wateroverlast voorkomen worden door voldoende bergingscapaciteit in het oppervlaktewatersysteem te creëren, eventueel in combinatie met infiltratie in de bodem als het gebied hier de mogelijkheid voor heeft.

Bestaand stedelijk gebied

In bestaand stedelijk gebied is ruimte moeilijk te vinden. Bij herinrichting zal het als streefdoel worden ingebracht door het waterschap in het planvormingsproces. Ruimte voor oppervlaktewater in stedelijk gebied is vaak duur. Inzetten op meervoudig ruimtegebruik is daarom een mogelijkheid om te overwegen. Als dat niet voldoende ruimte oplevert zal buiten het stedelijk gebied ruimte moeten worden gezocht ter compensatie. Uitgangspunt is het behoud van het watersysteem en het bergend vermogen ervan in het stedelijk gebied. Binnen het bebouwde gebied mogen hiertoe geen watergangen worden gedempt, tenzij er met het waterschap afspraken zijn gemaakt over compensatie van de afvoer en berging. Met het dempen van sloten, aanleggen van dammen en lange duikers in plaats van een sloot moet kritisch worden omgegaan.

Goed omgaan met het relatief schone hemelwater biedt veel kansen. Zo kunnen we veel problemen in het stedelijk watersysteem oplossen of voorkomen. Grondwateronttrekking voor drinkwater worden minder als men in stedelijk gebied meer gebruik maakt van hemelwater. Bijvoorbeeld voor sproeien van tuinen of spoelen van toiletten vanuit een grijs watercircuit.

Grondwater

In nieuw bebouwd gebied wordt een minimale drooglegging voor woningen geadviseerd van 1,30 meter. Daarnaast dient rekening gehouden te worden met een minimale ontwateringsdiepte van 0,70 meter. Bij kruipruimteloos bouwen kan een kleinere drooglegging toegepast worden. In een ruimtelijk plan kan een variërende drooglegging gerealiseerd worden in overleg met waterschap Noorderzijlvest. Bij gebieden die met enige regelmaat mogen inunderen kan een kleinere drooglegging toegepast worden (groenstroken, ecologische zones). Op deze manier kan op creatieve wijze invulling gegeven worden aan de vereiste waterberging (zie onderstaande tabel minimale droogleggingseisen). Als dit toegepast wordt dient dit in de waterparagraaf vastgelegd te worden.

Droogleggingseisen:

- Woningen met kruipruimte
1,30 meter
- Woningen zonder kruipruimte
1,00 meter
- Gebiedsontsluitingswegen
0,80 meter
- Erftoegangswegen
0,80 meter
- Groenstroken / ecologische zones
0,50 meter

Invloed op de waterhuishouding

Het aanwezige oppervlaktewater dient niet alleen voldoende ruimte te hebben voor het afstromende hemelwater, maar ook aan de inrichting dient aandacht te worden besteed. Voor een gezond watersysteem is de inrichting en het beheer van het bestaande of nieuw te realiseren oppervlaktewater belangrijk. Bij oppervlaktewatersystemen in stedelijk gebied wordt daarom gestreefd naar zo groot mogelijke eenheden.

BETROKKENHEID waterschap Noorderzijlvest

Voor de verdere procedurele afhandeling van de watertoets is het van belang om het waterschap verder te betrekken en rekening te houden met de in dit document aangegeven adviezen. Wij verzoeken u ons te informeren over de wijze waarop het plan verder zal worden voorbereid en wat het uiteindelijk ontwerp/inrichting van het plangebied zal zijn. Bij eventuele aanpassingen in het ontwerp en/of in de zienswijzen in relatie tot waterhuishoudkundige inrichting, adviseren wij de Digitale Watertoets nogmaals uit te voeren. In ieder geval wil het waterschap betrokken blijven en geïnformeerd worden bij de verdere planvorming van dit project. Graag het waterschap nader informeren over de verdere planuitwerking en eventueel een overleg plannen met de aangegeven contactpersoon van het waterschap.

De uitkomst van deze Watertoets is een jaar geldig.

Mocht u aanvullende informatie hebben met betrekking tot deze watertoets (schetsontwerpen, relevante documentatie enz.), raden wij u deze per e-mail op te sturen naar info@noorderzijlvest.nl onder vermelding van de unieke code, te vinden aan het begin van deze notitie. Met de extra informatie kunnen we een nog beter passend advies geven over uw specifieke situatie.

Bij eventuele vragen kunt u eveneens contact opnemen met het waterschap Noorderzijlvest, de heer E.W. Rittersma, tel. 050-304 8911.

De WaterToets 2014



datum 21-8-2017
dossiercode 20170821-34-15870

Tekenen:

Heeft u een beperkingsgebied geraakt?

ja

Welke gemeente omvat het grootste deel van het door u getekende plangebied?

Noordenveld

Vragen:

1) Gaat het om een ruimtelijk plan dat uitsluitend een functiewijziging van bestaande bebouwing inhoudt?

nee

2) Maakt het plan deel uit van een groter plan dat in ontwikkeling is?

nee

3) Neemt in het plan het verharde oppervlak van bebouwing en bestrating toe met meer dan 750m² binnen een uitbreidingsplan of glastuinbouwgebied, danwel 2500 m² in overige gebieden?

nee

4) Worden er op bedrijfsmatige wijze activiteiten verricht waardoor het verharde oppervlak verontreinigd raakt?

nee

5) Is er in in of rondom het plangebied sprake van wateroverlast of grondwateroverlast?

nee

6) Heeft het plan een permanente waterpeilverandering tot gevolg?

nee

7) Neemt door het plan de hoeveelheid verharding toe? Zo ja, met hoeveel m²?

De toename is minder dan 100 m², aangezien het nieuwe bijgebouw een maximaal oppervlakte heeft van 100 m² en bestaande bijgebouwen worden gesloopt.

8) Vind er een tijdelijke of permanente onttrekking van grondwater plaats?

nee

9) Vindt er als gevolg van het plan een tijdelijke of permanente lozing van water op het oppervlaktewater plaats?

nee

10) Is recreatief (mede)gebruik van waterstaatswerken in het plangebied onderdeel van de planvorming?

nee