Ruimtelijke onderbouwing

Juliana Bernardweg 7, 7991 RG Dwingeloo



Kadastraal nr. L1756, Perceeloppervlak 1.590 m2, woonoppervlak 130 m2, bouwjaar 1918

Versie: Definitief
Datum: 5 december 2023

Inhoudsopgave

1. Inleiding ... 3

1.1. Aanleiding ... 3
1.2. Het projectgebied ... 3
1.3. Leeswijzer ... 6

2. Projectbeschrijving ... 7

2.1. De situatie ... 7
2.2. De aanvraag ... 8
2.3. Ruimtelijke inpassing ... 8

3. Beleidskader ... 9

3.1. Rijksbeleid ... 9
3.2. Provinciaal beleid ... 9
3.3. Gemeentelijk beleid ... 10

4. Omgevingsaspecten ... 11

4.1. Wet natuurbescherming ... 11
4.2. Cultuurhistorie ... 12
4.3. Archeologie ... 12
4.4. Water ... 12
4.5. Milieuzonering ... 12
4.6. Bodem ... 13
4.7. Geluid ... 13
4.8. Luchtkwaliteit ... 13
4.9. Externe veiligheid ... 14
4.10. Kabels, leidingen en zoneringen ... 14

5. Uitvoerbaarheid ... 15

5.1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid ... 15
5.2. Economische uitvoerbaarheid ... 15
5.3. Grondexploitatie ... 15

6. Afweging en conclusie ... 16

Bijlage 1 ... 17

Principebesluit Juliana Berhardweg 7 College van B&W Westerveld ... 17

Bijlage 2 Watertoets ... 20

Bijlage 3 Bouwtekeningen dossier gemeente Westerveld ... 21

1. Inleiding

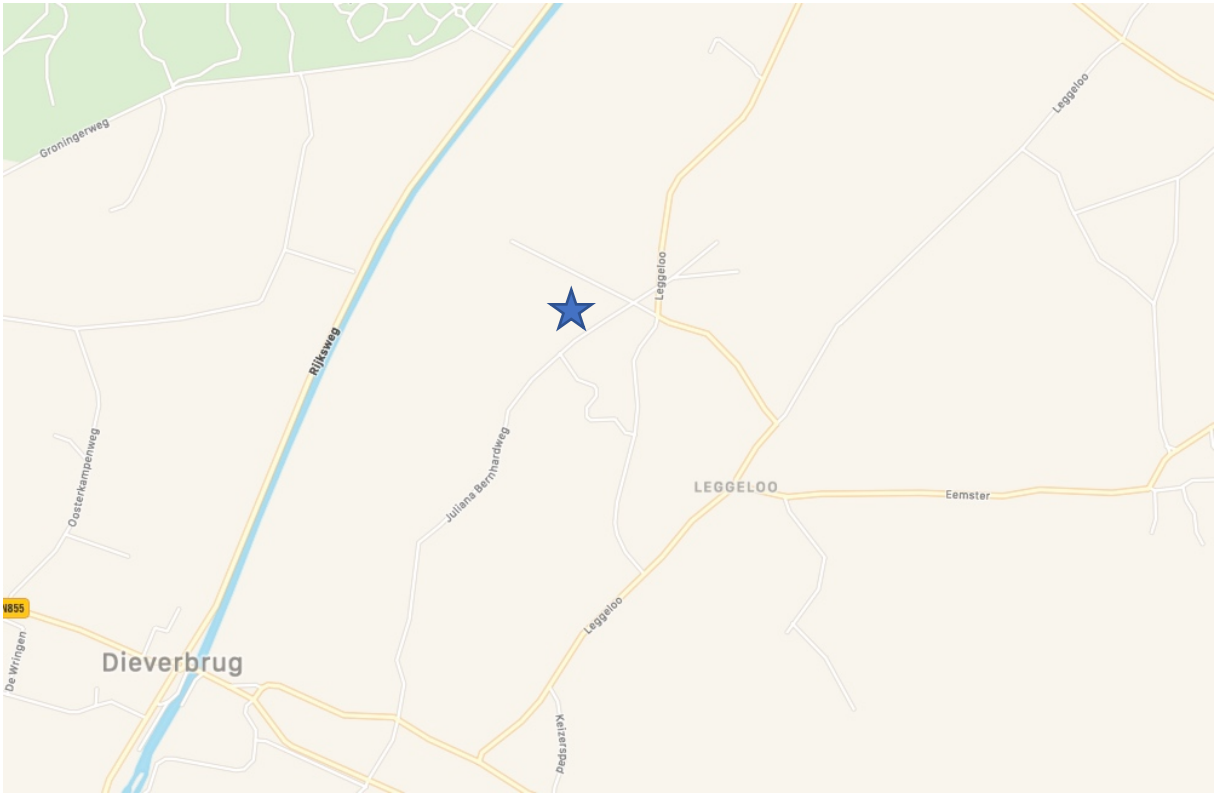
1.1. Aanleiding

De woonboerderij Juliana Bernardweg 7 op perceelnr L1756 met bouwjaar 1918. De woning is in de jaren zeventig van de vorige eeuw verbouwd en heeft in de huidige situatie een recreatieve bestemming. Het voornemen is om de woning te gaan gebruiken ten behoeve van reguliere bewoning. Reguliere bewoning is niet toegestaan op basis van het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied' van de gemeente Westerveld.

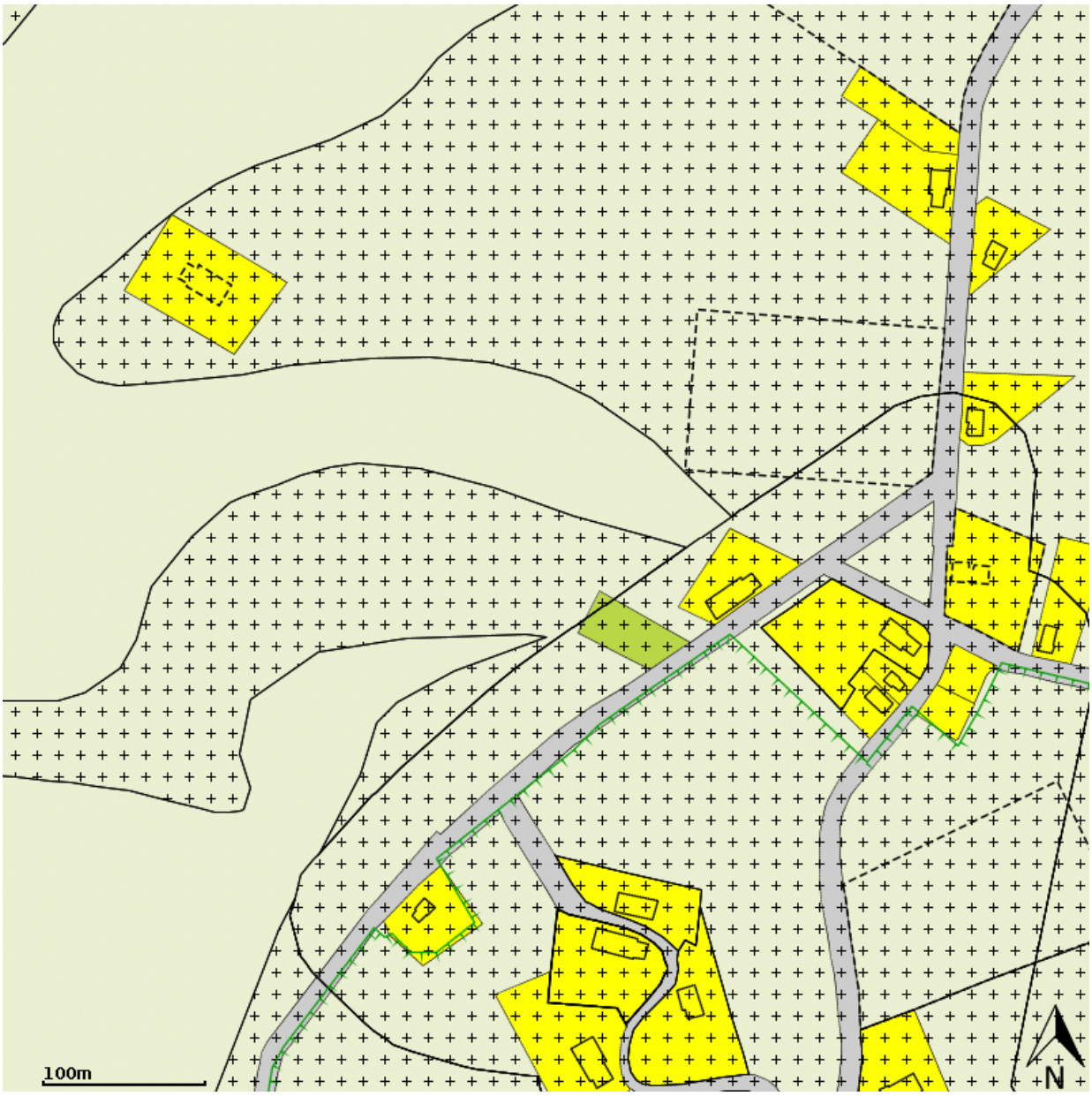
Op basis van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) kan medewerking gegeven worden om het initiatief planologisch mogelijk gemaakt door het verlenen van een omgevingsvergunning waarbij wordt afgeweken van het bestemmingsplan. Voorwaarde hierbij is dat de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Het college van de gemeente Westerveld heeft op 5 november 2019 besloten 'in principe en onder voorwaarden planologische medewerkering te verlenen met een passende procedure om wonen mogelijk te maken op de Juliana Bernhardweg 7 te Dwingeloo' (zie bijlage 1). Ter onderbouwing hiervan is deze ruimtelijke onderbouwing geschreven en deze zal deel uitmaken van de aanvraag omgevingsvergunning.

1.2. Het projectgebied

Het projectgebied ligt in het buitengebied van de gemeente Westerveld, ten oosten van de Drentsche Hoofdvaart en ten noordoosten Dieverbrug.



Figuur 1. Ligging perceel (blauwe ster) ten opzichte van Drentsche Hoofdvaart en Dieverbrug.



Figuur 2. Ligging van het perceel (groen) .De arcering geeft aan dat het in een archeologisch waarde 2 gebied ligt (bron: bestemmingsplan. Buitengebied 2018)

Het projectgebied wordt begrensd door de gronden die op basis van het huidige bestemmingsplan 'Buitengebied' bestemd zijn als agrarisch (lichtgroene gebied op kaart figuur 2). Het gaat om het hoofdgebouw met direct bijbehorend terrein (kadastraal perceelnummer L1756).

Het projectgebied is planologisch geregeld in het bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Westerveld. Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 5 juli 2012. Het perceel heeft hierin de bestemming 'Recreatie – Recreatiewoningen'. De bestemming is bedoeld voor recreatiewoningen met de daar bijbehorende aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen inclusief tuinen en erven.

Het gebruik van gebouwen en de gronden daaromheen ten behoeve van reguliere bewoning is binnen de bestemming niet toegestaan.

Op het perceel is tevens de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 2' (de ++ arcering op de kaart van figuur 2).

1.3. Leeswijzer

In de volgende hoofdstukken is een beschrijving gegeven van de huidige situatie, de gewenste ontwikkelingen en de ruimtelijke inpassing daarvan (hoofdstuk 2). In hoofdstuk 3 zijn de uitgangspunten getoetst aan het, voor het project relevante, beleid op de verschillende niveaus. Daarna wordt ingegaan op de omgevingsaspecten (hoofdstuk 4) en de maatschappelijk en economische uitvoerbaarheid van het project (hoofdstuk 5). In hoofdstuk 6 is een beknopte samenvatting en conclusie van de ruimtelijke onderbouwing opgenomen.

2. Projectbeschrijving

2.1. De situatie

De bebouwing dateert van 1918. De boerderij is in de jaren zestig verbouwd tot woonboerderij. De woning heeft geen recreatieve functie in de zin van gebruik door derden gehad. Aan bestaande 'tweede' woningen met verspreide ligging in het buitengebied, werd meestal een recreatieve bestemming toe- gekend omdat deze woningen niet als hoofdverblijf werden gebruikt. Een recreatieve functie (met verhuur) was bij tweede woningen niet aan de orde. Ook voor de woning in het projectgebied was hier sprake van.

De Juliana Bernhardweg heeft lintbebouwing van woonboerderijen en nog functioneren agrarische bebouwing. Het betreft een oorspronkelijke bewoningsas met aan weerszijden verspreid liggende woonbebouwing.

De recreatiewoning van Juliana Bernhardweg 7 toont zich als een reguliere woning en is volledig passend bij het woonkarakter van deze weg. De woning ligt niet op een recreatieterrein en is solitair gelegen. Daarmee heeft deze woning niet het karakter van een gangbare recreatiewoning. Een impressie van de woning en haar omgeving is hieronder gegeven.



Foto's met zicht op omliggende bebouwing resp. aan zijkant en achterzijde van de woning.

2.2. De aanvraag

Het initiatief omvat het in gebruik nemen van de bebouwing als woning zijnde hoofdverblijf. De woning voldoet aan alle bouwtechnische eisen uit het Bouwbesluit die voor een woning gelden. Het in gebruik nemen van de woning ten behoeve van reguliere bewoning is dan ook mogelijk.

Conclusie is dat er geen ruimtelijke motieven zijn die gebruik als woning in de weg staan.

2.3. Ruimtelijke inpassing

Landschappelijke inpassing

De woning is gelegen in een bestaand bebouwingslint met agrarische bebouwing en woonboerderijen. De uitstraling van de woning met de omliggende tuinen is geheel passend binnen dit woonlint. Het is niet noodzakelijk om nadere eisen te stellen aan de landschappelijke inpassing van het perceel.

Functionele inpassing

Het projectgebied maakt deel uit van een gebied waar verschillende functies voor- komen. Het gaat hierbij vooral om de combinatie van wonen, landbouw, natuur en landschappelijke waarden. De omgeving kenmerkt zich dan ook als een multifunctioneel gebied.

Het perceel zelf heeft ook van oudsher een woonfunctie. Een woonfunctie op het perceel is geheel passend binnen de structuur van de Juliana Bernhardweg en ligt meer voor de hand dan een recreatieve functie. Voor de milieutechnische inpassing van de functie wordt verwezen naar paragraaf 4.5. De conclusie leidt dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Parkeren en verkeersafwikkeling

De CROW publicatie Toekomstbestendig parkeren (381) van 10 december 2018 gaat uit van 2 parkeerplaatsen voor een woonhuis. Hiervoor is aan de zijkant van de woning ruimte genoeg.

Het perceel is ontsloten op de Juliana Bernhardweg. Deze weg wordt vooral gebruikt door lokaal verkeer. De weg heeft voldoende capaciteit voor de verkeersafwikkeling ten gevolge van de woonfunctie binnen het projectgebied.

3. Beleidskader

Het project moet passen in de geldende beleidskaders van respectievelijk het rijk, de provincie en de gemeente. Het project is getoetst aan deze beleidskaders.

3.1. Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 door de minister vastgesteld. Met de Structuurvisie zet het kabinet het roer om in het nationale ruimtelijke beleid. Om de verantwoordelijkheden te leggen waar deze het beste passen, brengt het Rijk de ruimtelijke ordening meer over aan gemeenten en provincies. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 14 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 14 belangen hebben decentrale overheden beleids- ruimte voor het faciliteren van ontwikkelingen.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) stelt regels omtrent de 14 aangewezen nationale belangen zoals genoemd in de SVIR. Dit plan raakt geen rijks-belangen uit het Barro.

Ladder voor duurzame verstedelijking

In de SVIR is ook 'de ladder voor duurzame verstedelijking' geïntroduceerd. De ladder is ook als procesvereiste opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Dat betekent dat overheden nieuwe stedelijke ontwikkelingen moeten motiveren met oog voor (trede 1) de onderliggende vraag in de regio, (trede 2) de beschikbare ruimte binnen het bestaande stedelijke gebied en (trede 3) multimodale ont- sluiting.

Het omzetten van een voormalige tweede woning met een recreatiebestemming naar een reguliere woning wordt, vanwege de relatieve kleinschaligheid, niet ge- zien als een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro gezien (Raad van State, 27 augustus 2014, 201311233/1/R4, r.o. 3.3). Toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking is daarom niet aan de orde.

3.2. Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Drenthe en Provinciale Omgevingsverordening Drenthe

Op 3 oktober 2018 is de omgevingsvisie Drenthe geactualiseerd. In de Omgevingsvisie Drenthe wordt de visie op de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving van de provincie

Drenthe geschetst. Gekoppeld aan de Omgevingsvisie heeft de provincie een Omgevingsverordening opgesteld. Volgend op de nieuwe omgevingsvisie is de verordening op 3 oktober 2018 opnieuw vastgesteld en in werking getreden. In de Omgevingsverordening worden regels gesteld ten aanzien van het provinciaal belang.

De provincie hanteert in deze verordening een nee, tenzij principe ten aanzien van het legaliseren van permanente bewoning van recreatie verblijven. Gemeente Westerveld heeft met haar principe besluit van 11 november 2019 om onder voorwaarden een planologische medewerking te verlenen aangegeven dat zij voldoende onderbouwing ziet van de provinciale standpunten van nee, tenzij om medewerking te verlenen.

Gezien de ligging van de woning binnen een bestaand bouwlint van verbouwde en nog in gebruik zijnde boerderij-woningen ligt een woonbestemming op ruimtelijk en stedenbouwkundig opzicht meer voor de hand dan een recreatieve functie. Het wederom mogelijk maken van een woonfunctie op het perceel zal daarom niet leiden tot een precedentwerking.

3.3. Gemeentelijk beleid

Omgevingsvisie Westerveld

In Omgevingsvisie wordt een schets weergegeven van de wenselijke ontwikkelingsrichting van de gemeente, waaronder de mogelijkheden voor wonen, werken/ ondernemen en recreëren. De Omgevingsvisie blikt vooruit op al deze ontwikkelingen.

De gemeente staat bewoning van recreatieverblijven in beginsel niet toe. Dit beleid is vooral gericht op recreatieparken voor het behoud van de capaciteit in de verblijfs- recreatie, voorkomen van verstedelijking en zorg om voorzieningenniveau en de infrastructuur. Al deze aspecten zijn niet aan de orde bij deze woning. Het gaat om een woning die niet verhuurd werd en in een bebouwingslint ligt. Daarnaast zal permanente bewoning bijdragen aan verbetering van de leefbaarheid en gemeenschapsvorming.

Aan deze bestaande tweede woning met verspreide ligging in het buitengebied, is een recreatieve bestemming toegekend omdat deze woningen niet als hoofdverblijf werden gebruikt. Nu de eigenaar deze woning wil gaan gebruiken voor permanente bewoning, vervalt de aanleiding voor deze recreatieve bestemming en er zijn verder geen ruimtelijke of stedenbouwkundig beleidsdoelen waarmee de woonfunctie in strijd is.

4. Omgevingsaspecten

Het uitgangspunt voor het bestemmingsplan is dat er een goede omgevingssituatie ontstaat. In dit hoofdstuk zijn de randvoorwaarden, die voortvloeien uit de omgevingsaspecten, beschreven.

4.1. Wet natuurbescherming

In de wet natuurbescherming (Wnb) zijn bepalingen opgenomen met betrekking tot de bescherming van natuurgebieden en dier- en planten- soorten. De Wnb implementeert diverse Europeesrechtelijke regelgeving, zoals de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn in de Nederlandse wetgeving.

Gebiedsbescherming

Bij gebiedsbescherming gaat het om de bescherming van gebieden die zijn aangewezen als onderdeel van de Natuur Netwerk Nederland (NNN) en/of om gebieden die zijn aangewezen als Natura 2000-gebied.

Het projectgebied ligt niet een Natura 2000-gebied en/of een NNN gebied. Het Natura 2000-gebied het Drents-Friese Wold & Leggelderveld op enkele kilometers afstand met tussenliggend wegen, kanalen en dorpskernen. Dit gebied, het Drents-Friese Wold & Leggelderveld, maakt ook deel uit van de NNN.

De voorgestelde bestemmingswijziging heeft geen geen (significante) effecten op deze natuurwaarden in de omgeving heeft.

Soortenbescherming

In de Wet natuurbescherming wordt een onderscheid gemaakt tussen; soorten die worden beschermd in de Vogelrichtlijn, soorten die worden beschermd in de Habitatrichtlijn en daarnaast de overige soorten.

Het projectgebied is momenteel in gebruik ten behoeve van een ‘tweede’ woning. Daarnaast is geen sprake van sloop van bebouwing, kappen van bomen en/of het dempen van sloten. Gezien de functiewijziging van recreatie naar wonen kan redelijkerwijs aangenomen worden dat er geen effecten op functies voor vleermuizen (foerageergebied, vliegroute, verblijfplaats) of nesten van jaarrond beschermde vogels ontstaan.

De voorgestelde bestemmingswijziging levert geen verandering op voor de beschermde soorten.

4.2. Cultuurhistorie

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) stelt specifieke eisen aan het opstellen van plannen. Waar mogelijk moeten cultuurhistorische waarden worden behouden of versterkt.

In het bovenstaande beleid zijn een aantal cultuurhistorisch waardevolle objecten beschermd. Het projectgebied ligt niet in of nabij een cultuurhistorisch waardevol object. Met de voorgestelde functiewijziging van bestaande bebouwing wordt geen afbreuk gedaan aan de kenmerken van het landschap. De ontwikkeling doet dan ook geen afbreuk aan de kernkwaliteiten van het landschap.

Het is niet noodzakelijk om nadere eisen ten aanzien van cultuurhistorische waarde te stellen.

4.3. Archeologie

In het bestemmingsplan Buitengebied heeft het projectgebied de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 2' gekregen. De bescherming van archeologische waarden heeft. Betrekking op verstoring van de bodem.

Dit project voorziet niet in bode- mingrepen. Het uitvoeren van een archeologisch onderzoek is daarom niet nood- zakelijk.

4.4. Water

Voor dit plan is op 21 mei 2020 de digitale watertoets doorlopen. De procedure 'geen waterschapsbelang' is gevolgd omdat het hier om een functieverandering van bebouwing gaat. De watertoetsprocedure is hiermee afgerond (dossiercode 20200521-59-23348).

4.5. Milieuzonering

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is ruimtelijke afstemming tussen bedrijfsactiviteiten, voorzieningen en gevoelige functies (zoals woningen) noodzakelijk. In de basiszoneringslijst van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' zijn richtafstanden tussen bedrijfsactiviteiten en woningen opgenomen. Het plangebied betreft een rustig buitengebied met agrarische bedrijfsactiviteiten wat een goed verblijfsklimaat inhoudt voor de gebruikers.

De gemeente Westerveld heeft een verordening vastgesteld op basis van de Wet geurhinder en veehouderij. Buiten de bebouwde kom geldt een (maximale) afstand van 40 meter. Aan de afstanden van de verordening wordt ruimschoots voldaan. De omliggen agrarische bedrijven wordt dan ook niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden beperkt.

4.6. Bodem

Wet en regelgeving met betrekking tot de bodem is erop gericht dat de bodem geschikt moet zijn voor de toekomstige functie. De functiewijziging heeft betrekking op een bestaand woonerf en binnen een gebouw dat in de huidige situatie al gebruikt wordt voor wonen. Er worden geen nieuwe gebouwen in gebruik genomen die nog niet voor wonen geschikt waren. Het is niet aannemelijk dat de gronden door het huidige gebruik verontreinigd zijn. Er is dus geen sprake van een verdachte locatie. Het uitvoeren van bodemonderzoek is daarom niet nodig.

4.7. Geluid

De Wet geluidhinder (Wgh) is gericht op het terugdringen van hinder als gevolg van geluid en het voorkomen van een toename van geluidshinder in de toekomst. Voor dit plan is alleen geluidshinder als gevolg van wegverkeerslawaai van belang. In de wet is bepaald dat elke weg in principe een zone heeft, waar aandacht aan geluidshinder moet worden besteed. De Wgh onderscheidt geluidsgevoelige objecten enerzijds en niet-geluidsgevoelige objecten anderzijds. De Wgh stelt dat op de gevels van geluidsgevoelige objecten voldaan moet worden aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

De ontwikkeling vindt plaats in het buitengebied langs een weg die met name bedoeld is voor lokaal verkeer. Gezien deze omstandigheden, wordt verwacht dat aan de voorkeursgrenswaarde wordt voldaan en nader onderzoek niet noodzakelijk is.

4.8. Luchtkwaliteit

In de Wet Milieubeheer wordt geregeld welke effecten van een activiteit op de luchtkwaliteit zijn toegestaan met betrekking tot de volksgezondheid. Een ontwikkeling dat slechts in zeer beperkte mate bijdraagt aan luchtverontreiniging is op grond van het besluit 'niet in betekenende mate' (NIBM) vrijgesteld van toetsing aan de grenswaarden. Een plan komt hiervoor in aanmerking als het voor minder dan 3% van de grens- waarden voor NO_2 en PM_{10} bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Alleen bij een toename van enkele honderden verkeersbewegingen per dag wordt hier niet aan voldaan. De beoogde activiteiten op het perceel hebben een dergelijke toename niet tot gevolg. Aanvullend onderzoek naar het aspect luchtkwaliteit is dan ook niet noodzakelijk.

4.9. Externe veiligheid

De normen voor externe veiligheid zijn vastgelegd in onder andere het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), de Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

In het kader van het aspect externe veiligheid is de risicokaart geraadpleegd. Hieruit blijkt dat er in de nabijheid van het projectgebied geen risicovolle inrichtingen zijn en het projectgebied buiten de invloedsfeer van bijzondere vervoersroutes van gevaarlijke stoffen en/of buisleidingen valt. Aanvullend onderzoek naar het aspect externe veiligheid kan dan ook achterwege blijven.

4.10. Kabels, leidingen en zoneringen

Op het gebied van kabels en leidingen dient bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening gehouden te worden met de aanwezigheid van elektriciteit- en communicatiekabels en nutsleidingen in de grond. Hier gelden beperkingen voor ingrepen in de bodem. Daarnaast zijn zones, bijvoorbeeld rondom hoogspanningsverbindingen, straalpaden en radarsystemen van belang. Deze vragen vaak om het beperken van gevoelige functies of van de hoogte van bouwwerken. Voor ruimtelijke plannen zijn alleen de hoofdleidingen van belang. De kleinere, lokale leidingen worden bij de uitvoering door middel van een Klic-melding in kaart gebracht.

In of nabij het projectgebied liggen geen kabels of leidingen die een planologische zone hebben.

5. Uitvoerbaarheid

Bij uitvoerbaarheid wordt gekeken naar de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid en de grondexploitatie.

Naast deze uitvoerbaarheid heeft de gemeente in haar principebesluit van 11 november 2019 (zie bijlage 1) over medewerking aan deze procedure gesteld dat deze medewerking alleen kan geschieden als aangetoond wordt dat de woning voldoet aan de huidige eisen en wetgeving voor een woning. Op basis van de concept ruimtelijke onderbouwing heeft een vooroverleg plaats gevonden waarin de indiener heeft aangetoond dat alleen een aanvraag voor de ruimtelijke afwijking volstaat. De desbetreffende correspondentie met de Gemeente Westerveld is in de definitieve aanvraag Omgevingsvergunning toegevoegd.

5.1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De maatschappelijke uitvoerbaarheid wordt getoetst in de procedure op grond van artikel 6.18 van het Besluit omgevingsrecht (Bor). Ontwikkelingen worden voorgelegd aan de betrokken overlegpartners waarna de ontwerpbeschikking van de omgevingsvergunning met bijbehorende stukken gedurende een periode van zes weken ter inzage worden gelegd. Tijdens deze periode bestaat de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen. De ingekomen zienswijzen worden door de gemeente beantwoord en meegewogen in de besluitvorming met betrekking tot het verlenen van de omgevingsvergunning. Tegen dit besluit bestaat de mogelijkheid voor beroep en hoger beroep. Deze procedure toont de maatschappelijke uitvoerbaarheid van het project aan.

5.2. Economische uitvoerbaarheid

Dit plan heeft betrekking op een particulier initiatief en daarmee zijn er geen financiële effecten voor de gemeente bij uitvoering van dit plan. De overheidskosten met betrekking tot de omgevingsvergunning en daaraan verwante kosten worden verhaald via de leges van de gemeente. Het plan wordt hiermee economisch uitvoerbaar geacht.

5.3. Grondexploitatie

De exploitatieregeling is in de Wro opgenomen met als doel mogelijkheden te creëren voor het kostenverhaal en sturing bij bouwplannen.

In het voorliggende plan is er geen sprake van een bouwplan. De grondexploitatieregeling is daarom niet van toepassing.

6. Afweging en conclusie

Aanleiding

Deze ruimtelijke motivering dient ter afweging voor het verlenen van een omgevingsvergunning waarmee een functiewijziging, ten behoeve van één reguliere woning , in afwijking van het bestemmingsplan wordt vergund.

Afweging

Dit project voorziet in een functiewijziging van een voormalige tweede woning met een recreatiebestemming naar een woonfunctie. De functie is passend in de omgeving van het gebied. In de beoogde situatie is sprake van een verantwoorde milieu- situatie.

Het project is niet strijdig met de relevante beleidsuitgangspunten op zowel provinciaal als gemeentelijk niveau en veroorzaakt geen conflicten met de sectorale wet- en regelgeving.

Conclusie

Op voorwaarde dat de woning voldoet aan de huidige eisen en wetgeving voor een woning, is het verlenen van een omgevingsvergunning voor het project niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening.

De in het gemeentedossier aanwezige bouwtekeningen verduidelijken voldoende dat de huidige woning hieraan voldoet en met enkele (vergunningsvrije) ingrepen eenvoudig naar de huidige tijd aan te passen is.

Bijlage 1

Principebesluit Juliana Berhardweg 7 College van B&W Westerveld

Gemeente Westerveld

Buro Spieker
Entingheweg 21
7991 CC Dwingeloo

VERZONDEN 11 NOV. 2019

Datum	Ons kenmerk	Uw brief	Uw kenmerk
11 november 2019	250852		

Onderwerp
principebesluit Juliana Bernhardweg 7 Dwingeloo

Geachte heer/mevrouw,

Op 26 juli 2019 ontvingen wij uw aanvraag voor een principebesluit voor het wijzigen van de bestemming van Juliana Bernhardweg 7 te Dwingeloo. Middels deze brief willen wij u informeren omtrent de principe-uitspraak van het college van burgemeester en wethouders alsmede de verdere procedure. Wij verzoeken u deze brief tevens door te sturen naar de aanvrager.

Op 05-11-2019 heeft het college besloten in principe en onder voorwaarden planologische medewerking te verlenen met een passende procedure om wonen mogelijk te maken op de Juliana Bernhardweg 7, Dwingeloo. Deze principe-uitspraak is richtinggevend voor wat betreft de planologische haalbaarheid van het plan. Een principe-uitspraak van het college van B&W is geen besluit als bedoeld in artikel 1:3 van de Algemene wet bestuursrecht en zodoende niet vatbaar voor bezwaar en beroep.

Juliana Bernhardweg 7 is gelegen in het geldende bestemmingsplan buitengebied en heeft daarin de bestemming Recreatie – Recreatiewoning. Om wonen mogelijk te maken op deze locatie zijn verschillende opties. Er is geen wijzigingsbevoegdheid opgenomen in het bestemmingsplan. Het is mogelijk om mee te werken met de aanvraag via een uitgebreide omgevingsvergunning, of via een partiele herziening van het bestemmingsplan. Deze principe uitspraak ziet toe op het mogelijk maken van wonen in het hoofdgebouw aan de Juliana Bernhardweg 7. Een passende procedure zal bij de aanvraag bepaald worden.

De woning is gebouwd in 1918. Het is daardoor niet zeker of de woning voldoet aan de huidige wetgeving. Er moet worden aangetoond dat de woning voldoet aan de huidige eisen en wetgeving voor een woning. Dit geldt als voorwaarde voor medewerking met een eventuele procedure.

Als u ervoor kiest om de procedure voor de wijziging te starten kunt u hiervoor een vooroverleg indienen. Bij het vooroverleg wordt bepaald welke procedure passend is voor uw aanvraag. Ook hoort bij een dergelijke aanvraag een ruimtelijke onderbouwing. Wij adviseren u voor dit soort (ver)bouwplannen een architect en/of adviseur in te schakelen. Hij/zij weet op welke wijze een dergelijke aanvraag ingediend kan worden en met welke

Bezoekadres: Raadhuislaan 1, 7981 EL Diever Postadres: Postbus 50, 7970 AB Havelte
T 14 0521| E info@gemeentewesterveld.nl | I www.gemeentewesterveld.nl
BTW-identificatie: NL 8062.98.844.B.01 | KvK: 01172480 | Bankrekening: NL27BNGH0285079085

Ruimtelijkeplannen.nl

Plannaam:

Naam overheid: Type plan: Planidn: Dossierstatus:

Buitengebied Westerveld 2018

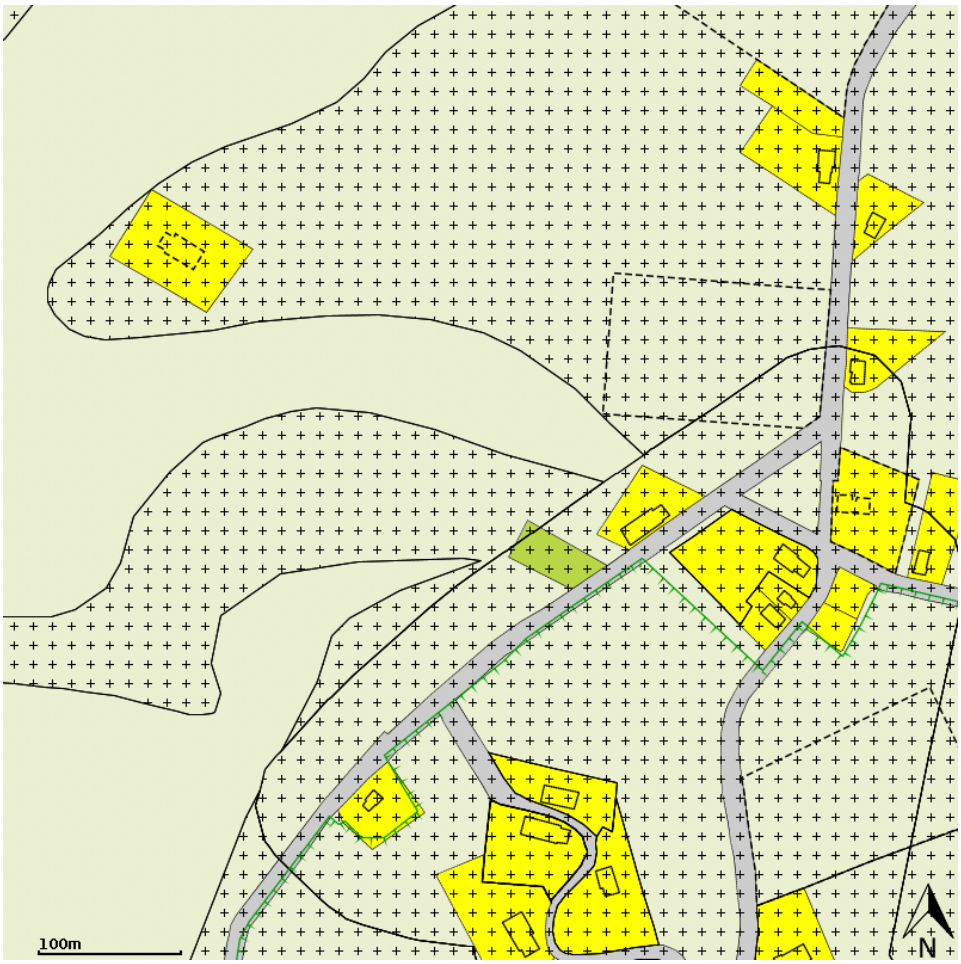
Gemeente Westerveld
bestemmingsplan NL.IMRO.1701.0000BP000000000579-0003 vastgesteld

Datum afdruk:

IMRO-versie: Plan datum: Planstatus:

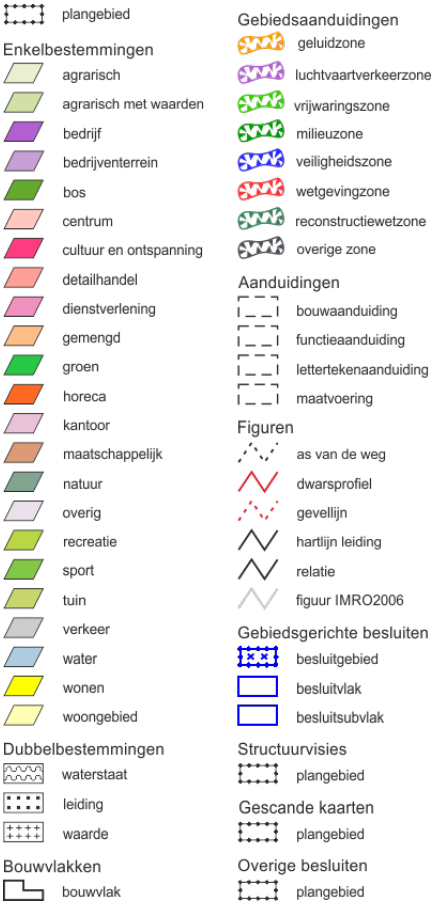
2020-04-15

IMRO2012 2019-12-03 vastgesteld



Disclaimer: Er kunnen op geen enkele wijze rechten worden ontleend aan, noch aanspraak gemaakt worden op de inhoud van deze afdruk. Hoewel bij de samenstelling van de inhoud van deze afdruk de grootst mogelijke zorgvuldigheid wordt betracht, bestaat de mogelijkheid dat bepaalde informatie (na verloop van tijd) verouderd is of niet (meer) correct is. Het Kadaster is niet aansprakelijk voor de eventuele schade die zou kunnen voortvloeien uit het gebruik van gegevens van de afdruk.

Legenda


plangebied
Enkelbestemmingen
agrarisch
agrarisch met waarden
bedrijf
bedrijventerrein
bos
centrum
cultuur en ontspanning
detailhandel
dienstverlening
gemengd
groen
horeca
kantoor
maatschappelijk
natuur
overig
recreatie
sport
tuin
verkeer
water
wonen
woongebied
Dubbelbestemmingen
waterstaat
leiding
waarde
Bouwvlakken
bouwvlak
Gebiedsaanduidingen
geluidzone
luchtvaartverkeerzone
vrijwaringszone
milieuzone
veiligheidszone
wetgevingzone
reconstructiewetzone
overige zone
Aanduidingen
bouwaanduiding
functieaanduiding
lettertekenaanduiding
maatvoering
Figuren
as van de weg
dwarsprofiel
gevellijn
hartlijn leiding
relatie
figuur IMRO2006
Gebiedsgerichte besluiten
besluitgebied
besluitvlak
besluitsubvlak
Structuurvisies
plangebied
Gescande kaarten
plangebied
Overige besluiten
plangebied

Bijlage 2 Watertoets

datum 21-5-2020 **dossiercode** 20200521-59-23348

Geachte Hannah Ietswaart,

U heeft een watertoets uitgevoerd op de website www.dewatertoets.nl. Op basis van deze digitale toets concluderen wij dat met uw plan **geen waterschapsbelang** wordt geraakt. Het waterschap gaat akkoord met het plan. U kunt direct door met de planvorming van uw plan en wij verzoeken u onderstaande tekst op te nemen in de toelichting van het plan (de waterparagraaf).

WATERPARAGRAAF GEEN WATERSCHAPSBELANG

Deze standaard waterparagraaf heeft betrekking op het plan Juliana Bernhardweg 7.

Het plan betreft alleen een functieverandering van bestaande bebouwing en heeft geen invloed op de waterhuishouding. Er is geen sprake van (grond) wateroverlast in de omgeving van het plan. Er is geen waterschapsbelang.

Deze conclusie is automatisch getrokken op basis van de ingevoerde gegevens op www.dewatertoets.nl. Het proces van de watertoets is goed doorlopen. Het waterschap Drents Overijsselse Delta gaat akkoord met het plan.

Verklaring

Dit document is een automatisch gegenereerd bestand op basis van de door u ingevulde gegevens in de Digitale Watertoets. U bent akkoord gegaan met de door u ingevulde gegevens en u heeft verklaard alles naar waarheid te hebben ingevuld.

www.dewatertoets.nl

Bijlage 3 Bouwtekeningen dossier gemeente Westerveld

