

## Ruimtelijke onderbouwing Landgoed DeCamping

De Stichting Landgoed DeCamping is voornemens een sociaal dorpsbedrijf voor mensen met een beperking tot de arbeidsmarkt te realiseren op het perceel Hoofdstraat 85a te 't Zandt. De realisatie betreft het realiseren van een campingwinkeltje, een werk/opslagloods, een aantal woonunits, het leveren van 24-uurs zorg en de mogelijkheid om te kamperen. Het verlenen van 24-uurs zorg houdt in dat mensen dagelijks kunnen worden ontvangen voor activiteiten als werken, leren en socialiseren. De woonunits kunnen worden gebruikt voor de zorg van mensen en voor het verblijven van hulpverleners. Op basis van het vigerend planologisch kader is de uitvoering van het planvoornemen niet mogelijk. Om deze reden is deze ruimtelijke ontwikkeling opgenomen in het voorliggend bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan voorziet in een toegesneden juridisch/planologische regeling voor het planvoornemen.

In 2017 is door het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Loppersum ingestemd met het verzoek voor deze ruimtelijke ontwikkeling.

Om deze juridisch/planologische regeling mogelijk te maken moet rekening worden gehouden met de milieukundige-, functionele- en ruimtelijke aspecten van het plangebied.

### Milieukundige aspecten

Binnen de milieuaspecten is het van belang om te voorkomen dat er door de aanpassing geen strijdigheid met de milieu wet- en regelgeving ontstaat of dat uit milieuoogpunt onaanvaardbare situaties ontstaan.

De milieuaspecten worden niet geschaad. Volledigheidshalve worden hieronder alle relevante milieu aspecten kort nagelopen. Binnen het plangebied is geen bodemverontreiniging bekend. Wel dient er een bodemonderzoek plaats te vinden wanneer er een bouwwerk gerealiseerd wordt dat groter is dan 50 m<sup>2</sup> en wat een structurele verblijfplaats is. In dit geval zijn de woonunits structurele verblijfplaatsen. Het initiatief is niet in strijd met het aspect geluid omdat de meest nabijgelegen weg een 30 km weg betreft. In het kader van de Wet geluidhinder heeft een 30 km weg geen geluidzone waarbinnen geen geluidgevoelige gebouwen gerealiseerd mogen worden. De dichtstbijzijnde intensieve veehouderij ligt op 1,1 kilometer. In het kader van de Wet geurhinder en veehouderij is het initiatief niet in strijd met het aspect geur omdat de afstand meer dan 50 meter bedraagt. Het initiatief is niet in strijd met het aspect externe veiligheid. In de omgeving van het plangebied bevinden zich geen gevaarlijke inrichtingen, transport routes van gevaarlijke stoffen en buisleidingen voor transport van gevaarlijke stoffen. Het initiatief is niet in strijd met het aspect water omdat er niet meer dan 750 m<sup>2</sup> aan verhard oppervlak toegevoegd wordt. In het plangebied wordt het sociaal dorpsbedrijf Landgoed DeCamping gerealiseerd. Het bedrijf valt volgens de VNG brochure 2009 Bedrijven en milieuzonering binnen milieucategorie 1. Dit houdt in dat het bedrijf niet binnen 10 meter van bestaande gevoelige objecten gerealiseerd mag worden. In deze specifieke situatie ligt het dichtstbijzijnde gevoelige object op een afstand van 18 m. Het initiatief is niet in strijd met het aspect ecologie omdat er niet gesloopt wordt, er geen bomen worden gekapt en het plangebied geregeld gemaaid wordt. Hierdoor is het niet waarschijnlijk dat er negatieve effecten op de natuurwaarden van het plangebied ontstaan.

### Functionele aspecten

Binnen de functionele aspecten is het van belang dat:

- er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de bezonning, privacy, gebruiksmogelijkheden en ontwikkelingsmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de verkeers- en sociale veiligheid.

Gelet op het planvoornemen zal er geen onevenredige aantasting plaatsvinden in relatie tot de bezonning, privacy, gebruiksmogelijkheden en ontwikkelingsmogelijkheden van aangrenzende gronden omdat de bebouwing ver genoeg van de aangrenzende gronden gelegen is. Ook zal er geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de verkeers- en sociale veiligheid. Dit komt omdat de verkeers- en sociale situatie niet veranderen.

### Ruimtelijke aspecten

Binnen de ruimtelijke aspecten is het van belang dat:

- er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het straat- en bebouwingsbeeld;
- er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de beleving van groen en water;
- er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de bouwvorm en/of beleving van beeldbepalende panden.

Gelet op het planvoornemen zal er geen onevenredige aantasting plaatsvinden met betrekking tot de ruimtelijke aspecten omdat: de locatie is gelegen achter het straatbeeld, de beleving van groen en water wordt vergroot en er geen beeldbepalende panden op de locatie aanwezig zijn.

#### Conclusie en overweging

Gelet op het voorgaande zijn er geen zwaarwegende bezwaren om het planvoornemen niet mee te nemen in het bestemmingsplan 'Woondorpen'.