

Gewaarmerkt als
behorende bij besluit
2 november 2016

**GEMEENTE STADSKANAAL
RUIMTELIJKE ONDERBOUWING**

KOPSTUKKEN 50 MUSSEL



//////
Rho
—
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

**GEMEENT STADSKANAAL
RUIMTELIJKE ONDERBOUWING
KOPSTUKKEN 50 MUSSEL 20171921**

TOELICHTING

<u>INHOUDSOPGAVE</u>	<u>blz</u>
1. INLEIDING	1
1. 1. Aanleiding	1
1. 2. Het projectgebied	1
1. 3. Toekomstige situatie	2
1. 4. Geldend bestemmingsplan	3
2. BELEID	5
2. 1. Provinciaal beleid	5
2. 2. Gemeentelijke beleid	7
3. OMGEVINGSASPECTEN	8
3. 1. Ecologie	8
3. 2. Archeologie	9
3. 3. Water	10
3. 4. Milieueffectenrapportage	10
3. 5. Bodem	10
3. 6. Luchtkwaliteit	10
3. 7. Externe veiligheid	11
3. 8. Verkeer en parkeren	11
4. UITVOERBAARHEID	12
4. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	12
4. 2. Economische uitvoerbaarheid	13
5. AFWEGING EN CONCLUSIE	14
5. 1. Afweging	14
5. 2. Conclusie	14

<u>Bijlage 1</u>	Erfinrichtingsplan
<u>Bijlage 2</u>	Advies welstandscommissie
<u>Bijlage 3</u>	Advies Waterschap
<u>Bijlage 4</u>	Verkennend bodemonderzoek
<u>Bijlage 5</u>	Advies Omgevingsdienst

1. INLEIDING

1. 1. Aanleiding

Zorginstelling De Bonte Drie houdt zich bezig met het re-integreren en het geven van dagbesteding aan mensen met een verstandelijke handicap. Bij de zorginstelling worden ook paarden gehouden. De paarden zijn een belangrijk onderdeel binnen de behandeling van de cliënten van De Bonte Drie. Hiervoor wordt onder andere gebruik gemaakt van de paardenbak die aanwezig is op het terrein. De zorginstelling wil graag de paardenbak overdekken met een stellinge zodat er onder alle weeromstandigheden gebruik gemaakt kan worden van de paardenbak. Bij de paardenbak worden tevens nieuwe stallen toegevoegd.

Oktober 2017 is helaas het bestaande dagbestedingsgebouw inclusief zorgwoning afgebrand. Initiatiefnemer is nu druk bezig met de voorbereiding op de nieuwbouw van de kantine en de zorgwoning. Het voornemen is om de kantine aan de woning te bouwen. De zorgwoning wordt als vrijstaand gebouw op het perceel geplaatst.

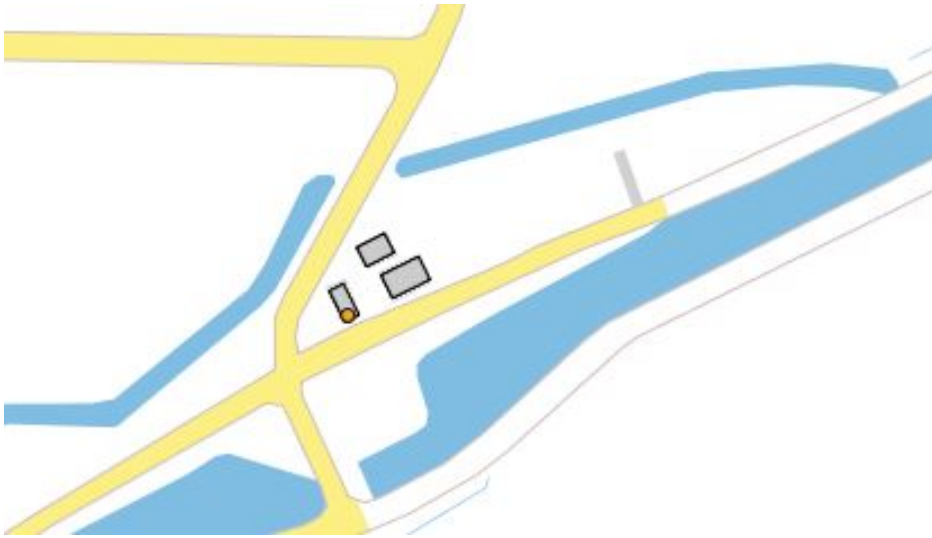
Om deze ontwikkeling mogelijk te maken moet het gebruik gewijzigd worden van de huidige agrarische en woonbestemming naar een bestemming maatschappelijk.

1. 2. Het projectgebied

In de nabijheid van Mussel ligt, aan het Mussel-A-Kanaal in Kopstukken, zorginstelling De Bonte Drie. In totaal heeft het bedrijf 5 hectare tot zijn beschikking, welke grotendeels als grasland voor de paarden in gebruik is. In figuur 1 en 2 is de huidige situatie (voor de brand) van het projectgebied weergegeven.



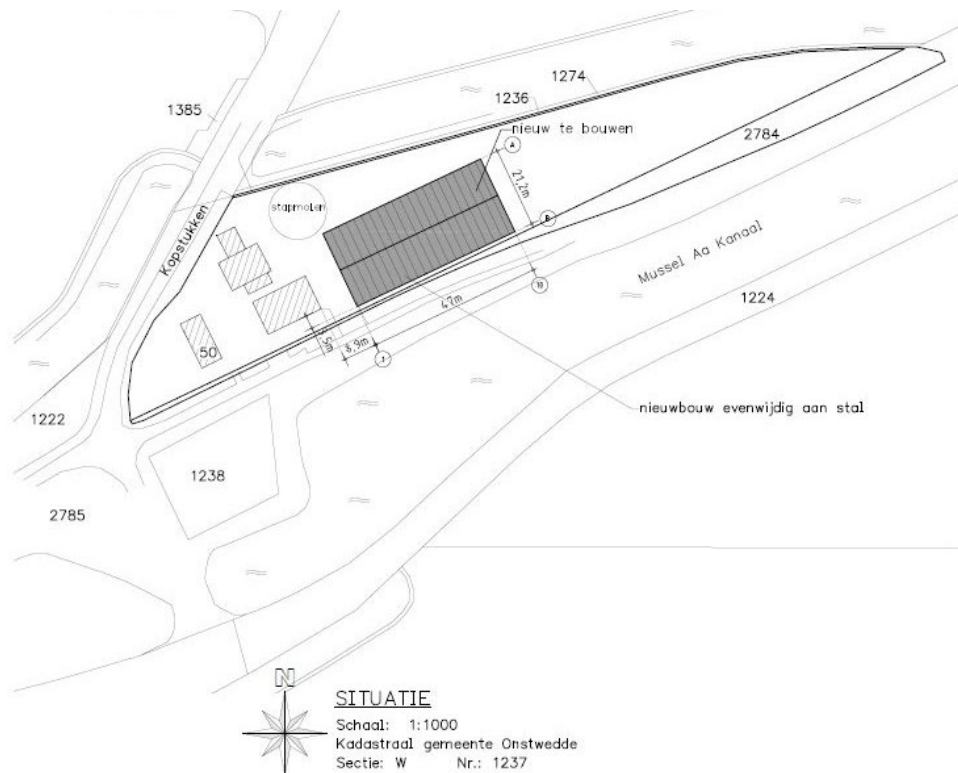
Figuur 1. Situatie projectgebied (zomer 2017)



Figuur 2. Bebouwing projectgebied zomer 2017

1. 3. Toekomstige situatie

De initiatiefnemer is voornemens om een overdekking te plaatsen over de paardenbak. Daarbij wil de initiatiefnemer aan de westkant paardenboxen plaatsen aansluitend aan de paardenbak. De toekomstige situatie is weergegeven in figuur 3. Het gebouw tussen de paardenstapmolen en de woning is inmiddels afgebrand. In dit gebouw was de bedrijfskantine en een zorgwoning gevestigd. Initiatiefnemer is op dit moment druk bezig met het voorbereiden van een omgevingsvergunning voor nieuwbouw van de kantine en de zorgwoningen. Op dit moment is deze omgevingsvergunning nog niet klaar. Om deze reden is er nu voor gekozen om in de voorliggende omgevingsvergunning (paardenbak) ook alvast de gebruik op het erf voor de kantine en de zorgwoning te regelen. Via een separate omgevingsvergunning bouw wordt zo snel mogelijk de nieuwbouw aangevraagd. De nu aangevraagde omgevingsvergunning kan dan gebruikt worden als toetsingskader voor het planologisch gebruik.



Figuur 3. Toekomstige situatie overdekte paardenpak (nieuwe locatie zorgwoning en kantine nog niet opgenomen in deze verbeelding)

1. 4. Geldend bestemmingsplan

Het perceel heeft in het geldende bestemmingsplan 'Landelijk gebied', vastgesteld op 23 maart 2009, de bestemming 'Agrarisch' en 'Wonen'. Het gebruik van gronden voor maatschappelijke doeleinden is strijdig met het huidige bestemmingsplan. Met deze omgevingsvergunning wordt een vergunning aangevraagd voor de bouw van de overkapping van de paardenbak met boxen.



Figuur 4. Uitsnede huidig bestemmingsplan 'Landelijk gebied'

2. BELEID

Dit hoofdstuk behandelt het beleid dat betrekking heeft op deze onderbouwing. Rijksbeleid is hiertoe niet van belang. Er zal daarom alleen worden ingegaan op het provinciale en gemeentelijk beleid dat een relatie heeft met de genoemde ontwikkelingen.

2. 1. Provinciaal beleid

Omgevingsvisie 2016-2020

Op 1 juni 2016 hebben Provinciale Staten de Omgevingsvisie 2016-2020 vastgesteld. De Omgevingsvisie bevat de integrale lange termijnvisie van de provincie op de fysieke leefomgeving. Uit de Omgevingsvisie vloeien richtlijnen en voorschriften voort, die zijn vastgelegd in de provinciale Omgevingsverordening.

Op basis van beleidswijzigingen, niet beleidsmatige verbeterpunten en verbeterpunten die naar voren zijn gekomen in de uitvoeringspraktijk, is de omgevingsvisie aangepast (vastgesteld 15-11-2017).

In de Omgevingsvisie heeft de provincie al het provinciale beleid dat op een of andere manier raakt aan de fysieke leefomgeving geformuleerd en geordend in vijf samenhangende thema's en elf provinciale 'belangen'. Voor de ontwikkeling is het thema 'ruimte' met het daarbijbehorende belang 'ruimtelijke kwaliteit' van belang.

De provincie streeft naar een zo hoog mogelijke ruimtelijke kwaliteit. Ruimtelijke kwaliteit wordt bepaald door de mate waarin binnen een gebied de gebruikswaarde, de belevingswaarde en de toekomstwaarde in onderlinge verhouding geoptimaliseerd zijn. In het beleid wordt onderscheid gemaakt tussen stedelijk gebied en buitengebied. Onderhavig plangebied ligt in het buitengebied. Onder het buitengebied verstaat de provincie die gebieden die buiten stedelijke gebieden liggen en een overwegend agrarische-, natuur- en recreatieve functie hebben. De inrichting van het buitengebied dient zowel vitaal als duurzaam te zijn. Daarnaast is zuinig ruimtegebruik een belangrijk uitgangspunt.

Met de realisatie van de overdekking van de paardenbak wordt aangesloten bij de huidige richting van de bebouwing. Doordat de bebouwing in dezelfde richting wordt gesitueerd ontstaat er een rustig beeld. De ontwikkeling is ter beoordeling gelegd bij de welstandcommissie Libau. Libau heeft als advies gegeven akkoord te gaan met de ontwikkeling mits de overdekking wordt uitgevoerd in zwarte golfplaat. Gesteld kan worden dat de ontwikkeling de ruimtelijke kwaliteit niet aantast. Daarnaast wordt de paardenbak binnen het perceel gerealiseerd, hierdoor wordt er zuinig omgegaan met de ruimte in het gebied.

Omgevingsverordening Provincie Groningen 2016 (geconsolideerde versie 2017)

De Omgevingsverordening is één van de instrumenten om de doelstellingen van de provincie Groningen te realiseren. De verordening bevat regels ten aanzien van gemeentelijke ruimtelijke plannen.

In de provinciale verordening zijn regels opgenomen die beogen te voorkomen dat het buitengebied wordt gebruikt voor functies die in stedelijk en niet in het buitengebied thuishoren (artikel 2.13.1, eerste lid). In afwijking van artikel 2.13.1, eerste lid, kan een bestemmingsplan voorzien in de mogelijkheid tot:

1. uitbreiding van bebouwing van niet-agrarische bedrijven en maatschappelijke voorzieningen in het buitengebied tot een percentage dat meer mag bedragen dan 20% van de totale oppervlakte van de op het bouwperceel aanwezige bebouwing; en
2. uitbreiding van het bouwperceel tot een percentage dat meer mag bedragen dan 20% van de oppervlakte van het bouwperceel;

als in de plantoelichting verantwoord wordt dat:

1. redelijkerwijs niet op een andere locatie dan waar het bedrijf of de maatschappelijke voorziening is gevestigd in de ruimtebehoefte kan worden voorzien; en
2. aan het plan een erfinrichtingsplan ten grondslag ligt dat met toepassing van de maatwerkmethode is opgesteld onder begeleiding van een onafhankelijke of een bij de gemeente werkzame deskundige op het gebied van stedenbouw en landschapsarchitectuur, indien de omvang van het bouwperceel niet groter wordt dan 0,5 hectare of een bij de provincie werkzame deskundige op het gebied van stedenbouw en landschapsarchitectuur, indien de omvang van het bouwperceel groter wordt dan 0,5 hectare; en
3. rekening is gehouden met:
 - o de historisch gegroeide landschaps- en bebouwingsstructuur;
 - o de ruimtelijk relevante kenmerken van de bestaande bebouwing;
 - o een evenwichtige ordening en in de omgeving passende maatvoering en vormgeving van de bedrijfsgebouwen;
 - o het woon- en leefklimaat van direct omwonenden; en
 - o het aspect nachtelijke lichtuitstraling.

De uitbreiding van het bedrijf met de overdekte paardenbak dient plaats te vinden bij de overige bedrijfsbebouwing. De overdekte paardenpak maakt een belangrijk deel uit van de bedrijfsvoering. Een overdekte paardenpak op een andere locatie is inefficiënt. Het bedrijf wordt opgesplitst in twee bedrijfslocaties waarmee ook de bedrijfsvoering beperkt wordt. Een voorbeeld hiervan is extra vervoersbewegingen en toezicht.

In bijlage 1 is het door het door Libau opgestelde erfinrichtingsplan toegevoegd (definitieve versie 29 maart 2018). Ook heeft de welstandscommissie aangegeven dat het bouwplan voldoet aan de redelijke eisen van welstand. De bestaande paardenbak wordt overkapt. Doordat de overkapping grotendeels open is, is de impact op de omgeving beperkt. Lichthinder en beperking van het woon- en leef-

klimaat van omwonenden is in dit geval zeer beperkt relevant. In de directe omgeving wonen geen mensen. Aangevraagd is een overkapping waardoor de lichthinder eerder zou afnemen dan toenemen.

2. 2. Gemeentelijke beleid

Bestemmingsplan 'Landelijk gebied'

Het bestemmingsplan 'Landelijk gebied' is op 23 maart 2009 vastgesteld. Binnen dit plan zijn de gronden bestemd als 'Agrarisch' en 'Wonen'. De beoogde ontwikkeling en het hiermee gepaard gebruik voor maatschappelijke doeleinden is in strijd met het bestemmingsplan.

Op 5 juni 2013 heeft de gemeente Stadskanaal een omgevingsvergunning verleend waarmee de realisatie van een maatschappelijke bedrijfsruimte is toegestaan. De voorliggende aanvraag is een uitbreiding van deze bestaande bedrijfsactiviteit.

De gemeente heeft aangegeven in principe medewerking te verlenen aan de beoogde ontwikkeling en gebruik, mits de bebouwing voldoet aan de welstandscriteria.

Welstand

Voor afgaande aan de aanvraag heeft aanvrager een principeverzoek voorgelegd aan de welstandcommissie. Deze commissie heeft aangegeven dat het bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand, mits het materiaalgebruik wordt gewijzigd. Het bouwplan is aangepast naar het advies van de welstandcommissie. Het welstandsadvies is als bijlage 2 opgenomen bij deze ruimtelijke onderbouwing.

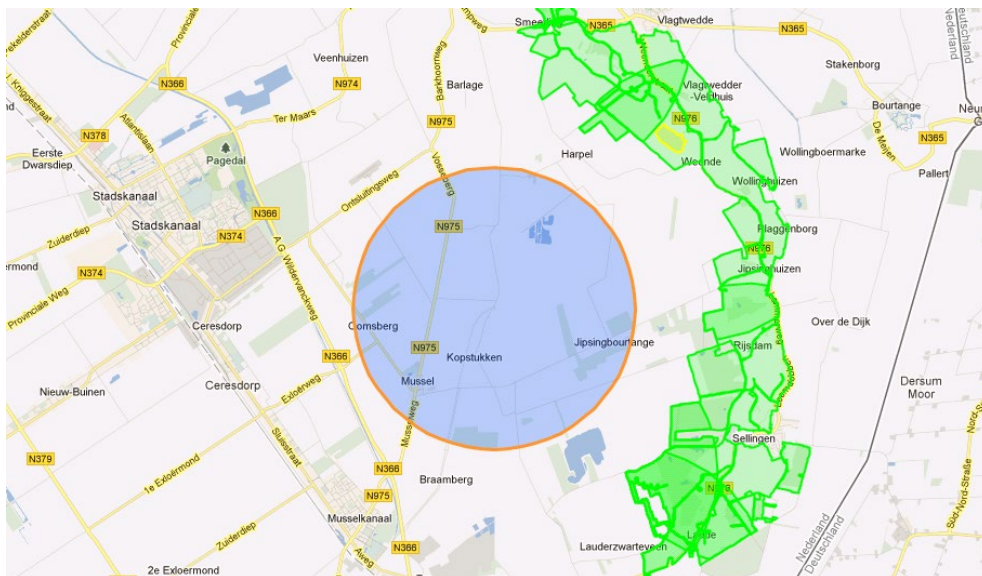
3. OMGEVINGSASPECTEN

3. 1. Ecologie

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening gehouden worden met de natuurwaarden van de omgeving en met beschermde plant- en diersoorten. De Wet natuurbescherming regelt de bescherming van natuurgebieden. Dit gaat om op Europees niveau aangewezen Natura 2000-gebieden. In de provinciale verordening worden gebieden die van belang zijn voor het Natuurnetwerk Nederland (NNN, voorheen de Ecologische Hoofdstructuur) beschermd. De bescherming van soorten en hun verblijfplaatsen is geregeld in de Wet natuurbescherming.

GEBIEDSBESCHERMING

Binnen drie kilometer van het plangebied liggen geen als NNN of Natura 2000 aangewezen gebieden. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied Lieftingsbroek ligt op ruim 5 km, te zien in figuur 5. Gezien de omvang van de ingreep zonder toename van extra vee en de afstand tot het gebied, is geen effect op dit natuurgebied te verwachten. Ten aanzien van gebiedsbescherming zijn er dan ook geen belemmeringen voor het plan.



Figuur 5. Ligging Natura 2000 en EHS gebieden ten opzichte van de locatie.

SOORTENBESCHERMING

De voorgenomen ontwikkeling schaadt geen leefgebied van beschermde soorten. In de huidige situatie is het plangebied al in gebruik als paardenpak. De grond rondom de paardenpak is verhard.



Figuur 6 bestaande situatie.

3. 2. Archeologie

Per 1 juli 2016 is de Monumentenwet 1988 vervallen. Een deel van de wet is op deze datum overgegaan naar de Erfgoedwet. Het deel dat betrekking heeft op de besluitvorming in de fysieke leefomgeving gaat over naar de Omgevingswet, wanneer deze in 2019 in werking treedt. Dit geldt ook voor de verordeningen, bestemmingsplannen, vergunningen en ontheffingen op het gebied van archeologie. Vooruitlopend op de datum van ingang van de Omgevingswet zijn deze artikelen te vinden in het Overgangsrecht in de Erfgoedwet, waar ze ongewijzigd van toepassing blijven zolang de Omgevingswet nog niet van kracht is.

De kern van de wet is dat wanneer de bodem wordt verstoord, archeologische resten intact moeten blijven. Als dit niet mogelijk is, is opgraving een optie. Om inzicht te krijgen in de kans op het aantreffen van archeologische resten in bepaalde gebieden zijn op basis van historisch onderzoek archeologische verwachtingskaarten opgesteld.

De gemeente Stadskanaal heeft een beleidskaart archeologie. Op deze kaart heeft het plangebied een hoge verwachtingswaarde. Dit betekent dat vanaf 200 meter² er een archeologisch onderzoek uitgevoerd moet worden. Voor het aangevraagde beoogde bebouwing hoeft geen archeologisch onderzoek uitgevoerd te worden aangezien het een overkapping betreft. Daarnaast is de oppervlakte van de paardenboxen minder dan 200 meter² is. Wel geldt de plicht om te gaan onderzoeken bij vondsten. Als er vondsten worden gedaan, dan dient hiervan direct melding te worden gedaan bij de provinciaal archeoloog.

3. 3. Water

Deze 'waterparagraaf' gaat in op de watertoets. Hierin wordt beoordeeld wat de effecten de ontwikkeling op de waterhuishouding zijn en of er waterschapsbelangen spelen. De belangrijkste thema's zijn waterveiligheid, de afvoer van schoon hemelwater en afvalwater en de waterkwaliteit. Het projectgebied ligt in het beheersgebied van het waterschap Hunze en Aa's. Het plan is via de digitale watertoets kenbaar gemaakt bij het waterschap onder kenmerk 20171220-33-16703.

Uit de watertoets blijkt dat de korte procedure van toepassing is voor dit project. Dit betekent dat voor de verdere procedurele afhandeling van de watertoets in het niet noodzakelijk het waterschap te betrekken mits er rekening wordt gehouden met de voorwaarden zoals aangegeven in het wateradvies. Het advies van het waterschap is toegevoegd in Bijlage 3. Vervolgens heeft het waterschap een in een overlegreactie nog een aantal zaken benoemd waar bij de terreininrichting rekening mee gehouden dient te worden. De samenvatting en de beantwoording van de inspraakreactie is in hoofdstuk 4.1.1 opgenomen.

3. 4. Milieueffectenrapportage

Het voorliggende bouwplan is geen stedelijke ontwikkeling. Voor de ontwikkeling is daarom geen milieueffectenrapportage of aanmeldnotitie nodig.

3. 5. Bodem

Bij het aspect 'bodem' staat de vraag centraal of de bodemkwaliteit toereikend is voor het nieuwe gebruik. De bodem kan door eerdere (bedrijfs)activiteiten verontreinigd zijn. Voor de ruimtelijke procedure is het van het belang dat verdachte locaties worden gesignaleerd.

Voor deze ontwikkeling is een verkennend bodemonderzoek opgesteld (18 juni 2018).

Op basis van de resultaten van het verkennend bodemonderzoek blijkt dat de locatie niet vrij is van bodemverontreiniging. De ondergrond en het grondwater ter plaatse van de onderzoekslocatie bevatten plaatselijk verontreinigingen t.o.v. resp. de achtergrondwaarde en de streefwaarde. De plaatselijk verhoogd gemeten chemische verontreiniging overschrijdt de tussenwaarde en/of de bodemindex >0.5 niet en geeft daardoor geen formele aanleiding tot het instellen van een nader onderzoek. Het verkennend bodemonderzoek is als bijlage 4 toegevoegd.

3. 6. Luchtkwaliteit

In de Wet milieubeheer zijn normen voor luchtkwaliteit opgenomen. Deze normen zijn bedoeld om de negatieve effecten op de volksgezondheid, als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging, tegen te gaan. Als maatgevend voor de luchtkwaliteit worden de gehalten fijn stof (PM10 en PM2,5) en stikstofdioxide (NO2) gehanteerd.

Er worden in dit project geen ontwikkeling voorgesteld die leiden tot een verhoging in uitstoot van de gehalten fijnstof of stikstofdioxide. De veestapel wordt met de ontwikkeling niet vergroot. Daarnaast gaat de ontwikkeling ook niet gepaard met een verhoging in de verkeersaantrekkende werking. Het aspect luchtkwaliteit vormt dan ook geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

3. 7. Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's voor de omgeving bij gebruik, opslag en vervoer van gevaarlijke stoffen. De normen voor externe veiligheid zijn vastgelegd in onder andere het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid transportroutes en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich geen risicovolle inrichten. De weg Kopstukken is niet opgenomen in het provinciaal basisnet. Ook liggen er geen hoofdbuisleidingen nabij het projectgebied. Het aspect externe veiligheid is geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

3. 8. Verkeer en parkeren

De voorgestelde ontwikkeling stelt geen functies voor die een hogere verkeersaantrekkende werking hebben of waarvoor er meer parkeergelegenheid nodig is. De locatie wordt voldoende ontsloten via de bestaande wegen Kopstukken en de Mussel-A-Kanaal Westzijde. Daarnaast zijn er genoeg parkeermogelijkheden op het perceel van de Bonte Drie.

4. UITVOERBAARHEID

Wettelijk bestaat de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheid van een planologische ontwikkeling. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid.

4. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Om inzicht te krijgen in de maatschappelijke uitvoerbaarheid is er overleg geweest met de provincie Groningen, de omgevingsdienst Groningen en de welstandsorganisatie Libau. Door het vroegtijdig informeren van de overlegpartners wordt inzicht verkregen in de haalbaarheid van het plan. Daarnaast wordt de ontwerp – omgevingsvergunning ter inzage gelegd voor het eventueel indienen van zienswijzen, zodat het college bij de besluitvorming ook inzicht heeft van het maatschappelijke draagvlak.

4.1.1. Overleg

Provincie Groningen

De provincie heeft aangegeven dat zij onder bepaalde voorwaarde willen meewerken aan de beoogde ontwikkeling.

- Het bouwwerk wordt met natuurlijke materialen en kleuren ontworpen.
- De bestaande losse (schuil)stallen voor de paarden worden geïntegreerd in het nieuwe gebouw. Op deze manier wordt de bebouwing geconcentreerd.
- Er komt een erfinrichtingsplan in samenwerking met het bouwheerschap van de provincie Groningen.

Het ingediend schetsplan voldoet aan de bouwkundige voorwaarde. De welstandcommissie heeft inmiddels aangegeven dat het voldoet aan de algemene criteria.

Omgevingsdienst Groningen

De omgevingsdienst Groningen geeft in haar reactie aan dat voor de ontwikkeling een planologische procedure te starten. Hierbij wordt geadviseerd een procedure met buitenplanse afwijking te starten. Met de aanvraag van onderhavige omgevingsvergunning wordt aan dit advies voldaan. Het advies is bijgevoegd in Bijlage 5.

Welstandscommissie Libau

De welstandscommissie Libau geeft als advies aan het college van B en W akkoord te gaan op het aspect welstand mits het dak van de overkapping wordt uitgevoerd in zwarte golfplaat. Dit advies is doorgevoerd in de bouwplannen van de ontwikkeling. Het advies is bijgevoegd in Bijlage 2.

Waterschap

Het waterschap geeft aan dat conform de keur vanaf de insteek van de naastgelegen hoofdwatergang aan de noordzijde een obstakelvrije zone van 5 meter in acht gehouden dient te worden. Binnen deze zone mogen dus geen bouwwerken en beplantingen gebouwd / aangeplant worden.

De reactie van het waterschap is meegedeeld aan de initiatiefnemer. Bij de uitvoering van het project wordt rekening gehouden met de door het waterschap gestelde voorwaarde. De overkapping van de paardenbak valt buiten de obstakelvrije zone. Voor de aanleg van de beplanting wordt geen vergunning aangevraagd. Het beplantingsplan maakt deel uit van de aangevraagde omgevingsvergunning

4.1.2. Zienswijzen

Op grond van de Wabo heeft het ontwerpbesluit gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn kon door een ieder een zienswijze bij het college van burgemeester en wethouders worden ingediend. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

4. 2. Economische uitvoerbaarheid

De kosten die zijn gemoeid met de realisering van het plan komen ten laste van de initiatiefnemer. Met de aanvrager is een planschadeverhaalovereenkomst gesloten, zodat eventuele planschade verhaald kan worden op de aanvrager. Hiermee is de economische haalbaarheid voldoende gewaarborgd en uitvoerbaar geacht

5. AFWEGING EN CONCLUSIE

Deze ruimtelijke onderbouwing dient ter afweging voor het verlenen van een omgevingsvergunning met toepassing van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 van de Wabo, waarmee bouw van twee woongebouwen in afwijking van het geldende bestemmingsplan wordt vergund.

5. 1. Afweging

De realisatie de overkapping van de paardenbak met aanliggende paardenboxen die worden gebruikt voor maatschappelijke doeleinden passen binnen de omgeving en is akkoord bevonden door welstand, omgevingsdienst en provincie.

De milieu- en omgevingsaspecten die samenhangen met dit project zijn beoordeeld. Uit deze beoordeling blijkt het project geen nadelige milieueffecten zal veroorzaken.

5. 2. Conclusie

Het verlenen van een omgevingsvergunning voor het project is in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening.