

Ruimtelijke onderbouwing

Voor omgevingsvergunningen waarmee wordt afgeweken van het geldende bestemmingsplan

Artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 Wabo



Gemeente Zuidhorn

Inhoudsopgave

De volgende onderdelen maken deel uit van de omgevingsvergunning met het dossiernummer 2015-0632 voor het wijzigen van de bestemming ten behoeve van de vestiging van een ICT-bedrijf op het Aduarderdiep 5 te Den Ham.

Inhoudsopgave.....	2
1. Inleiding.....	3
2. Huidige situatie	3
3. Planbeschrijving	3
4. Bestemmingsplan en procedure.....	4
5. Beleid.....	4
6. Afweging	4
6.1 Functie.....	4
6.2 Stedenbouwkundig	4
6.3 Verkeer en parkeren.....	5
6.4 Archeologie en cultuurhistorie	5
6.5 Bodem	5
6.6 Duurzaamheid.....	5
6.7 Ecologie	6
6.8 Externe veiligheid.....	6
6.9 Geluid	6
6.10 Kabels en leidingen	7
6.11 Luchtkwaliteit.....	7
6.12 Milieuzonering	8
6.13 Uitvoerbaarheid.....	8
6.14 Water	8
7. Advies	8
8. Zienswijzen	8
9. Conclusie.....	8

1. Inleiding

Op 2 oktober 2015 is door de heer H.J. van Vliet een aanvraag ingediend voor het wijzigen van de bestemming van het Aduarderdiep 5 te Den Ham (nummer 2015-0632). De boerderij is momenteel agrarisch in gebruik en zal worden gewijzigd naar een kantoorfunctie voor een ICT-bedrijf. De heer Van Vliet is niet de eigenaar, maar is voornemens het pand te kopen als de bestemmingswijziging doorgang vindt. De unieke code voor dit project is NL.IMRO.0056.OVBG15HERG1-OW01.

De aanvrager heeft een verzoek ingediend voor het wijzigen van de bestemming. Na mondeling overleg is besloten om eerst een omgevingsvergunning voor het strijdige gebruik te verlenen en het project vervolgens te verwerken in het nog te actualiseren bestemmingsplan Buitengebied. Op dat moment zal de bestemming worden gewijzigd.

2. Huidige situatie

Het plangebied bestaat uit de huiskavel van Aduarderdiep 5 te Den Ham.



Afb.: plangebied in luchtfoto

In de bestaande situatie is de voormalige boerderij in gebruik als woonboerderij. De begane grond bestaat uit woonvertrekken en een garage. De eerste verdieping bestaat uit een slaapkamer, zolder en een vide. De toegangsweg tot het perceel loopt dood ter hoogte van Aduarderdiep 5. Het buurperceel, Aduarderdiep 7, is agrarisch in gebruik. De overige omringende gronden zijn in gebruik als grasland.

Het plangebied bevindt zich in het Nationaal Landschap en Werelderfgoedgebied Middag-Humsterland en meer specifiek in de Fransummer polder. Net ten noorden van de huidige huiskavel bevindt zich een wierde met archeologische waarde categorie 3. Rondom de boerderij is van oudsher erfbeplanting aanwezig.

3. Planbeschrijving

Het pand wordt intern verbouwd tot een kantoor. Dit zal op de verdieping plaatsvinden. De begane grond wijzigt nauwelijks. De situatie op het perceel wijzigt hierdoor niet. De achterdeur wordt als entree voor het kantoor gebruikt, zodat het kantoor bereikbaar is zonder het privé-gedeelte van het huis te kruisen. De inrit leidt hier al naar toe, maar zal licht worden aangepast. Op het terrein wordt de parkeerplaats aangepast. Dit gebeurt echter op het gedeelte waar reeds een parkeerplaats aanwezig is, waardoor er geen wijziging van de erfbeplanting plaatsvindt. De landschappelijke inpassing blijft derhalve gehandhaafd.

Het kantoor beslaat ca. 205 m² op de verdieping. Dit is inclusief opslag, magazijn en toiletruimte.

4. Bestemmingsplan en procedure

Het plan ligt in het bestemmingsplan “Buitengebied Aduard” (vastgesteld 12-07-1993) en heeft daarin de bestemming ‘Agrarische doeleinden’. De gronden zijn bestemd voor het houden van vee, akkerbouw, tuinbouw en kwekerijen van gewassen, ten behoeve van de uitoefening van het agrarisch bedrijf, met de bijbehorende gebouwen, andere bouwwerken, erven en agrarische cultuurgronden. De vestiging van een kantoorfunctie is derhalve in strijd met het bestemmingsplan.

Medewerking is mogelijk middels een uitgebreide procedure, mits het plan voldoet aan een goede ruimtelijke ordening. De gemeente Zuidhorn is het bevoegd gezag. Er is geen verklaring van geen bedenkingen nodig en er is tevens geen vooroverleg met de provincie vereist.

5. Beleid

Gemeentelijk beleid

Deze structuurvisie 2030 vormt de ruimtelijke uitwerking van de toekomstvisie voor de gemeente, getiteld ‘De kracht van identiteit’. Daarin wordt onderscheid gemaakt tussen de stadse, dorpse en landelijke identiteit. In de structuurvisie wordt veel ruimte gegeven aan de agrarische sector en binnen de ontwikkelingsas is bedrijvigheid mogelijk. Het plan ligt binnen het Middag-Humsterland. Hier worden agrarische ontwikkelingen beperkt in verband met de cultuurhistorische waarde van het landschap. Deze mag niet worden beperkt.

Aangezien het plan enkel ziet op een functiewijziging en geen gevolgen heeft in de fysieke leefomgeving, kan worden geteld dat het plan voldoet aan het gemeentelijk beleid.

Provinciaal beleid

Het plan past binnen het provinciaal beleid, omdat er sprake is van een vrijkomend pand en de vestiging een dergelijk ICT-bedrijf categorie 1 betreft. Er is geen sprake van nieuw ruimtebeslag in het buitengebied.

Visie op het plangebied

De gemeente Zuidhorn wil de cultuurhistorische waarde van het Middag-Humsterland behouden. Door hergebruik van vrijkomende panden kan deze waarde gewaarborgd blijven. Van belang is dat de reeds aanwezige erfbeplanting tevens behouden blijft. Het plan voldoet hieraan.

6. Afweging

6.1 Functie

Een ICT-bedrijf is in strijd met de agrarische bestemming van het pand, maar heeft qua uitstraling een kleinere impact dan een agrarisch bedrijf. Het pand is reeds in gebruik als woning. De toevoeging van een ICT-bedrijf heeft daardoor geen nadelige gevolgen voor het naastgelegen agrarisch bedrijf.

6.2 Stedenbouwkundig

De stedenbouwkundige situatie wijzigt niet. Enkel de erfinrichting wijzigt door het aanpassen van de parkeergelegenheid. De erfbeplanting blijft echter gehandhaafd.

6.3 Verkeer en parkeren

In de huidige situatie wordt het pand gebruikt ten behoeve van het wonen. Het is echter planologisch mogelijk om een agrarisch bedrijf te vestigen op het perceel. Ten opzichte van het wonen heeft het plan een licht grotere verkeersaantrekkende werking voor klanten. Ten opzichte van het agrarische bedrijf is het een vermindering van het aantal verkeersbewegingen.

Op het perceel is meer dan genoeg ruimte beschikbaar voor het realiseren van parkeerplaatsen. Het bedrijf biedt ruimte voor maximaal 5 werknemers. Er zal nauwelijks extra verkeer ontstaan doordat er bijna geen klanten of leveranciers komen.

Het perceel bevindt zich in landelijk gebied. De kengetallen van het ASVV (uitgave CROW) geven aan dat voor een kantoor zonder baliefunctie in het buitengebied een parkeernorm geldt van 2,3 – 2,8 parkeerplaatsen per 100 m² bvo. Het ICT-bedrijf is feitelijk een kantoor en kan dus onder deze kengetallen vallen. Het bvo is 205 m². De parkeerbehoefte komt daarmee op 4,6 – 5,6.

Op het terrein worden 9 parkeerplaatsen gerealiseerd voor het ICT-bedrijf. Voor de eigen woning worden nog 2 parkeerplaatsen gerealiseerd. Hiermee is er voldoende parkeergelegenheid aanwezig.

6.4 Archeologie en cultuurhistorie

Ter implementatie van het Verdrag van Malta, is de Monumentenwet gewijzigd. De kern van Monumentenwet is dat, wanneer de bodem wordt verstoord, archeologische resten intact moeten blijven (in situ). Wanneer dit niet mogelijk is, worden archeologische resten opgegraven en elders bewaard (ex situ). Op welke plaatsen archeologisch onderzoek aan de orde is, wordt op grond van gemeentelijk of provinciaal beleid bepaald.

Met dit plan wordt de bodem echter niet verstoord. Een archeologisch onderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening moet in de toelichting van een bestemmingsplan worden beschreven op welke manier rekening wordt gehouden met de cultuurhistorische waarden in het plangebied.

Zoals reeds beschreven, ligt het plangebied in het nationaal landschap Middag-Humsterland in het bijzonder in de Fransummer polder. Deze polder werd afgewaterd op het Aduarderdiep. Het Middag-Humsterland is in 2005 aangewezen als Nationaal Landschap om zijn drie bijzondere kenmerken:

- * reliëf door wierden, dijken en kwelders.
- * onregelmatig patroon van landbouwgronden
- * zeer open landschap.

De boerderij aan het Aduarderdiep 5 te Den Ham kent een historische erfbeplanting. Direct ten noorden van het perceel bevindt zich een wierde of verhoogde woonplaats.

De cultuurhistorische waarden worden niet aangetast door de functiewijziging van het pand.

6.5 Bodem

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet worden aangetoond dat de bodem en het grondwater geschikt zijn voor het beoogde gebruik. In verband met het bestaan van risico's voor de gezondheid van mensen mag een bouwwerk bestemd voor (voortdurend) gebruik door mensen niet gebouwd of verbouwd worden op verontreinigde grond. Om dit risico uit te kunnen sluiten, dient in gevallen waarin een reguliere omgevingsvergunning is vereist, een verkennend bodemonderzoek te worden verricht op basis van de NEN 2009. Het resultaat van dit onderzoek dient door de afdeling Milieu beoordeeld te worden. Daarbij wordt onder meer beoordeeld of het onderzoek conform bovengenoemde norm is uitgevoerd. Toekomstige ontwikkelingen mogen de bodemkwaliteit niet verslechteren.

Het plan betreft echter een functiewijziging van wonen naar bedrijf. Een bodemonderzoek is derhalve niet nodig.

6.6 Duurzaamheid

Er worden diverse duurzaamheidsmaatregelen getroffen, te weten isolatie, CO₂ neutraal verwarmen en het plaatsen van zonnepanelen/-boilers op het dak.

6.7 Ecologie

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening gehouden worden met de aanwezige natuurwaarden in en om het plangebied. Voordat ontwikkelingen mogen plaatsvinden, dient eerst een onderzoek uitgevoerd te worden in het kader van de Natuurbeschermingswet (gebiedsbescherming), de Flora- en faunawet (soortenbescherming) en eventuele andere betrokken natuurregeling.

Er vindt geen sloop plaats van bebouwing en er worden geen bomen gekapt. Het uitvoeren van een ecologisch onderzoek is derhalve niet nodig.

6.8 Externe veiligheid

Externe veiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag of handelingen met gevaarlijke stoffen. Dit kan betrekking hebben op inrichtingen (bedrijven) of transportroutes. Op beide categorieën is verschillende wet- en regelgeving van toepassing. Voor inrichtingen is dit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), voor transportroutes het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en voor hogedruk aardgastransportleidingen het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). Binnen het beleidskader voor externe veiligheid staan twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Hoewel beide begrippen onderlinge samenhang vertonen zijn er belangrijke verschillen. Hieronder worden beide begrippen verder uitgewerkt.

Het plaatsgebonden risico (PR) geeft de kans, op een bepaalde plaats, om te overlijden ten gevolge van een ongeval bij een risicovolle activiteit. De kans heeft betrekking op een fictief persoon die de hele tijd op die plaats aanwezig is. Het PR kan op de kaart van het gebied worden weergegeven met zogeheten risicocontouren: lijnen die punten verbinden met eenzelfde PR. Binnen de 10-6/jaarcontour (welke als wettelijk harde norm fungeert) mogen geen nieuwe kwetsbare objecten geprojecteerd worden. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt de 10-6/jaarcontour niet als grenswaarde, maar als een richtwaarde.

Het groepsrisico (GR) is een maat voor de kans dat bij een ongeval een groep slachtoffers valt met een bepaalde omvang. Het GR is daarmee een maat voor de maatschappelijke ontwrichting bij een calamiteit. Het GR wordt bepaald binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit. Dit invloedsgebied wordt begrensd door de 1%-letaliteitsgrens (tenzij anders bepaald): de afstand waarop nog 1% van de blootgestelde mensen in de omgeving komt te overlijden bij een calamiteit met gevaarlijke stoffen. Het GR kan niet 'op de kaart' worden weergegeven, maar wordt weergegeven in een grafiek waar de kans (f) afgezet wordt tegen het aantal slachtoffers (N): de fN-curve.

In de wet- en regelgeving is een verplichting tot verantwoording van het groepsrisico opgenomen. Aandacht aan de verantwoording moet worden gegeven wanneer het groepsrisico boven de oriëntatiewaarde ligt of wanneer het groepsrisico (significant) toeneemt. Bij de verantwoordingsplicht dient het bevoegd gezag op een juiste wijze de toename en ligging van het groepsrisico te onderbouwen en te verantwoorden. Hierbij geeft het bevoegd gezag aan of het groepsrisico in de betreffende situatie aanvaardbaar wordt geacht. De verantwoordingsplicht van het groepsrisico dient naast de rekenkundige hoogte van het groepsrisico, dat berekend wordt door middel van deze kwantitatieve risicoanalyse (QRA), tevens rekening te houden met een aantal kwalitatieve aspecten zoals mogelijke bronmaatregelen, bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid.

De dichtstbijzijnde hogedruk aardgasleiding ligt op ca. 1450 meter afstand. Overige risicovolle inrichtingen of transporten zijn niet in de omgeving aanwezig. Het ICT-bedrijf wordt niet aangemerkt als een risicovol bedrijf. Een berekening van het groepsrisico is derhalve niet noodzakelijk.

6.9 Geluid

De mate waarin het geluid onder andere het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). In een ruimtelijk plan moet volgens de Wgh worden aangetoond dat gevoelige functies een aanvaardbare geluidsbelasting hebben als gevolg van omliggende (spoor)wegen en industrieterreinen. Indien nieuwe geluidsgevoelige functies worden toegestaan binnen een geluidzone van één van de genoemde bronnen, of indien een plan voorziet in een nieuwe geluidsbron, stelt de Wgh de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting ten gevolge van omliggende (spoor)wegen en industrieterreinen.

In de Wgh wordt rekening gehouden met de volgende geluidzones:

- In stedelijk gebied:
 - voor een weg met 1 of 2 rijstroken of 1 of 2 sporen: 200 meter;
 - Voor een weg met 3 of meer rijstroken of 3 of meer sporen: 350 meter;
- In buiten stedelijk gebied:
 - Voor een weg met 1 of 2 rijstroken of 1 of 2 sporen: 250 meter;
 - Voor een weg met 3 of 4 rijstroken of 3 of meer sporen: 400 meter;
 - Voor een weg met 5 of meer rijstroken: 600 meter.

Deze zones zijn niet van toepassing voor een als woonerf aangeduid gebied of voor wegen waar een maximum snelheid geldt van 30 km/h.

Er worden binnen het plangebied geen nieuwe geluidgevoelige functies toegestaan. Er wordt tevens geen nieuwe geluidbron toegestaan. Akoestisch onderzoek is derhalve niet nodig.

6.10 Kabels en leidingen

In het kader van een ruimtelijk plan dient rekening te worden gehouden met de aanwezigheid van ondergrondse planologisch relevante leidingen. Indien daartoe aanleiding bestaat dient rondom een leiding een zone te worden aangegeven waarbinnen mogelijke beperkingen gelden. In het projectgebied bevinden zich geen planologisch relevante leidingen. Mogelijk zijn wel diverse niet-planologisch relevante leidingen (rioolleidingen, leidingen nutsvoorzieningen, drainageleidingen) aanwezig. Deze kabels en leidingen zijn veelal aangelegd langs / in combinatie met aanwezige weginfrastructuur. Bij graafwerkzaamheden op het terrein dient hiermee rekening te worden gehouden.

6.11 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de *Wet luchtkwaliteit* in werking getreden. De wet is enerzijds bedoeld om de negatieve effecten op de volksgezondheid aan te pakken als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging; anderzijds heeft de wet tot doel binnen zekere randvoorwaarden mogelijkheden te creëren voor ruimtelijke ontwikkeling. Vanuit het oogpunt van gezondheid is het noodzakelijk inzicht te hebben in de huidige luchtkwaliteit van het plangebied. De gemeente Zuidhorn ligt in een gebied dat in zijn algemeenheid geen aanleiding geeft tot problemen met betrekking tot de luchtkwaliteit. Zo geeft de provincie Groningen in het Provinciaal Omgevingsplan 2009-2013 aan, dat door de gunstige geografische ligging en de relatief lage mobiliteit, er nauwelijks sprake is van normoverschrijdingen. Ook gegevens van het RIVM (jaaroverzichten luchtkwaliteit) en van het Ruimtelijk Planbureau geven dat het gebied niet behoort tot de “concentraties voor grootschalige luchtverontreiniging”.

De luchtkwaliteit wordt beïnvloed door de verkeersintensiteit en door de aanwezigheid van industrie. Het gaat om luchtverontreiniging door zwaveldioxide, lood, stikstofdioxide, zwevende deeltjes (fijn stof), koolmonoxide en benzeen. Of een plan ‘niet in betekenende mate’ bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof is vastgelegd in het ‘Besluit niet in betekenende mate (luchtkwaliteitseisen)’. Deze ‘nibm-projecten’ mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit en zonder luchtkwaliteitonderzoek uitgevoerd worden. Met de inwerkingtreding van het Nationaal Samenwerkingsverband Luchtkwaliteit (NSL) per 1 augustus 2009, dragen projecten ‘niet in betekenende mate’ bij als de 3% grens niet wordt overschreden. Deze is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor fijn stof of stikstofdioxide. Dit komt overeen met 1,2 microgram per m³.

De regeling NIBM geldt onder andere voor woningbouwlocaties die in het geval van één ontsluitingsweg niet meer dan 1.500 nieuwe woningen mogen omvatten. Bij twee ontsluitingswegen mogen uitbreidingslocaties niet meer dan 3.000 woningen bevatten. Voor kantoorlocaties gelegen aan één ontsluitingsweg geldt een bruto vloeroppervlak van niet meer dan 100.000 m². Wanneer projecten wel in betekenende mate bijdragen aan de luchtkwaliteit dient luchtonderzoek uitgevoerd te worden, waarbij getoetst wordt aan de normen.

Conclusie:

Het bedrijf heeft maximaal 5 werknemers. Het aantal verkeersbewegingen neemt derhalve nauwelijks toe ten opzichte van de huidige situatie. Het plan is vanuit het oogpunt van luchtkwaliteit uitvoerbaar. Daarnaast gaan wij er vanuit dat het plan geen verslechtering van de luchtkwaliteit met zich meebrengt.

6.12 Milieuzonering

Indien door middel van een project nieuwe, milieuhindergevoelige functies mogelijk worden gemaakt, dient te worden aangetoond dat deze niet worden gerealiseerd binnen de hinderzone van omliggende bedrijven. Anderzijds mogen gevestigde milieuhindergevoelige functies in de directe omgeving van het plangebied niet negatief worden beïnvloed door de ontwikkelingen die met een plan mogelijk worden gemaakt.

Wat betreft de aanbevolen afstanden tussen bedrijvigheid en gevoelige functies, zoals wonen, is de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' geraadpleegd. Hierin worden richtafstanden voor zowel het omgevingstype 'gemengd gebied' als 'rustige woonwijk' en 'rustig buitengebied' aanbevolen. Gemengde gebieden betreffen gebieden die langs hoofdinfrastructuur liggen en/of gebieden met matige tot sterke functiemenging. In een rustige woonwijk en buitengebied komen vrijwel geen andere functies voor. De richtafstanden gelden voor een gemiddeld nieuw bedrijf en gaan uit van het gebiedstype 'rustige woonwijk'. Voor gemengde gebieden kunnen de richtafstanden worden verminderd. De afstand wordt gemeten vanaf het op een verbeelding aangeduide deel voor de bedrijfsmatige activiteit tot aan de gevel van nieuwe of bestaande woningen gelegen buiten betreffend perceel.

In de huidige situatie wordt het pand gebruikt ten behoeve van wonen. Dit vormt reeds een beperking voor het naastgelegen agrarische bedrijf. Deze bevindt zich op ca. 25 meter van de woning.

6.13 Uitvoerbaarheid

Het betreft een particulier plan, waarvoor geen exploitatieplan of-overeenkomst wordt opgesteld. Eventuele planschade wordt door de gemeente verhaald op de aanvrager. Hiervoor is een planschadeverhaalsovereenkomst getekend.

6.14 Water

Er is geen sprake van uitbreiding van de bebouwing. Enkel de parkeerplaats zal worden uitgebreid. De parkeerplaats bestaat in de huidige situatie uit ca. 250 m² beton en schelpengrind. De parkeerplaats zal worden gerealiseerd in H-klinkers en rondom zal een afwateringssysteem worden aangelegd, zodat het water niet meer tegen de gevel van het pand loopt. Deze extra oppervlakteverharding is echter kleiner dan 750 m² waardoor compensatie niet nodig is. Het plan is aangemeld voor de watertoets.

7. Advies

Het plan is aangemeld bij het waterschap Noorderzijlvest op 7 januari 2016.

8. Zienswijzen

PM

9. Conclusie

Het plan is niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening.

===