

Ruimtelijke onderbouwing

Interne verbouwing en gebruik van Drachtster Heawei 16 De Veenhoop als zorginstelling.



RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

Drachtster Heawei 16 De Veenhoop

INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING	5
1.1. <i>Aanleiding</i>	5
1.2. <i>Locatiebeschrijving</i>	5
1.3. <i>Leeswijzer</i>	6
2. BELEIDSKADER	6
2.1. <i>Oorspronkelijk bestemmingsplan</i>	6
2.2. <i>Geldend bestemmingsplan</i>	6
2.3. <i>Verklaring van geen bedenkingen</i>	7
3. PLANOLOGISCHE OMGEVINGSASPECTEN	7
3.1. <i>Luchtkwaliteit</i>	7
3.2. <i>Externe veiligheid</i>	7
3.3. <i>Milieu</i>	7
3.4. <i>Ecologie</i>	7
3.5. <i>Verkeer en parkeren</i>	7
3.6. <i>Conclusie van de omgevingsaspecten</i>	8
4. UITVOERBAARHEID	8
4.1. <i>Economische uitvoerbaarheid</i>	8
4.2. <i>Maatschappelijke uitvoerbaarheid</i>	8
5. PROCEDURE	8

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

Interne verbouwing en gebruik van Drachtster Heawei 16 De Veenhoop als zorginstelling.

1. Inleiding

1.1. Aanleiding

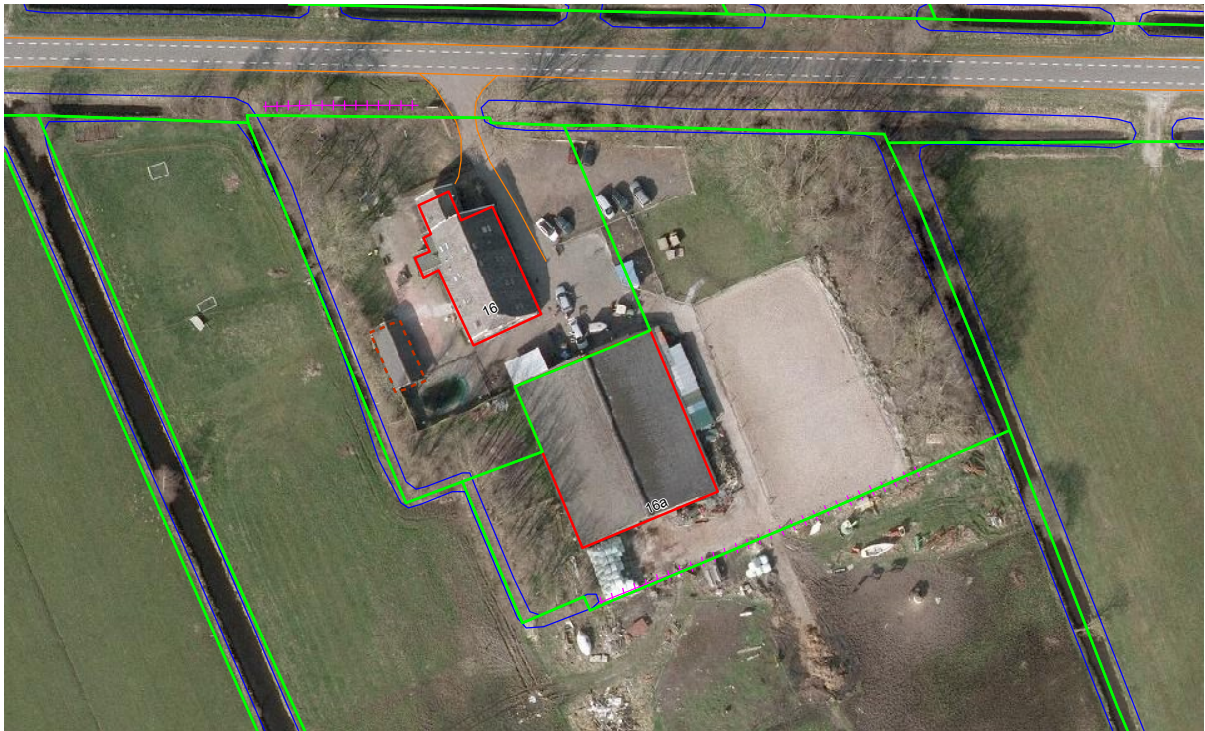
Op 15 maart 2013 is een omgevingsvergunning aangevraagd voor een interne verbouwing en het gebruik van de woonboerderij aan de Drachtster Heawei 16 De Veenhoop als zorginstelling met 24-uurs zorg.

Deze ruimtelijke onderbouwing is onderdeel van de omgevingsvergunning voor bouw en strijdig gebruik van gronden of bouwwerken. Met toepassing van artikel 3.10 juncto 2.12 Wabo kan worden afgeweken van het geldende bestemmingsplan.

1.2. Locatiebeschrijving

Het perceel Drachtster Heawei 16 betreft een woonboerderij met bijbehorende bijgebouwen. De woonboerderij ligt aan de doorgaande weg tussen De Wilgen en De Veenhoop. De woning en de schuur zijn in 2005 verbouwd waarbij o.a. 11 slaapkamers zijn gerealiseerd. In 2010 is een omgevingsvergunning verleend voor het slopen en vernieuwen van de bestaande ligboxenstallen ten behoeve van dagbestedingsruimtes. De woonboerderij wordt nu weer intern verbouwd, waarbij in het achterste gedeelte van de schuur kantoorruimten en behandelkamers worden gerealiseerd.

De woonboerderij met een oppervlakte van 300 m² biedt plaats aan een woongroep van acht bewoners met elk hun eigen kamer, een gezamenlijke leefruimte en kantoorruimten. Overdag zijn er 15-20 cliënten aanwezig voor dagbesteding en daarnaast worden in het pand therapieën en trainingen gegeven en is er een naschoolse opvang voor jeugdigen. Bij de dagbesteding en therapieën wordt gebruik gemaakt van de boerderij (productiebedrijf met vleeschapen) en er zijn andere dieren aanwezig. Daarnaast is er een grote tuin, een sportveld, een zwembad, een fitnessruimte en ruimte voor creatieve activiteiten en toneel.



Figuur 1 Perceel Drachtster Heawei 16 De Veenhoop.

De zorgactiviteiten hebben zich ontwikkeld tot een orthopsychiatrisch centrum. Momenteel wordt er op het perceel niet meer gewoond door een particulier, maar het hele pand wordt gebruikt als zorginstelling door de FiliCare Zorggroep. Er werken 25-30 gekwalificeerde medewerkers.

1.3. Leeswijzer

Hoofdstuk 2 beschrijft het beleidskader. Hoofdstuk 3 behandelt de relevante planologische omgevingsaspecten. Hoofdstuk 4 behandelt de uitvoerbaarheid en in het laatste hoofdstuk wordt in het kort de procedure beschreven.

2. Beleidskader

2.1. Oorspronkelijk bestemmingsplan

In het bestemmingsplan Buitengebied 2002 heeft het perceel Drachtster Heawei 16 de bestemming Laagveenontginning met de aanduiding wonen.

Het perceel heeft in 2009 de bestemming agrarisch bedrijf gekregen. Daardoor werd het met ontheffing mogelijk om een zorgboerderij uit te oefenen als nevenactiviteit.

2.2. Geldend bestemmingsplan

Het geldende bestemmingsplan is bestemmingsplan Buitengebied 2013. Op het perceel ligt de bestemming Wonen – Woonboerderij. Hoewel er wel een zorgboerderij is vergund op het perceel is er geen aanduiding zorgboerderij op het perceel komen te liggen.

De gronden zijn bestemd voor wonen, eventueel met een nevenactiviteit. Sinds 2011 wordt er niet meer door een particulier gewoond op het perceel. Het huidige gebruik van het perceel door

een zorginstelling is in strijd met de bestemming. Met toepassing van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 Wabo kan planologische medewerking worden verleend aan het gebruik van het perceel door een zorginstelling.

2.3. Verklaring van geen bedenkingen

Door de gemeenteraad is op 5 oktober 2010 een besluit genomen dat er geen Verklaring van geen bedenkingen is vereist voor het toepassen van plannen welke worden toegestaan op grond van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 Wabo. Met de gemeenteraad is afgesproken dat gevoelige onderwerpen nog steeds opiniërend aan de gemeenteraad worden voorgelegd.

Het voorliggende plan voorziet in een interne verbouwing en in de legalisatie van een reeds bestaande situatie. Daarom is ons inziens het voorliggende plan geen gevoelig onderwerp en zal het plan niet opiniërend aan de raad worden voorgelegd.

3. Planologische omgevingsaspecten

3.1. Luchtkwaliteit

Ten aanzien van de toetsing aan de Wet luchtkwaliteit kan worden opgemerkt dat er op geen enkele locatie in onze gemeente, ook niet op de plaatsen met een hoge verkeersbelasting, grenswaarden of plandrempels uit de Wet luchtkwaliteit worden overschreden, zodat naar verwachting deze ontwikkeling ook geen consequenties met betrekking tot de Wet luchtkwaliteit heeft.

3.2. Externe veiligheid

De locatie Drachtster Heawei 16 ligt niet binnen een invloedsgebied van een risicobron op het gebied van externe veiligheid, dus vormt het aspect externe veiligheid geen belemmering voor de haalbaarheid van dit plan.

3.3. Milieu

De dichtstbijzijnde agrariër is gevestigd aan de Drachtster Heawei nummer 17. Gezien de ruime afstand tussen beide percelen, meer dan 100 meter, ontstaan er wederzijds geen belemmering voor de uitoefening van de bedrijfsactiviteiten.

3.4. Ecologie

De Nederlandse natuurwetgeving is gebaseerd op de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn. De soortbescherming is hierbij uitgewerkt in de Flora- en faunawet. Deze wet beschermt een aantal veelal zeldzame of kwetsbare planten- en diersoorten. Voor de uitvoering van alle ruimtelijke plannen moet worden onderzocht welke natuurwaarden aanwezig zijn en of er verbodsbepalingen uit de Flora- en faunawet zullen worden overtreden.

Omdat er geen toename zal zijn in het bebouwd oppervlak van het perceel en er geen intensivering van het gebruik zal plaatsvinden wordt niet verwacht dat de ecologische waarden geschaad zullen worden.

3.5. Verkeer en parkeren

De zorgactiviteiten zijn al sinds jaren op het perceel aanwezig. Het verschil is dat er niet meer op het perceel gewoond wordt door een particulier, waardoor de activiteiten niet meer passen

binnen de definitie van de huidige bestemming. De activiteiten zelf worden niet uitgebreid, dus naar verwachting zal er geen toename ontstaan in het aantal verkeersbewegingen en het parkeren kan worden opgelost op eigen terrein.

3.6. Conclusie van de omgevingsaspecten

Omdat het gaat om interne verbouwing en een wijziging van het gebruik van de bestaande gebouwen zullen er geen grondwerkzaamheden plaats vinden. De aspecten archeologie, water, bodem, kabels en leidingen hebben dan ook geen invloed op het voorliggende bouwplan.

Geen van de omgevingsaspecten zorgt voor een belemmering voor de voorgestelde ontwikkeling. De omgevingsvergunning kan worden verleend.

4. Uitvoerbaarheid

4.1. Economische uitvoerbaarheid

De interne verbouwing betreft een particuliere investering waarop de legesverordening van toepassing is. De wijziging van gebruik betreft het vergunnen van een reeds bestaande situatie. Het plan kan als financieel uitvoerbaar worden beschouwd.

4.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het ontwerpbesluit wordt ten behoeve van zienswijzen met ingang van 11 oktober 2013 voor een periode van 6 weken ter inzage gelegd. Tegen het voornemen zijn geen zienswijzen ingediend. De aangevraagde vergunning kan worden verleend en het plan wordt maatschappelijk uitvoerbaar geacht.

5. Procedure

De aanvraag heeft betrekking op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, Wabo (het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan). Op grond van artikel 3.10, lid 1, onder a dient hiervoor de uitgebreide voorbereidingsprocedure te worden doorlopen.

De ontwerpbeschikking wordt zes weken ter inzage gelegd voor zienswijzen. De ingediende zienswijzen worden beantwoord in een notitie samenvatting zienswijze en beantwoording. Eventueel geeft een zienswijze aanleiding tot aanpassing van de omgevingsvergunning. Het college besluit vervolgens tot het wel of niet verlenen van de omgevingsvergunning, waarna de beschikking zes weken ter inzage ligt voor beroep. Alleen belanghebbenden die tijdig een zienswijze hebben ingediend tegen de ontwerpbeschikking kunnen beroep aanstellen tenzij wordt aangetoond dat diegene redelijkerwijs niet in staat is geweest tijdig zienswijzen in te brengen. Als de beschikking afwijkt van de ontwerpbeschikking die ter inzage heeft gelegen kan er wanneer er door diegene geen zienswijzen zijn ingediend, beroep worden ingesteld voor zover het beroepschrift betrekking heeft op deze afwijkingen. De beschikking treedt in werking nadat de termijn voor het indienen van een beroepschrift is verstreken. Het indienen van een beroepschrift schorst de werking van de beschikking niet. Wanneer belanghebbenden er veel belang bij hebben dat deze beschikking niet in werking treedt, dan kan een voorlopige voorziening worden gevraagd bij de Rechtbank Noord Nederland, locatie Groningen. Wanneer

een voorlopige voorziening wordt aangevraagd treedt de beschikking pas in werking nadat hierover een beslissing is genomen.