

# **Ruimtelijke onderbouwing**

Dagbesteding, therapie, workshops en  
kleinschalige woonvorm aan  
Opperbuorren-East 2 te Oudega



## RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

### Dagbesteding, therapie, workshops en kleinschalige woonvorm aan Opperbuorren-East 2 te Oudega

#### INHOUDSOPGAVE

<b>1.</b>	<b>INLEIDING .....</b>	<b>5</b>
1.1.	<i>Aanleiding .....</i>	5
1.2.	<i>Locatiebeschrijving .....</i>	5
1.3.	<i>Leeswijzer.....</i>	7
<b>2.</b>	<b>BELEIDSKADER .....</b>	<b>7</b>
2.1.	<i>Geldend Bestemmingsplan Buitengebied 2013 .....</i>	7
2.2.	<i>Verklaring van geen bedenkingen .....</i>	8
<b>3.</b>	<b>PLANOLOGISCHE OMGEVINGSASPECTEN .....</b>	<b>8</b>
3.1.	<i>Luchtkwaliteit.....</i>	8
3.2.	<i>Externe veiligheid.....</i>	8
3.3.	<i>Ecologie .....</i>	8
3.4.	<i>Milieu .....</i>	9
3.5.	<i>Verkeer en parkeren.....</i>	9
3.6.	<i>Conclusie van de omgevingsaspecten .....</i>	9
<b>4.</b>	<b>UITVOERBAARHEID .....</b>	<b>10</b>
4.1.	<i>Economische uitvoerbaarheid.....</i>	10
4.2.	<i>Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....</i>	10



## RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

### Dagbesteding, therapie, workshops en kleinschalige woonvorm aan Opperbuorren-East 2 te Oudega

#### 1. Inleiding

##### 1.1. Aanleiding

Op 24 mei 2016 is een omgevingsvergunning aangevraagd voor therapie, workshops en een kleinschalige woonvorm voor vier cliënten op het perceel. Het aanbieden van dagbesteding is in het principeverzoek ook aangevraagd en hebben we daarom ook meegenomen in de vergunning.

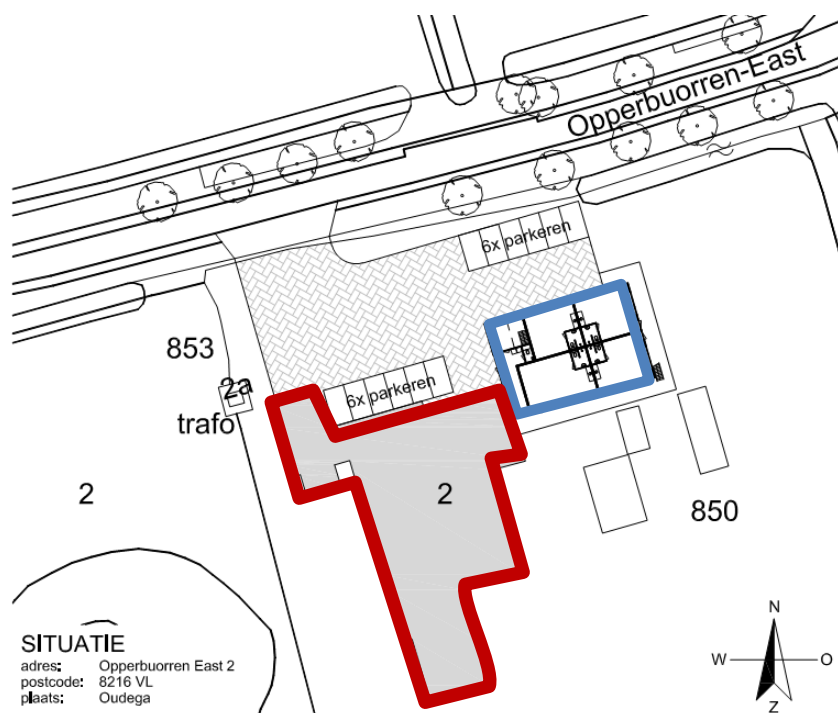
Deze ruimtelijke onderbouwing is onderdeel van de omgevingsvergunning voor bouw en strijdig gebruik van gronden of bouwwerken. Met toepassing van artikel 3.10 juncto 2.12 Wabo kan worden afgeweken van het geldende bestemmingsplan.

##### 1.2. Locatiebeschrijving

Het perceel Opperbuorren-East 2 is gelegen buiten de bebouwde kom van Oudega. Op het perceel staat een woonboerderij met voormalige bedrijfsgebouwen. Het erf bestaat deels uit bos met een vijver en twee eilanden. Op het perceel zijn groentetuinen, een kas en een houtopslag aanwezig en worden enkele dieren gehouden.



Afbeelding 1: Het perceel Opperbuorren-East 2 te Oudega.



Afbeelding 2: Het woonerf met het hoofdgebouw (rood) en bijgebouw (blauw).

In het hoofdgebouw woont het gezin zelf en zijn slaapkamers voor kinderen die op basis van crisisopvang in het gezin opgenomen worden.

#### Therapie en workshops:

Op de verdieping van het bijgebouw (blauw) is een workshopruimte ingericht waar een cursus of therapie wordt gehouden voor groepen van circa 8 personen.

#### Dagbesteding:

Op het perceel wordt dagbesteding aangeboden aan jongeren en jongvolwassenen die op het perceel wonen en er nog niet aan toe zijn om werkzaamheden elders te verrichten. Op kleine schaal wordt ook dagbesteding aangeboden aan deelnemers van andere instellingen. Dit gebeurt op individuele basis, niet in groepsverband.

#### Kleinschalige woonvorm:

De woonvorm wordt in het bijgebouw gerealiseerd. Het gaat hierbij om een beschermde woonsituatie voor jongvolwassenen. Zij krijgen begeleiding die gericht is op uitstomen naar een zelfstandige woonsituatie. De woonvorm bestaat uit vier woonappartementen, wel met eigen sanitair, maar zonder keukenfaciliteiten. Het zijn nadrukkelijk geen zelfstandige woningen. De bewoners koken en eten gezamenlijk in het hoofdgebouw. Op de begane grond zijn daarvoor twee keukens, een zitkamer, een eetkamer, zit/eetkamer ingericht. Momenteel zijn er drie bewoners. Een van de bijgebouwen wordt verbouwd zodat er maximaal vier bewoners op het perceel kunnen wonen.

De voorliggende aanvraag is in strijd met het geldende bestemmingsplan Buitengebied. Op 18 februari 2016 heeft het college het standpunt ingenomen onder voorwaarden medewerking te verlenen aan dagbesteding, workshops, therapie en een kleinschalige woonvorm.

Planologische medewerking kan worden verleend op grond van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

### **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. Geldend Bestemmingsplan Buitengebied 2013**

Het perceel heeft een totale oppervlakte van circa 3 hectare. Een deel van het perceel heeft de bestemming Agrarisch met waarden-besloten gebied. Hier zijn geen bebouwingsmogelijkheden. Het woonerf zelf heeft de bestemming Wonen-Woonboerderij.



*Afbeelding 3: Het perceel Opperbuorren-East 2 te Oudega, Wonen-Woonboerderij (Geel) en Agrarische bestemming (Groen).*

Binnen deze bestemming is één woning toegestaan. Dat is de woning van de eigenaren. Het permanent huisvesten van cliënten is in strijd met het bestemmingsplan. Bewoning van het bijgebouw is ook in strijd met de bestemming.

De dagbestedingsactiviteiten vallen onder de definitie van een zorgboerderij; een voormalig agrarisch bedrijf waar bedrijfsmatig dagbesteding voor mensen met een verstandelijke en/of lichamelijke handicap, personen met een psychische of sociale hulpvraag en/of zorgbehoevende ouderen al dan niet in combinatie met overnachtingsmogelijkheden voor de doelgroepen als zorginstelling wordt geïnitieerd en begeleid. Een zorgboerderij is toegestaan ter plaatse van de aanduiding zorgboerderij. Op het perceel Opperbuorren-East 2 ligt deze aanduiding niet.

Een bijzondere woonvorm (= een voorziening voor de huisvesting van personen die bij hun normale, dagelijkse functioneren huishoudelijke begeleiding en/of verzorging behoeven) is uitsluitend toegestaan op de gronden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - bijzondere woonvorm'. Ook deze aanduiding ligt niet op het perceel.

Als nevenactiviteit is therapeutische dagbesteding bij recht toegestaan wanneer het een oppervlakte minder dan 50 m<sup>2</sup> betreft. De dagbesteding vindt voornamelijk buiten plaats, in de tuin. Daarmee valt de dagbesteding niet onder de regeling voor nevenactiviteiten. In deze vergunning kan de activiteit 'dagbesteding' worden meegenomen.

Om planologische medewerking te verlenen aan het verzoek is een omgevingsvergunning nodig op grond van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

## **2.2. Verklaring van geen bedenkingen**

Het project past niet binnen de door de gemeenteraad aangewezen categorieën voor een verklaring van geen bedenking (raadsbesluit 15 september 2015). Het perceel is niet gelegen binnen de bebouwde kom en de beschreven zorgactiviteiten zijn niet opgenomen in de Nota van Uitgangspunten Bestemmingsplan Buitengebied.

De omgevingsvergunning kan daarom niet worden verleend zonder dat de gemeenteraad heeft verklaard dat er geen bedenkingen zijn tegen het verlenen van de gevraagde omgevingsvergunning.

Op 13 december 2016 heeft de gemeenteraad verklaard dat er geen bedenkingen bestaan tegen de uitvoering van zorgactiviteiten op het perceel Opperbuorren-East 2 te Oudega.

## **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 Opperbuorren-East 2 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. 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 een reeds bestaande situatie gelegaliseerd wordt en een in pandige verbouwing plaats van vinden, zal er geen toename zijn in het bebouwd oppervlak van het perceel. Daardoor worden de aanwezige ecologische waarden niet geschaad.

### **3.4. Milieu**

De veehouderijen in de omgeving moeten voldoen aan de eisen uit het Activiteitenbesluit milieubeheer (AB). De woning en de woonvorm voor begeleid wonen zijn geluid- en geurgevoelige objecten in het kader van het AB.

Op grond van artikel 3.117 van het AB moet de afstand van een stal voor dieren zonder emissiefactor (koeien e.d.) tot een geurgevoelig object buiten de bebouwde kom minimaal 50 meter zijn. De afstand tussen de zorgboerderij en de omliggende agrarisch bedrijven met dieren zonder emissiefactor is  $\geq 50$  meter.

Ten zuiden van het plangebied aan de Gariperwei 54 is een veehouderij gevestigd met 34.000 vleeskuikens en 12 koeien. Voor de koeien geldt een afstand van 50m. Met circa 250 m wordt hier ruim aan voldaan. Vleeskuikens hebben een emissiefactor. Voor deze vleeskuikens geldt geen vaste afstand, maar het bedrijf moet voldoen aan een immissie-eis 8.0 odeur units bij geurgevoelige objecten buiten de bebouwde kom. Aan deze immissie-eis wordt bij het woonerf van de woonboerderij voldaan.

De veehouderijen moeten naast geur ook voldoen aan geluideisen. Er is geen reden aan te nemen dat de veehouderijen niet aan deze eisen kunnen voldoen bij de kleinschalige woonvorm.

### **3.5. Verkeer en parkeren**

De functie voor dagbesteding, workshops en therapie is niet opgenomen in de Parkeernormennota Smallingerland 2015. De activiteit wordt vergeleken met een sociaal cultureel centrum/wijk en verenigingsgebouw. Ook hier kunnen cursussen worden gegeven.

Voor deze functie is in het buitengebied per 100 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak 4 parkeerplaatsen nodig. Volgens de norm zouden tussen de 4 en 5 plaatsen nodig zijn. Er worden 12 parkeerplaatsen ingericht. Op eigen terrein is daarom voldoende ruimte om te parkeren.

Er is geen personeel aanwezig. Hoewel het niet aannemelijk is dat de bewoners van de woonvorm zelf in het bezit zijn van een auto is het mogelijk om het parkeren op eigen terrein op te lossen.

### **3.6. Conclusie van de omgevingsaspecten**

Omdat het gaat om een in pandige verbouwing 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 vormt een belemmering voor de voorgestelde ontwikkeling. De omgevingsvergunning kan worden verleend.

## **4. Uitvoerbaarheid**

### ***4.1. Economische uitvoerbaarheid***

De verbouw van het bijgebouw tot kleinschalige woonvorm met vier appartementen is een particuliere investering waarop de legesverordening van toepassing is. De wijziging van gebruik betreft het vergunnen van een reeds bestaande situatie.

Voor het afdekken van mogelijke schade zoals bedoeld in artikel 6.1 Wro is een planschadeovereenkomst opgesteld. Het plan kan als financieel uitvoerbaar worden beschouwd.

### ***4.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid***

Het ontwerpbesluit is met ingang van vrijdag 2 september tot en met donderdag 13 oktober 2016 voor een periode van 6 weken ter inzage gelegd ten behoeve van zienswijzen. Tegen het voornemen zijn geen zienswijzen ingediend. De aangevraagde vergunning kan worden verleend en het plan wordt maatschappelijk uitvoerbaar geacht.