

Ruimtelijke onderbouwing

Woonzorgappartementen aan De Feart 49 te Drachtstercompagnie



RUIMTELIJKE ONDERBOUWING
Woonzorgappartementen aan
De Feart 49 te Drachtstercompagnie

INHOUDSOPGAVE

1. Inleiding	5
Aanleiding.....	5
Locatiebeschrijving.....	5
Leeswijzer.....	7
2. Beleidskader	7
Geldend Bestemmingsplan Buitengebied 2013.....	7
Woonplan.....	8
Verklaring van geen bedenkingen.....	8
3. Planologische omgevingsaspecten	8
Luchtkwaliteit.....	8
Externe veiligheid.....	8
Ecologie.....	9
Water.....	9
Bodem.....	9
Milieu.....	9
Wet geluidhinder.....	10
Verkeer en parkeren.....	10
Conclusie van de omgevingsaspecten.....	10
4. Uitvoerbaarheid	10
Economische uitvoerbaarheid.....	10
Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	11
Overleg.....	11
Bijlagen	11

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

Woonzorgappartementen aan De Feart 49 te Drachtstercompagnie

1. Inleiding

Aanleiding

Op 20 juni 2016 is een omgevingsvergunning aangevraagd voor het realiseren van woonzorgappartementen voor maximaal zes cliënten op het perceel.

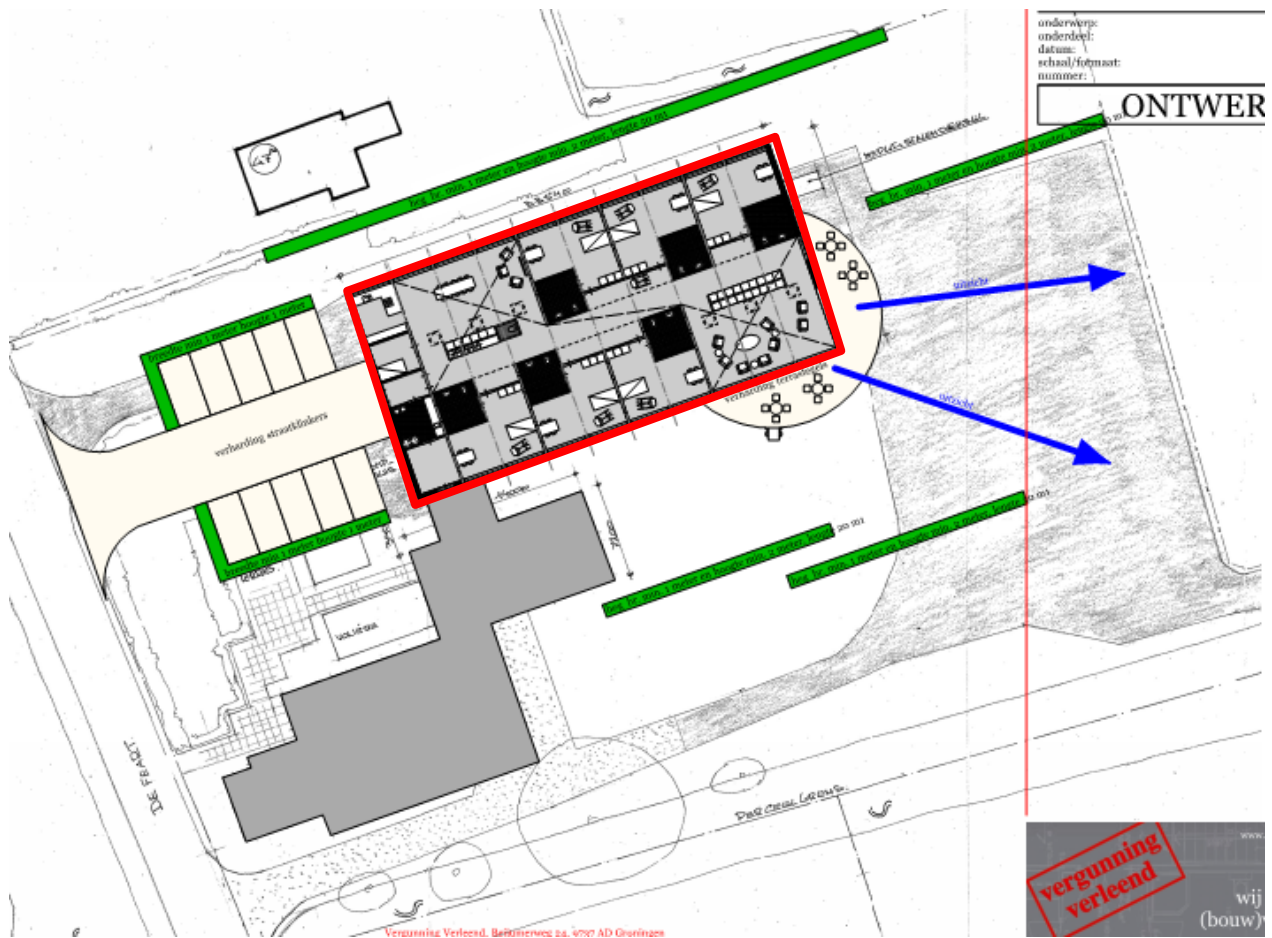
Deze ruimtelijke onderbouwing is onderdeel van de omgevingsvergunning voor bouw en strijdig gebruik van gronden of bouwwerken. Met toepassing van artikel 3.10 juncto 2.12 Wabo kan worden afgeweken van het geldende bestemmingsplan.

Locatiebeschrijving

Het perceel De Feart 49 is gelegen in het buitengebied tussen snelweg A7 en het dorp Drachtstercompagnie. Op het perceel staat een woonboerderij met voormalige bedrijfsgebouwen.



Afbeelding 1: Het perceel De Feart 49 te Drachtstercompagnie.



Afbeelding 2: Het woonerf met het woon-zorgcomplex (rood).

In de voormalige boerderij zullen de eigenaren van het woon-zorgcomplex wonen. De voormalige stal op het erf zal worden gesloopt en hier zal een nieuw woon-zorgcomplex worden gerealiseerd.

Inrichting gebouw:

Het gebouw wordt volledig verbouwd tot een zorgcomplex voor maximaal 6 cliënten. Elke cliënt krijgt een appartement van circa 40 vierkante meter. De cliënt heeft een eigen woon/slaapkamer en een eigen badkamer en tevens een eenvoudig keukentje. De cliënt kan zijn eigen appartement volledig naar wens inrichten. Naast de zorgappartement komt er een gezamenlijke woonkamer en een gezamenlijke eetruimte.

Zorgbesteding:

De cliënt kan de zorg krijgen wanneer hij/zij maar wil. Dit komt omdat er 24 uur per dag zorgverleners aanwezig zijn in het complex. De cliënt kan hierdoor zelf bepalen hoe laat hij/zij geholpen wil worden. De cliënten kunnen zelf kiezen of ze overdag in hun eigen appartement willen blijven of dat ze in de gezamenlijke woonkamer verblijven. Elke dag wordt er warm eten bereid. Daarnaast heeft de cliënt zelf ook de mogelijkheid om eenvoudige maaltijden te bereiden in zijn/haar eigen appartement. Voor de cliënten is er de mogelijkheid om samen te ontbijten, lunchen en dineren.

Doelgroep:

Het is de bedoeling dat er 4 appartementen permanent worden bewoond voor 24 uren zorg. Daarnaast zullen 2 appartementen verhuurd worden voor tijdelijke zorg, zoals weekendzorg en vakantie opvang. De doelgroep bestaat voornamelijk uit:

- cliënten met MS die in een ver gevorderd stadium zitten;
- cliënten met een dwarslaesie;
- cliënten met meerdere beperkingen zoals zenuwspierziekte, diabetes en COPD.

De zorgboerderij richt zich voornamelijk op lichamelijk gehandicapten die normaliter naar een verpleegtehuis verhuizen, als de thuissituatie niet meer haalbaar is. In dit geval hoeven ze dus niet naar een verpleegtehuis, maar kunnen ze terecht in het zorgcomplex.

De voorliggende aanvraag is in strijd met het geldende bestemmingsplan Buitengebied. De gemeente heeft het standpunt ingenomen onder voorwaarden medewerking te verlenen aan het realiseren van een kleinschalig zorgcomplex in de vorm van woonzorgappartementen. Planologische medewerking kan worden verleend op grond van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

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

Geldend Bestemmingsplan Buitengebied 2013

Het perceel De Feart 49 ligt binnen het plangebied van bestemmingsplan Buitengebied. Het perceel heeft daarin de bestemming Wonen-Woonboerderij. Binnen deze bestemming is één woning toegestaan. Dat is de woning van de eigenaren in de voormalige boerderij. Het permanent huisvesten van cliënten in een bijgebouw is in strijd met het bestemmingsplan. Binnen deze bestemming kunnen burgemeester en wethouders de bestemming wijzigen in Bedrijf, Maatschappelijk en Recreatie 2. Er is geen binnenplanse mogelijkheid om een bijzondere woonvorm mogelijk te maken.



Afbeelding 3: Het perceel De Feart 49 te Drachtstercompagnie, Wonen-Woonboerderij (Geel).

De zorgactiviteiten vallen onder de definitie van een bijzondere woonvorm. Onder een bijzondere woonvorm wordt op grond van het bestemmingsplan het volgende verstaan: een voorziening voor de huisvesting van personen die bij hun normale, dagelijkse functioneren huishoudelijke begeleiding en/of verzorging behoeven, zoals bejaarden of gehandicapten. Een bijzondere woonvorm is toegestaan ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van wonen - bijzondere woonvorm". Op het perceel De Feart 49 ligt deze aanduiding niet.

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).

Woonplan

Het plan past binnen het vastgestelde en door de provincie geaccordeerde Woonplan.

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, 1^{ste} herziening 2015.

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 d.d. 2016 heeft de gemeenteraad verklaard dat er geen bedenkingen bestaan tegen de uitvoering van zorgactiviteiten op het perceel te Oudega.

3. Planologische omgevingsaspecten

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. Geconcludeerd kan worden dat deze ontwikkeling geen consequenties voor de Wet luchtkwaliteit heeft.

Externe veiligheid

De locatie De Feart 49 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.

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 de bestaande stal gesloopt wordt is er een verkennend ecologisch onderzoek uitgevoerd. Uit de 'Quickscan Flora en Fauna De Feart 49 Drachtstercompagnie d.d. 14-11-2016' (zie ook bijlage 2) blijkt dat wordt geadviseerd om de werkzaamheden uit te voeren buiten het broedseizoen (tussen half maart en half juli) om broedende vogels niet te verstoren. Het verstoren van broedende vogels is te allen tijde verboden volgens de Flora- en faunawet. In principe kunnen de werkzaamheden het gehele jaar worden uitgevoerd maar de initiatiefnemer dient hierbij geen nesten van broedende vogels te verstoren.

Daarnaast is rond het plangebied een aanzienlijke populatie huismussen aanwezig. Ter tijde van onderzoek zijn er geen nesten van huismussen in de te slopen stal aangetroffen. De verbouwing van de stal is een mooie gelegenheid om de huismussen extra nestgelegenheid te bieden. Huismussen staan in heel Nederland onder druk. Er wordt daarom geadviseerd om bij de bouw te kiezen voor een toegankelijk pannendak, of door het plaatsen van enkele 'mussenvides. Hierdoor' kan een aanzienlijke bijdrage worden geleverd aan de duurzaamheden van de plaatselijke mussenpopulatie.

Water

Ten behoeve van het plan is een watertoets uitgevoerd d.m.v. het gebruikmaken van de digitale watertoets. Het Wetterskip heeft meegedeeld, dat de korte watertoets van toepassing is. Dit betekent dat de beperkte invloed van het plan kan worden opgevangen met standaard maatregelen. Zie hiervoor de bijlage.

Bodem

Op basis van het gemeentelijke bodeminformatiesysteem en bodemkwaliteitskaart is er geen aanleiding voor aanvullend bodemonderzoek. Op basis hiervan wordt geen bodemverontreiniging verwacht die een belemmering zou vormen voor de haalbaarheid van de toekomstige bestemming. Wel dient de aanvrager er rekening mee te houden dat vanuit een ander oogpunt wel bodemonderzoek nodig kan zijn. Zo kan bij de realisatie van het project vanuit Arbo technisch oogpunt, afvoer van grond bij verwerker (wanneer grond vrijkomt) of op basis van advies van een asbestinventarisatie bij sloop aanvullend bodemonderzoek nodig zijn.

Milieu

De veehouderijen in de omgeving moeten voldoen aan de eisen uit het Activiteitenbesluit milieubeheer (AB). Het zorgcomplex/woonzorgappartementen 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, paarden e.d.) tot een geurgevoelig object buiten de bebouwde kom minimaal 50 meter zijn. De afstand tussen het zorgcomplex/woonzorgappartementen en de omliggende agrarische bedrijven (De Feart 45) met dieren zonder emissiefactor is ≥ 50 meter.

Ten noorden (De Feart 38) en ten zuiden (De Feart 53) van het plangebied zijn bedrijven met legkippen en vleeskuikens gevestigd. Vleeskuikens en legkippen hebben een emissiefactor. Hiervoor geldt geen vaste afstand, maar moet het bedrijf voldoen aan een emissie-eis van 8.0 odeur units bij geurgevoelige objecten buiten de bebouwde kom. Aan deze emissie-eis wordt ten opzichte van het woonerf van het zorgcomplex/woonzorgappartementen 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 ten opzichte van voorliggend plan.

Wet geluidhinder

Het bouwplan is gelegen binnen wegen met een 60 km regime. In combinatie met de aanvraag om Omgevingsvergunning voor het bouwen moet worden aangetoond dat voor het binnenniveau wordt voldaan aan de geluidnormen die zijn opgenomen in het Bouwbesluit.

Verkeer en parkeren

De parkeernormennota van de gemeente kent geen parkeernorm voor woon/zorgwoningen voor deze specifieke doelgroep. In de woonvorm komen mensen te wonen zonder automobiliteit. Het complex is niet te vergelijken met het gebruik van een verpleeg- of verzorgingstehuis maar komt hier wel het dichtste bij in de buurt. De parkeernorm die hier voor geldt is 0,6 parkeerplekken per wooneenheid. Daarnaast dient de parkeerbehoefte van de woning in de voormalige boerderij meegenomen te worden. Voor een vrijstaande woning in het buitengebied geldt een parkeernorm van 2,4 parkeerplaatsen.

Woonzorgappartement	$6 \times 0.6 = 3.6$ parkeerplaatsen
Woning vrijstaand	<u>$1 \times 2.4 = 2.4$ parkeerplaatsen</u> +
Hiermee komt de parkeerbehoefte uit op:	6 parkeerplaatsen

In het plan is rekening gehouden met de aanleg van 10 parkeerplaatsen op eigen terrein. Dit is voldoende en zal niet leiden tot parkeeroverlast voor de omgeving.

Conclusie van de omgevingsaspecten

Omdat het plan uitgaat van het realiseren van een zorgcomplex/woonzorgappartementen op het fundament van de voormalige stal 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

Economische uitvoerbaarheid

De verbouw van het bijgebouw tot kleinschalige woonvorm met zes woonzorgappartementen 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.

Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het ontwerpbesluit wordt met ingang van 23 december 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.

Overleg

De aanvraag is voor het overleg ex artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening verzonden aan de volgende instanties:

- Wetterskip Fryslân.
- Provincie Fryslân.

Bijlagen

1. Wateradvies van het Wetterskip
2. Quicksan Flora en Fauna De Feart 49 Drachtstercompagnie d.d. 14-11-2016

Bijlage 1: Wateradvies van het Wetterskip

**Bijlage 2: Quicksan Flora en Fauna De Feart 49
Drachtstercompagnie d.d. 14-11-2016**