Ruimtelijke onderbouwing omgevingsvergunning Breekweg 14 te Leens

Inhoudsopgave

Ruimtelijke onderbouwing **3**

Hoofdstuk 1 Inleiding **5**
1.1 Aanleiding 5
1.2 Juridische aspecten 5
1.3 Leeswijzer 5

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving **7**

Hoofdstuk 3 Beleid **9**
3.1 Provincie 9
3.2 Gemeente 9

Hoofdstuk 4 Ruimtelijke aandachtspunten **11**
4.1 Bodem 11
4.2 Archeologie 11
4.3 Water 11
4.4 Natuur en ecologie 12
4.5 Geluid 12
4.6 Milieuzonering bedrijven 13
4.7 Luchtkwaliteit 13
4.8 Externe veiligheid 13

Hoofdstuk 5 Juridische vormgeving **16**
5.1 Algemeen 16
5.2 Juridische regeling 16

Hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid **18**

Hoofdstuk 7 Inspraak en overleg **20**

Ruimtelijke onderbouwing

Overzichtskaart

Gemeente De Marne, bron: Google Maps

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De voorliggende ruimtelijke onderbouwing heeft betrekking op het planologisch mogelijk maken van een multifunctioneel zorgcentrum aan de Breekweg 14 (Terraheerd) te Leens. Het college van burgemeester en wethouders heeft besloten mee te willen werken aan het voornemen.

1.2 Juridische aspecten

Het plangebied maakt in de huidige situatie onderdeel uit van het bestemmingsplan "Buitengebied". In dat bestemmingsplan heeft het perceel - binnen de overkoepelende gebieds bestemming 'Agrarisch - Landschappelijke en natuurlijke waarden' de aanduiding 'grondgebonden agrarisch bedrijf'.

De voorschriften van de gegeven bestemming en aanduiding geven het college van burgemeester en wethouders weliswaar de bevoegdheid om het plan te wijzigen ten behoeve van de vestiging van allerhande bedrijven (behorende tot lichte milieucategorieën), de vestiging van een multifuncitoneel zorgcentrum is echter niet mogelijk. Om het voornemen toch planologisch mogelijk te maken is een ruimtelijke ordeningsprocedure nodig. Een omgevingsvergunning is in deze situatie het meest passende instrument. Een aanvraag voor een omgevingsvergunning dient gepaard te gaan van een goede ruimtelijke onderbouwing. Het voorliggende rapport voorziet daarin.

1.3 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 gaat in op de huidige en toekomstige situatie in het plangebied. In hoofdstuk 3 komt het relevante beleid op provinciaal en gemeentelijk niveau aan bod. Hoofdstuk 4 benoemt vervolgens de ruimtelijke aandachtspunten. In hoofdstuk 5 is de juridische vormgeving van het plan beschreven. In de hoofdstukken 6 en 7 staan achtereenvolgens de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid centraal.

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

Terraheerd is een 18e-eeuwse boerderij en is gelegen aan de Breekweg, circa 300 m ten noorden van Leens. De boerderij bestaat uit een oude, gedeeltelijk verbouwde schuur met zalen op de eerste en tweede verdieping. Daarnaast is er een nieuwe aangebouwde bijschuur. Het pand is rolstoeltoegankelijk en beschikt over de - voor het voornemen benodigde - voorzieningen. De tuin heeft een oude boomgaard en een singel bestaande uit populieren.

In de huidige situatie is de multifunctionele zorgfunctie reeds ter plaatse aanwezig. Het doel van Terraheerd is en blijft het exploiteren van een multifunctionele boerderij met als doel het aanbieden van respijt, zorg en welzijn aan diverse doelgroepen. Activiteiten die daarbij centraal staan zijn:

- het aanbieden van voorlichting
- het aanbieden van toeristische en recreatieve mogelijkheden
- agrarische educatie
- expressieve activiteiten op het gebied van beeldende vorming, drama of muziek. Daarbij kan gedacht worden aan regionale ondernemers op het terrein van cultuur, natuur en toerisme. Ook kan gedacht worden aan het organiseren van activitieten voor speciale doelgroepen zoals kinderen of ouderen.

Met haar missie en werkwijze wil Terraheerd bijdragen aan de leefbaarheid van het platteland.

Aan de zuidzijde van het perceel wordt een parkeerterrein ingericht. Wat betreft de ruimtelijke ordening bestaan voor de nabije toekomst geen uitbreidingsplannen. De ruimtelijke uitstraling van Terraheerd zal dan ook niet wijzigen.

Hoofdstuk 3 Beleid

3.1 Provincie

Provinciaal Omgevingsplan en omgevingsverordening

Het Provinciaal Omgevingsplan (POP) en de provinciale omgevingsverordening zijn op 17 juni 2009 vastgesteld door Gedeputeerde Staten. Het POP is een geïntegreerd document met daarin het omgevingsbeleid op het gebied van het milieu, het verkeer en het vervoer, het water en de ruimtelijke ordening. De verordening stelt, ter borging van de provinciale ruimtelijke belangen, regels en geeft instructies aan, in het bijzonder, het lokaal bestuur.

In hoofdstuk 7.1 van het POP wordt betreffende zorgfuncties op het platteland het volgende opgemerkt: *'in het buitengebied hebben we te maken met gebouwen die hun oorspronkelijke functie verliezen, zoals monumentale boerderijen met bijbehorende schuren. We bieden de mogelijkheid om deze gebouwen te gebruiken voor andere activiteiten en willen daarmee bijdragen aan de verbetering van de leefbaarheid van het platteland, aan handhaving van het cultureel erfgoed en aan de kwaliteit van het landschap. Te denken valt aan wonen, hobbymatige agrarische activiteiten, recreatie, zorgfuncties, kunstzinnige en culturele activiteiten, kleinschalige bedrijvigheid, opslag en dienstverlening. Afgezien van geringe aanpassingen moeten deze activiteiten binnen de bestaande bebouwing plaatsvinden'*.

Gesteld kan worden dat het voornemen in overeenstemming is met het provinciale beleid.

3.2 Gemeente

Wat betreft het gemeentelijke beleid is het vigerende bestemmingsplan buitengebied met name relevant. In dat bestemmingsplan heeft de afweging naar de wenselijkheid van 'zorgboerderijen in vrijkomende agrarische bebouwing' reeds plaatsgevonden. Dergelijke ontwikkelingen worden als passend en - met het oog op de instandhouding van de leefbaarheid en karakteristieke panden - wenselijk ervaren.

Dit heeft ertoe geleid dat middels een wijzigingsbevoegdheid, welke is opgenomen in het vigerende bestemmingsplan Buitengebied, ter plaatse een dergelijke maatschappelijke functie/zorgfunctie is toegestaan.

Het voornemen is daarmee ook in overeenstemming met het gemeentelijke beleid.

Hoofdstuk 4 Ruimtelijke aandachtspunten

4.1 Bodem

Met betrekking tot het aspect bodem is artikel 8, lid 2, sub c van de Woningwet relevant. Dit wetsartikel schrijft voor dat de gemeente enkel een omgevingsvergunning ten behoeve van bouwen mag verlenen indien de kwaliteit van de bodem ter plaatse geschikt is voor de beoogde functie. Ondanks het feit dat de zorgfunctie ter plaatse reeds aanwezig is, is toetsing aan het aspect bodem benodigd.

Ten behoeve van het onderzoek naar bestaande verontreinigingen is de provinciale Bodeminformatiekaart (internetversie) op 15 juli 2011 geraadpleegd. Deze kaart maakt duidelijk dat er in het plangebied sprake is van een historische activiteit. In het verleden is ter plaatse echter reeds een bodemonderzoek uitgevoerd. De noordelijke helft van het hoofdgebouw met de omringende tuin is onderzocht op 21 oktober 1997. Zintuiglijke zijn er enkele puinrestjes aangetroffen in de bovengrond. In de bovengrond is een licht verhoogd gehalte aan zink en een licht verhoogd gehalte aan PAK's aangetroffen. In de ondergrond zijn er geen overschrijdingen van de streefwaarde voor de onderzochte parameters waargenomen. In het grondwater is een licht verhoogd gehalte aan zink waargenomen.

Geconcludeerd kan worden dat in geen van de gevallen een aanleiding bestaat tot het uitvoeren van een nader onderzoek. De aangetoonde verhogingen vormen geen risico's voor de volksgezondheid en/of het milieu in algemene zin. Vanuit milieuhygienisch oogpunt worden er derhalve geen beperkingen aan de gebruiks- c.q. bestemmingsmogelijkheden van het terrein gesteld. In het rapport wordt opgemerkt dat het multifunctionele karakter van de bovengrond door de verhoogde waarde zink en PAK's is aangetast.

4.2 Archeologie

Zoals eerder aangegeven ziet het voornemen op een verandering van het bestaande gebruik. Bouwactiviteiten zijn niet aan de orde, zodat het aspect archeologie niet relevant is voor voornemen.

4.3 Water

Artikel 3.1.6 in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) geeft aan dat er in ruimtelijke plannen een waterparagraaf moet worden opgenomen. In de ruimtelijke onderbouwing moet worden aangegeven op welke wijze er rekening is gehouden met de waterhuishoudkundige situatie, dat wil zeggen het grondwater en het oppervlaktewater. Het aspect 'water' speelt in het voorliggende plan vanwege twee redenen geen rol:

1. het voornemen heeft uitsluitend betrekking op een functieverandering van bestaande gebouwen;
2. het plan voorziet niet in de nieuwbouw van gebouwen of bouwwerken.

Geconcludeerd kan worden dat het plan geen invloed heeft op de waterhuishouding en geen belangen van het waterbeheer raakt.

4.4 Natuur en ecologie

Vanwege de aard, omvang en locatie van het voornemen is een officieel onderzoek in het kader van de natuurwetgeving niet nodig. Het plan voorziet niet in sloop van of oprichten van nieuwe gebouwen. Indien nodig vinden uitsluitend inpandige verbouwingen plaats.

4.5 Geluid

In het kader van de Wet geluidhinder bevinden zich langs alle wegen zones, met uitzondering van die wegen waar een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt en die wegen die zijn gelegen binnen een als woonerf aangeduid gebied. Van belang is in dit verband de Breekweg, grenzend aan het plangebied. Deze weg kent een maximumsnelheid van 80 km/uur.

Zonebreedte

Buiten de bebouwde kom bedraagt de zonebreedte voor tweestrookswegen 250 m die, gerekend vanuit de as van de weg, aan weerszijden van de weg in acht moet worden genomen. Daarmee ligt het plangebied binnen de geluidszone van de Breekweg (de ruimtes met een verblijfsfunctie liggen op ongeveer 25 m).

Normen

Behoudens situaties waarbij door Gedeputeerde Staten of burgemeester en wethouders een hogere waarde is vastgesteld, geldt voor geluidgevoelige bebouwing binnen een zone als hoogst toelaatbare geluidsbelasting van de gevel 48 dB (Wet geluidhinder 2006). Bij het voorbereiden van een plan dat geheel of gedeeltelijk betrekking heeft op grond behorende bij een zone, dienen burgemeester en wethouders een akoestisch onderzoek in te stellen.

Indien de geluidsbelasting de voorkeursgrenswaarde van 48 dB te boven gaat, kunnen, mits gemotiveerd, burgemeester en wethouders een hogere waarde vaststellen (artikel 83 van de Wet geluidhinder).

Berekening en conclusie

Van de Breekweg zijn geen verkeersintensiteiten bekend. Met behulp van Standaard Rekenmethode I is daarom berekend bij welke verkeersintensiteit de geluidsbelasting van 48 dB aan de gevel wordt overschreden. Bij de berekeningen is rekening gehouden met een aftrek van 2 dB op grond van artikel 110g van de Wet geluidhinder 2006. Daarnaast zijn de berekeningen uitgevoerd onder zogenaamde vrije-veldcondities. Dat wil zeggen dat geen rekening is gehouden met de afscherming van tussengelegen bebouwing.

Uit de berekening blijkt dat bij een verkeersintensiteit van ongeveer 1.000 mvt/etmaal of meer de gevelbelasting van 48 dB wordt overschreden. De Breekweg heeft als functie de ontsluiting van de aanliggende percelen en agrarische bedrijven en gedeeltelijk de ontsluiting van Kruisweg. Gelet hierop en de verkeersintensiteit van omliggende wegen wordt niet verwacht dat het aantal van 1.000 mvt/etmaal ter plaatse van het plangebied wordt overschreden.

In het kader van de Wet geluidhinder is derhalve geen sprake van geluidhinder.

Het rekenblad is toegevoegd aan de bijlagen van de ruimtelijke onderbouwing.

4.6 Milieuzonering bedrijven

Milieuzonering zorgt voor voldoende afstand tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen) in ruimtelijke plannen. Het doel hiervan is om reeds in ruimtelijke plannen milieuhinder bij woningen te voorkomen en tegelijkertijd aan bedrijven voldoende milieuruimte te bieden voor het uitoefenen van hun bedrijfsactiviteiten.

Gezien de afstand tussen de Terraheerd en de dichtstbijzijnde burgerwoning zijn er voor het aspect milieuzonering geen belemmeringen voor het voornemen.

4.7 Luchtkwaliteit

Nederland heeft de regels ten aanzien van luchtkwaliteit geïmplementeerd in de Wet milieubeheer. De in deze wet gehanteerde normen gelden overal, met uitzondering van een arbeidsplaats (hierop is de Arbeidsomstandighedenwet van toepassing) en locaties waartoe leden van het publiek gewoonlijk geen toegang hebben.

NSL/NIBM

Op 15 november 2007 is het onderdeel luchtkwaliteit van de Wet milieubeheer in werking getreden. Kern van de wet is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Hierin staat wanneer en hoe overschrijdingen van de luchtkwaliteit moeten worden aangepakt. Het programma houdt rekening met nieuwe ontwikkelingen zoals bouwprojecten of de aanleg van infrastructuur. Projecten die passen in dit programma, hoeven niet meer te worden getoetst aan de normen (grenswaarden) voor luchtkwaliteit.

De ministerraad heeft op voorstel van de minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer ingestemd met het NSL. Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden.

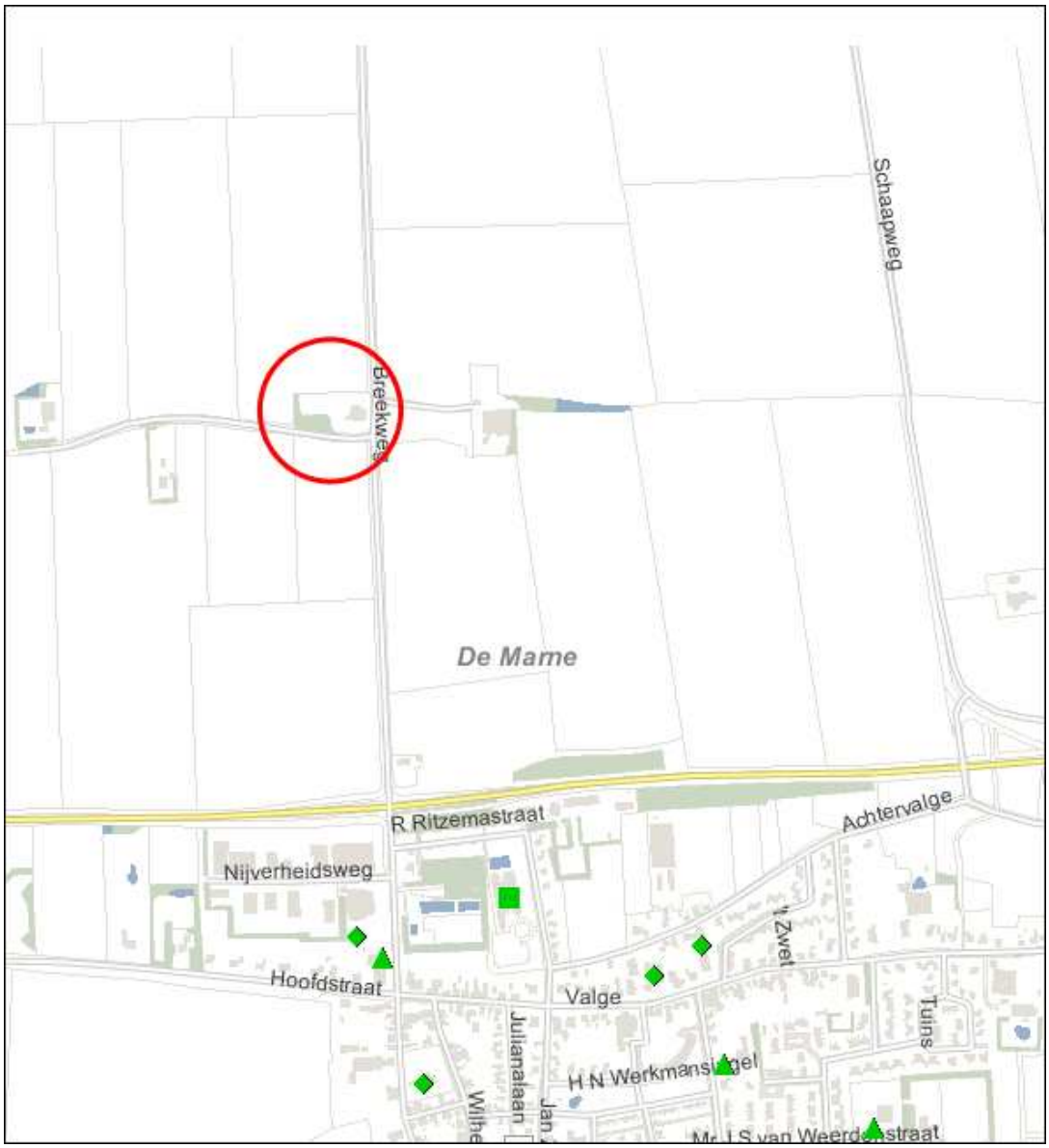
Ook projecten die 'niet in betekenende mate' (nibm) van invloed zijn op de luchtkwaliteit hoeven niet meer te worden getoetst aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. De criteria om te kunnen beoordelen of er voor een project sprake is van nibm, zijn vastgelegd in de AMvB-nibm. In de AMvB-nibm is vastgelegd dat na vaststelling van het NSL of een regionaal programma een grens van 3% verslechtering van de luchtkwaliteit (een toename van maximaal 1,2 $\mu g/m^3$ NO_2 of PM_{10}) als 'niet in betekenende mate' wordt beschouwd.

Omgevingsvergunning

Het plan legaliseert een reeds bestaande zorgboerderij waarbij in de omgevingsvergunning geen aanvullende functies worden opgenomen. Dit houdt in dat het aantal autoritten ten gevolge van dit plan niet toeneemt en de luchtkwaliteit niet afneemt. Het plan moet derhalve worden beschouwd als een nibm-project. Nader onderzoek naar de luchtkwaliteit kan derhalve achterwege blijven.

4.8 Externe veiligheid

Op 13 februari 2009 is het gewijzigde Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) in werking getreden. Dit besluit geeft voorwaarden voor nieuwe en bestaande situaties ten aanzien van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico van inrichtingen waarin bepaalde gevaarlijke stoffen worden gebruikt, opgeslagen of geproduceerd. Om te bepalen of in de nabijheid van het plangebied risicovolle inrichtingen liggen, is de risicokaart van de provincie Groningen geraadpleegd.



Uit de risicokaart blijkt dat zich op het gebied van inrichtingen, transport van gevaarlijke stoffen en buisleidingen geen belemmeringen voordoen.

Hoofdstuk 5 Juridische vormgeving

5.1 Algemeen

Een omgevingsvergunning dient te worden genomen op basis van een goede ruimtelijke onderbouwing. Dit houdt in dat moet worden ingegaan op:

- de huidige en de toekomstige situatie, zowel van het gebruik en de inrichting, als van de planologisch-juridische situatie;
- de wijze waarop het bouwplan voldoet aan het provinciaal beleid en het gemeentelijk beleid;
- de milieuaspecten, zoals bodemkwaliteit, milieuzonering, luchtkwaliteit, geluidhinder en externe veiligheid;
- water, archeologie en ecologie;
- de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid.

Deze aspecten zijn in het voorliggende rapport aan de orde gekomen.

5.2 Juridische regeling

De omgevingsvergunning voorziet in een verandering van de functie in het plangebied. Op het plangebied blijft voorts, onder andere wat betreft bouwregels en ontheffingsregels, de juridische regeling zoals beschreven in de bestemming Agrarisch - Landschappelijke en natuurlijke waarden uit het bestemmingsplan Buitengebied (gewijzigde vaststelling 16 december 2008), van toepassing.

Hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid

De kosten die gepaard gaan met het plan worden door de 'initiatiefnemer' gedragen. De kosten die uit dit plan kunnen voortvloeien, zijn aanvragen voor een tegemoetkoming in schade. Aanvragen om tegemoetkoming in schade kunnen op voorhand niet worden uitgesloten. De gemeente zal daarom met de initiatiefnemer een overeenkomst sluiten, zoals bedoeld in artikel 6.4a Wro. Daarmee kan worden voorkomen dat de gemeenschap de kosten moet betalen die worden gemaakt in het belang van de aanvrager.

Een exploitatieplan is voor deze ruimtelijke onderbouwing niet nodig.

Hoofdstuk 7 Inspraak en overleg

De resultaten van inspraak en overleg worden te zijner tijd op deze plaats opgenomen.