

Ruimtelijke onderbouwing Veeningen 3d, Veeningen

Renovatie slaapgebouw naar groepsaccommodatie

Opdrachtgever: Manege Zuidwolde
Dhr. R. Geerts

Datum: 28 juli 2016
Opsteller: R.G. Zuidema

ZUIDEMA
Omgevingsrecht

Inhoudsopgave

1 Inleiding	3
Aanleiding	3
Ligging projectgebied	3
Leeswijzer	3
2 Beschrijving van het project	4
Ruimtelijke ontwikkeling	4
Ruimtelijk regiem	5
3 Beleid	6
Provinciaal beleid	6
Waterschapsbeleid	7
Gemeentelijk beleid	8
4 Omgevingsaspecten	10
Milieuzonering	10
Bodem	11
Geluid	12
Luchtkwaliteit	12
Externe veiligheid	13
Cultuurhistorie	14
Water	15
Ecologie	15
5 Uitvoerbaarheid	16
6 Conclusie	16

1 Inleiding

Aanleiding

Op het perceel Veeningen 3, 3a, 3b, 3c en 3d te Veeningen is reeds jaren een manege gevestigd. Naast de gebouwen en voorzieningen van een manege is bij dit bedrijf reeds jaren behorende (recreatieve) verblijfsruimten aanwezig. Deze verblijfsruimten zijn gelegen achter (westelijk) op het perceel en zijn plaatselijk aangeduid als Veeningen 3d.

Gebleken is dat bij de vaststelling van de Beheersverordening voor het buitengebied van De Wolden de vergunde situatie niet correct is opgenomen.

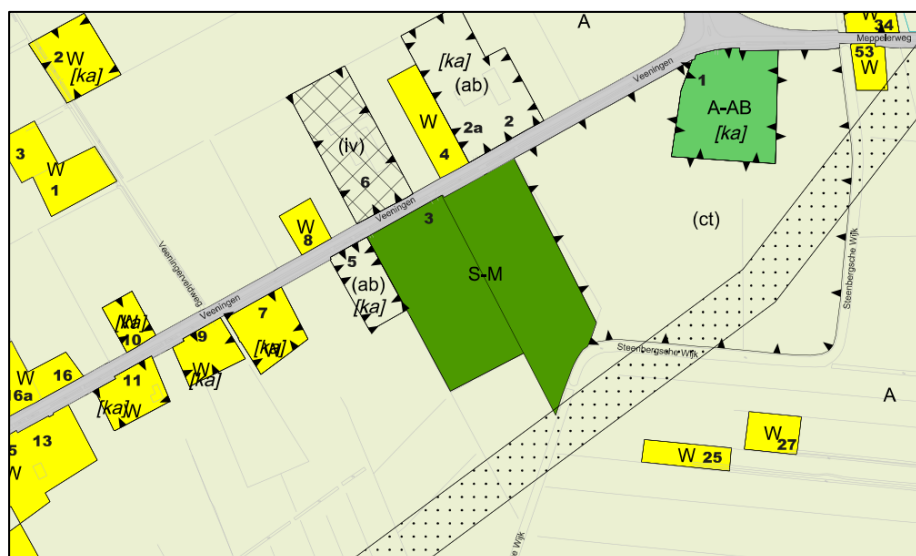
Op 7 december 2015 is een aanvraag omgevingsvergunning ingediend namens initiatiefnemer voor het aanpassen van het gebruik van een reeds gerenoveerd slaapgebouw naar groepsaccommodatie. De voornoemde aanvraag voorziet in de vereiste vergunning voor de gepleegde renovatie en een juridische correctie van het ruimtelijke regiem waarmee het gebruik voor aan het bedrijf gerelateerde verblijfsrecreatie wederom bij recht zijn toegestaan. In het kader van deze aanvraag is de voorliggende Ruimtelijke onderbouwing opgesteld.

Ligging projectgebied

Het project gebied is gelegen in het buitengebied van de gemeente De Wolden tussen het dorp Veeningen en Zuidwolde (zie afbeelding 1). Het perceel Veeningen 3, 3a, 3b, 3c en 3d zijn gelegen in het bebouwingslint aan de doorgaande weg Veeningen.

Het project gebied wordt aan de noordzijde begrensd door de doorgaande straat Veeningen. Aan de oostzijde grenst het perceel aan de gronden behorende bij de paardenhouderij Veeningen 1 waarop het jaarlijks terugkerende evenement CH De Wolden plaats vindt. Aan de zuidzijde en grotendeels aan de westzijde wordt het project gebied begrensd door agrarisch gebied in de vorm van grasland. En aan de westzijde grenst aan het perceel voor een deel aan de wegzijde aan het erf van een agrarisch bedrijf.

Afbeelding 1:
Uitsnede verbeelding
beheersverordening
buitengebied De Wolden
(bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)



Leeswijzer

De ruimtelijke onderbouwing is als volgt opgezet. In hoofdstuk 2 wordt een beschrijving gegeven van het project. In hoofdstuk 3 worden het provinciale, waterschaps en gemeentelijk beleid beschreven. Vervolgens worden in hoofdstuk 4 de diverse omgevings- en milieukundige aspecten besproken. Hoofdstuk 5 gaat in op de financiële- en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het project. In hoofdstuk 6 wordt de conclusie van de ruimtelijke onderbouwing geformuleerd.

2 Beschrijving van het project

Ruimtelijke ontwikkeling

Het reeds lange tijd bestaande slaapgebouw is in 2014 gerenoveerd. Het als groepsaccommodatie ingerichte gebouw biedt de gewenste verbreding van het aanbod van Manege Zuidwolde. Deze verbreding is onderdeel van de ingezette bedrijfsontwikkeling om de manege te (her)ontwikkelen tot een boeiend, bloeiend en multifunctioneel bedrijf. Daarmee zal het bedrijf beter afgestemd zijn op de huidige markt en meer passend binnen de regionale ontwikkelingen binnen de paardengemeente De Wolden.

De groepsaccommodatie bestaan uit twee verdiepingen met 16 één a twee persoonskamers kamers. Een aantal kamers zijn voorzien van een eigen douche en toilet. Op de gangen zijn ten behoeve van het gezamenlijk gebruik toilet en doucheruimtes ingericht, welke tevens zijn bedoeld als sanitaire ruimten voor de kamers die niet over eigen sanitaire ruimten beschikken. De kamers in de slaapaccommodatie zijn geschikt voor overnachting met gebruik van een gezamenlijke woonkamer.



Afbeelding 2: gevelaanzichten en plattegronden
(bron tekening JJB Bouwkundig teken- & adviesburo
2014.014 blad 2a versie B d.d. 23 mei 2016

Aan de buitenzijden zijn (4) verblijfsruimten ingericht als zit- en ontspanningsruimten ten behoeve van de gasten op de betreffende verdieping. Deze ruimten zijn voorzien van een keuken.

Op die manier kan verblijf worden aangeboden aan groepen die alle (slaap)kamers en de vier gebruiksruimten wensen te gebruiken dan wel aan afzonderlijke groepen die meerdere kamers en een zit- en ontmoetingsruimte wensen te huren.

De accommodatie is, gelet op het feit dat die onderdeel is van het manegebedrijf, met name bedoeld voor groepen van personen die georiënteerd zijn op recreatief verblijf in combinatie met het gebruik van de faciliteiten van de manege. Daarbij kan met gebruik maken van zowel de eigen paarden als van paarden die door de manege ter beschikking gesteld kunnen worden.

In de manege worden wedstrijden, concoursen en andere aan paarden gerelateerde activiteiten gehouden. Het spreekt voor zich dat de ruimten in de groepsaccommodatie ook ter beschikking gesteld zullen worden aan deelnemers aan dergelijke activiteiten.

Hoewel het bedrijf zich primair richt op “mensen met paard” is het verblijf van andere groepen van personen eveneens denkbaar. Ook daarbij blijft, gelet op de inrichting van de accommodatie, gewaarborgd dat gezamenlijk gebruik van delen van de accommodatie integraal onderdeel is van het accepteren van het aanbod.

Ruimtelijk regiem

In de beheersverordening zoals vastgesteld op 31 oktober 2013 zijn de gronden Veeningen 3, 3a, 3b, 3c en 3d bestemd tot “Sport – Manege”. Volgens artikel 22 van de verordening zijn de voor ‘Sport - Manege’ aangewezen gronden bestemd:

- a. een manege;
- b. een manege in combinatie met een groepsaccommodatie, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'groepsaccommodatie';
- c. wonen ten behoeve van het bedrijf;

Met het opstellen en vaststellen van de beheersverordening is per abuis het perceel Veeningen 3, 3a, 3b, 3c en 3d niet voorzien van de aanduiding 'groepsaccommodatie'.

Het college van burgemeester en wethouders kan op grond van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3°, van de wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) met een omgevingsvergunning van de beheersverordening afwijken en daarmee het gebruik voor een groepsaccommodatie van de gronden bestemd tot manege en behorende bij de manege gevestigd op Veeningen 3, 3a, 3b, 3c en 3d toestaan.

3 Beleid

Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Drenthe

Op 2 juni 2010 hebben Provinciale Staten de Omgevingsvisie Drenthe vastgesteld. Provinciale Staten hebben op 2 juli 2014 ingestemd met de Actualisatie Omgevingsvisie Drenthe 2014. De actualiseerde visie zal inwerking treden op 20 augustus 2014.

In de omgevingsvisie zijn de belangen, ambities, rollen, verantwoordelijkheden en sturing van de provincie in het ruimtelijk domein geformuleerd. De omgevingsvisie vormt het strategisch kader voor de ruimtelijk economische ontwikkeling van Drenthe in de periode tot 2020, met in sommige gevallen een doorkijk naar de periode daarna. De Omgevingsvisie Drenthe is een integraal document en fungeert als provinciale structuurvisie op grond van de Wet ruimtelijke ordening, als provinciaal milieubeleidsplan, als regionaal waterplan en als provinciaal verkeers- en vervoersplan.

Op de visiekaart 2020 is het projectgebied aangeduid als 'Landbouwgebied'. Tevens is het projectgebied gelegen binnen het 'complex Stedelijke netwerken'.

In de gebieden aangewezen als landbouwgebied wil de provincie Drenthe de landbouw maximale speelruimte bieden. Ontwikkelingen in deze gebieden mogen geen negatief effect hebben op de landbouw. Tevens wordt in deze gebieden gestreefd naar een waterhuishoudkundige inrichting die is afgestemd op de functie Landbouw.

Het behouden en ontwikkelen van de kernkwaliteiten is belangrijk voor een gezonde en aantrekkelijke leefomgeving in Drenthe, maar even belangrijk is een gezond economisch klimaat, met voldoende bedrijvigheid en werkgelegenheid, en een gezond sociaal klimaat, met voldoende variatie in het aanbod van woonmilieus en voorzieningen met een hoge leefbaarheid. De provincie Drenthe wil voorwaarden creëren voor het ontwikkelen van een robuuste sociaaleconomische structuur van Drenthe, met daarbij centraal het onderscheid tussen stad en land en het complementaire karakter van deze gebieden.

Kernkwaliteiten

In de omgevingsvisie zijn de provinciale belangen benoemd, waarmee gemeenten rekening dienen te houden bij het beoordelen van ruimtelijke plannen. De provinciale belangen zijn verdeeld in Drentse kwaliteiten en ontwikkelingen. Binnen de Drentse kwaliteiten staat het behoud en de ontwikkeling van de kernkwaliteiten, de dynamiek van bedrijvigheid, de biodiversiteit en de milieu- en leefomgevingskwaliteit centraal. De kernkwaliteiten zijn opgenomen op een kernkwaliteitenkaart. Op het gebied van ontwikkelingen zijn onder meer het regionale economische vestigingsklimaat, de landbouw, het toerisme, de demografische ontwikkeling, de mobiliteit en de ontwikkeling van natuur en landschap (ecologische hoofdstructuur, diversiteit in landschapstypen) als provinciaal belang benoemt.

De kernkwaliteiten vormen de belangrijkste basis voor het begrip 'ruimtelijke kwaliteit'. Daarnaast is zorgvuldig ruimtegebruik en milieu- en leefomgevingskwaliteit van belang.

Het projectgebied is met de kernkwaliteit Landschap aangeduid als esdorpenlandschap. Binnen het esdorpenlandschap zijn de essen, vanwege de kenmerkende open ruimtes veelal omgeven met esrandbeplanting en de beekdalen, vanwege het onbebouwd gebied met kleinschalige beplantingstructuren en beekdal(rand)beplanting, van provinciaal belang. Het provinciaal beleid is gericht op het behoud van de open ruimte en het versterken van esrandbeplanting en het behoud van het onbebouwde karakter en het versterken van de karakteristieke beekdal(rand)beplanting.

De karakteristieken van het esdorpenlandschap en daarbij aangegeven provinciale belangen en beleidsuitgangspunten zijn nader uitgewerkt in het gemeentelijk landschappelijke ontwikkelingskader. In paragraaf gemeentelijk beleid wordt daar nader op ingegaan.

Het projectgebied is voor de kernkwaliteit Aardkundige waarden aangeduid met het beschermingsniveau “Generiek beschermingsniveau: respecteren” en voor de kernkwaliteit archeologie aangeduid met het beschermingsniveau “Generiek: behoudenswaardige vindplaatsen kunnen niet ongezien verdwijnen”. Verder is het projectgebied voor de kernkwaliteit cultuurhistorie aangewezen met beschermingsniveau Respecteren. Het beschermingsniveau is het laagste sturingsniveau en is voorzien over het grootste deel van het grondgebied van de provincie Drenthe.

Voor de gebieden aangewezen met beschermingsniveau Respecteren richt men zich op het waarborgen van de cultuurhistorische samenhang voor de toekomst. Daarbij hebben initiatiefnemers de verantwoordelijkheid om de cultuurhistorische hoofdstructuur als inspiratiebron te benutten.

Met dit project wordt de renovatie van een renovatie slaapgebouw naar groepsaccommodatie toegestaan. Deze gebruikswijziging is een in pandige wijziging. Er is geen uitbreiding van de bebouwing met dit project voorzien. Met dit project kunnen de bestaande kwaliteiten van en in de bodem en het landschap niet worden aangetast.

Het projectgebied is betreffende de kernkwaliteiten natuur en rust niet voorzien van enige waarde aanduiding.

Provinciale omgevingsverordening Drenthe

De Provinciale omgevingsverordening Drenthe, met inbegrip van de navolgende wijzigingen, geeft de randvoorwaarden voor het opstellen van ruimtelijke plannen. De verordening heeft onder meer als doel om de kernkwaliteiten van Drenthe te behouden en te versterken. Als bij een ruimtelijk plan kernkwaliteiten betrokken zijn, moet in het ruimtelijk plan uiteengezet worden dat met het desbetreffende plan wordt bijgedragen aan behoud en ontwikkeling van de bij het plan betrokken kernkwaliteiten conform de provinciale ontwikkelingsvisie. Een ruimtelijk plan mag geen nieuwe activiteiten dan wel wijziging van bestaande activiteiten mogelijk maken die de kernkwaliteiten significant aantasten.

Dit project voorziet in de toevoeging van een gebruiksaanduiding binnen de bestaande bestemming ‘Sport-manege’. Er worden geen extra bouwmogelijkheden gecreëerd. Daarmee zal met dit project het provinciaal beleid niet of nauwelijks geraakt worden en er zal geen sprake zijn van aantasting van de provinciale (ruimtelijke) waarden binnen het projectgebied dan wel de nabije omgeving.

Conclusie:

Dit project is in overeenstemming met het provinciaal beleid.

Waterschapsbeleid

Vanaf 1 januari 2016 zijn de waterschappen Reest en Wieden en Groot Salland gefuseerd tot Waterschap Drents Overijsselse Delta (hierna WDODelta). Het projectgebied is gelegen binnen het gebied van het voormalige waterschap Reest en Wieden. Voor het gebied is het ontwerp waterbeheerplan 2016 - 2021 Reest en Wieden van toepassing.

Dit project voorziet in de toevoeging van een gebruiksaanduiding binnen de bestaande bestemming ‘Sport-manege’. Er worden geen extra bouwmogelijkheden gecreëerd. Daarmee zal met dit project de waterwaarden binnen het projectgebied dan wel de nabije omgeving niet aantasten. Er is uitvoering gegeven aan de digitale watertoets waarin deze stellingname wordt onderschreven.

Conclusie

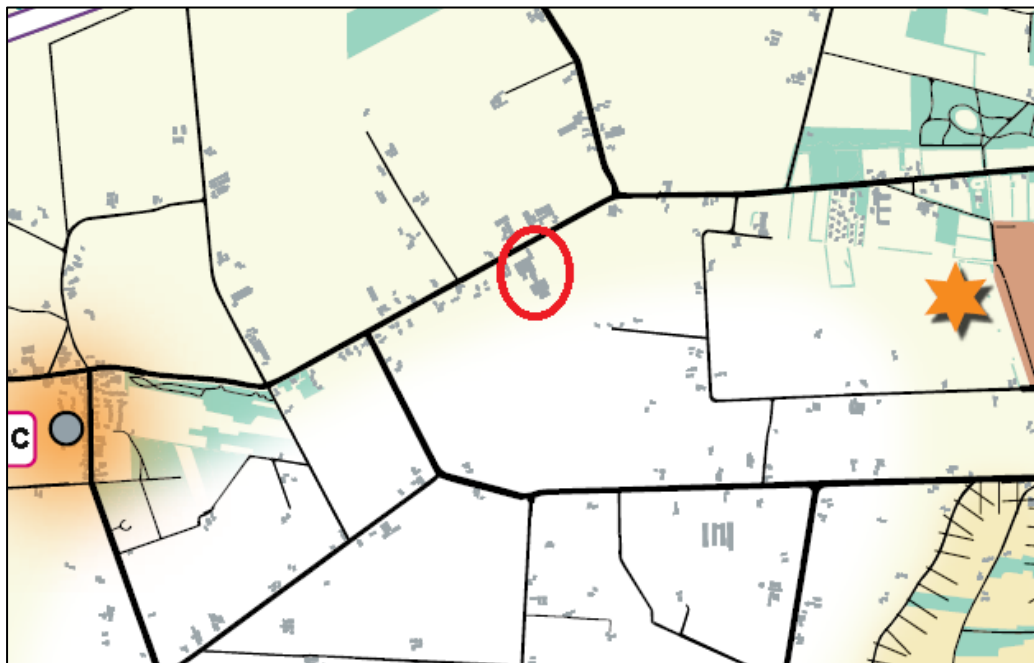
Dit project betreft een geringe ruimtelijke ingreep welke geen invloed van betekenis heeft op de eisen vanuit het waterplan en op grond daarvan vormt dit project geen beletsel voor de uitvoering.

Gemeentelijk beleid

Structuurvisie De Wolden (2011)

In maart 2011 heeft de gemeenteraad de structuurvisie 2010-2030 vastgesteld. Deze visie vormt het toetsingskader voor ruimtelijke ontwikkelingen met 2030 als zichtjaar. De structuurvisie heeft niet als doelstelling de ontwikkelingslocaties op perceelsniveau op de kaart weer te geven, maar geeft de ontwikkelingsmogelijkheden per landschapstype weer.

De visie richt zich op het creëren van ontwikkelingsmogelijkheden, waarbij het versterken van de ruimtelijke kwaliteit de randvoorwaarde is. Ruimtelijke kwaliteit in De Wolden wordt bepaald en versterkt door de dynamiek van het landschap.



Afbeelding 3: Uitsnede visiekaart structuurvisie De Wolden

Het projectgebied is op de visiekaart aangeduid als 'minder gaaf esdorpenlandschap'.

Het esdorpenlandschap is het grootst in oppervlakte binnen de gemeente De Wolden. Dit is het landschap waar Drenthe bekend om is: essen, beken, velden en bossen in een samenhangend systeem. De structuur komt voort uit de natuurlijke eenheden en wordt gekenmerkt door kromme lijnen. In het esdorpenlandschap rond Zuidwolde is het systeem minder goed te zien, doordat hier de in de vorige eeuw grootschaliger ontwikkelingen hebben plaatsgevonden.

Met dit project wordt binnen een bestaande bestemmingsvlak een herbestemming van een bestaande gerenoveerd gebouw mogelijk gemaakt. Deze ontwikkeling heeft geen nadelig effect op de karakteristieken van het bestaande landschap.

De structuurvisie geeft een eerste aanzet voor inpassing voor nieuwe ontwikkelingen op basis van de aangegeven landschapstypes. Dit toetsingskader is nader uitgewerkt in het LOK.

Landschappelijk OntwikkelingsKader (LOK)

De gemeenteraad heeft op 29 november 2012 het LOK vastgesteld. Het LOK is een instrument waarbij de samenhang tussen de verschillende landschappen, stedenbouwkundige aspecten, uitbreidingsplannen en functieveranderingen op elkaar worden afgestemd. Daarnaast bevat het LOK randvoorwaarden waarbinnen ontwikkelingen kunnen plaatsvinden.

Het projectgebied is gelegen binnen het gebied aangewezen tot 'jonge veldontginningen'.

De jonge veldontginningen zijn de gronden die als laatste in cultuur zijn gebracht. De jonge veldontginningen kenmerken zich door hun rationele opzet, de duidelijke lijnen in het landschap en de grote regelmatige verkaveling. Doordat veel wegen zijn beplant, wordt de van oudsher aanwezige openheid gebroken. Op sommige plekken zijn bosjes en restanten van heidevelden nog aanwezig.

Het gerenoveerde gebouw is gesitueerd binnen het bestaande bouwvlak welke nu bestemd is tot "Sport – Manege". Met dit project voor de inrichting van het perceel dan wel de omgeving niet gewijzigd. Met dit project kunnen de karakteristieken van het omliggende landschap niet worden aangetast.

Welstandsnota 2013

In de gemeente De Wolden bestaat de bestuurlijke wens tot deregulering en meer verantwoordelijkheid bij de burger neer te leggen. Deze wens heeft er toe geleid dat in de raadsvergadering van 13 december 2012 de raad besloten heeft tot het welstandsvrij verklaren van grote gebieden van de gemeente. Daarmee heeft de gemeenteraad het vertrouwen in de burger uitgesproken dat hij/zij de verantwoordelijkheid aan kan om op een juiste wijze met de ruimtelijke kwaliteit in de gemeente De Wolden om te gaan.

Het projectgebied is op de kaart behorende bij de welstandsnota 2013 aangewezen als welstandsvrij gebied.

Conclusie

Dit project voldoet aan de doelstellingen en criteria van het voornoemde gemeentelijk beleid.

4 Omgevingsaspecten

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de relevante omgevingsaspecten. Op grond van artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening (Wro) dient te worden gezien of het project uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening verenigbaar is met de eisen die aan de omgeving worden gesteld. Het project dient een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te waarborgen en de belangen van omwonenden niet te schaden.

Milieuzonering

Een goed woon- en leefklimaat wordt bereikt als er balans is tussen de milieubelastende en milieugevoelige activiteiten, er is als het ware een goede mix van wonen en werken. In dat kader dient te worden beoordeeld of in de omgeving van het projectgebied functies voorkomen die kunnen worden gehinderd door dit project of waarvan het project juist hinder ondervindt.

In de nabijheid van de manege waarvan de groepsaccommodatie deel uitmaakt zijn de volgende bedrijven gevestigd

- Paardenhouderij Veeningen 1
- Schapenhouderij Veeningen 2a

Daarnaast zijn de percelen Veeningen 5 en Veeningen 6 met de geldende beheersverordening voorzien van een bestemming 'agrarisch' met de aanduiding 'agrarisch bedrijf' respectievelijk 'intensieve veehouderij'. Op beide percelen is blijkens het register van de Kamer van Koophandel geen sprake meer van een actieve inrichting op grond van de Wet milieubeheer. In deze onderbouwing zijn deze percelen verder buiten beschouwing gelaten als zijnde een agrarische inrichting.

Bedrijven en milieuzonering

In de handreiking bedrijven en milieuzonering van de Vereniging Nederlandse Gemeenten zijn richtafstanden aangegeven tussen bedrijven ten opzichte van een rustige woonwijk. Als aan de aangegeven richtafstanden wordt voldaan kan gesteld worden dat er sprake is van een goed woon en leefklimaat.

Volgens de handleiding zijn paardenfokkerijen (sbi 0143) en overige graasdieren (sbi 0145) aan te merken als een categorie 3.1 bedrijf waarbij een hinderafstand van 50 meter dient te worden aangehouden. Deze afstand is voor beide typeringen bepaald op basis van de grootste hinderafstand voor geur.

De voornoemde schapenhouderij en de paardenhouderij zijn gelegen op voldoende afstand van de groepsaccommodatie. Daarmee is het aannemelijk dat in het kader van dit project een goed woon en leefklimaat is gegarandeerd.

Geurhinder

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) en het Activiteitenbesluit beschermen geurgevoelige objecten tegen de geurhinder van dierenverblijven van veehouderijen. Volgens artikel 1 Wet geurhinder en veehouderij is sprake van een geurgevoelig object indien sprake is van een: *“gebouw, bestemd voor en blijkens aard, indeling en inrichting geschikt om te worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf en die daarvoor permanent of een daarmee vergelijkbare wijze van gebruik, wordt gebruikt”*.

Met dit project wordt een slaapgebouw gewijzigd tot groepsaccommodatie. In de accommodatie zullen zich met een zekere regelmaat en gedurende langere tijd personen verblijven en dient daarmee als gevoelige functie te worden beschouwd.

Geurhinder is geregeld in de Wet geurhinder en veehouderij en Verordening geurhinder en veehouderij gemeente De Wolden 2010. Daarin worden minimale afstanden en maximale geurbelasting voor inrichting ten opzicht van gevoelige functie aangegeven. Een ontwikkeling binnen deze afstanden dan wel waarden kan een belemmering opleveren voor een goed woon- en leefklimaat ter hoogte van de groepsaccommodatie. Anderzijds zou groepsaccommodatie op te korte afstand tot de betreffende inrichting(en) een belemmering in diens bedrijfsvoering kunnen opleveren (omgekeerde werking)

Op grond van de voornoemde verordening mag de maximale waarde voor de geurbelasting van een veehouderij op geur gevoelige objecten buiten de bebouwde kom 14,0 ouE/m³ bedragen. Voor veehouderijen geldt op basis van de verordening een minimale afstand ten opzichte van een geurgevoelig object gelegen in het buiten de bebouwde kom 25 meter.

De groepsaccommodatie is op meer dan 200 meter van het bouwvlak van deze inrichting Veeningen 1 gelegen. Op deze afstand kan deze paardenhouderij geen belemmering opleveren voor de groepsaccommodatie. Tevens kan de groepsaccommodatie de paardenhouderij niet in de bedrijfsvoering belemmeren.

De groepsaccommodatie is op een afstand van ruim 190 meter van het meest dichtbijgelegen gebouw op het perceel Veeningen 2a (schapen- en geitenhouderij) gelegen. Direct grenzend aan het perceel Veeningen 2a is het de woning Veeningen 4 gelegen. Met deze woning is een ander gevoelig object dicht bij deze inrichting gelegen welke deze inrichting zal belemmeren. Daarmee kan de toevoeging van de groepsaccommodatie op ruim 190 meter geen extra belemmering voor de inrichting Veeningen 2a opleveren.

De geurbelasting veroorzaakt door de schapen- en geitenhouderij Veeningen 2a hoeft ten opzicht van de bedrijfswoning en groepsaccommodatie behorende bij de manege niet te voldoen aan de geurnorm van 14 ouE/m³. De reden is dat de bedrijfswoning van de manege en de bijbehorende groepsaccommodatie deel uitmaken van een andere veehouderij. Wel geldt een vaste afstand van 25 meter (voor geurgevoelige objecten buiten de bebouwde kom). De afstand tussen de schapen- en geitenhouderij en de groepsaccommodatie is fors groter dan de minimale afstand van 25 meter.

Woon- en leefklimaat omliggende woningen

Het projectgebied is in de geldende beheerverordening al aangeduid tot "Sport-manege". Daarmee mogen deze gronden bij recht gebruikt worden voor de exploitatie van een manege en het daarmee het houden van paarden.

De aanvulling van de gebruiksfunctie groepsaccommodatie brengt geen extra belemmering mee voor het woon- en leefklimaat van de omliggende woningen. Met dit project is een aanvaardbaar verblijf- en leefklimaat binnen dit project gegarandeerd. Omliggende woningen worden door dit project niet aangetast in hun bestaande woon- en leefklimaat.

Conclusie

Vanuit het aspect milieuzonering zijn er geen onoverkomelijke belemmeringen betreffende dit project.

Bodem

In het kader van een ruimtelijke procedure dient gemotiveerd te worden dat de bestemming (functie) die met de gevraagde (project) afwijking wordt toegelaten, passend wordt geacht in relatie tot de bodemkwaliteit.

De gebruikswijziging van slaapgebouw naar groepsaccommodatie is in het kader van de wet bodemkwaliteit niet van belang. Er is met dit project geen sprake van de toevoeging van een gevoelige functie.

Conclusie:

Vanuit het aspect bodem zijn er geen belemmeringen betreffende dit project verwacht.

Geluid

Met dit project is geen sprake van de toevoeging van een geluidsgevoelig object. Op grond van de Wet geluidhinder behoeft er daarom geen akoestische afweging in het kader van dit project te worden gemaakt.

In het kader van de omgevingsvergunning bouwen zullen de minimale geluid(isolatie) eisen van het Bouwbesluit in acht worden genomen.

Conclusie:

Vanuit het aspect geluid zijn er geen belemmeringen betreffende dit project.

Luchtkwaliteit

De luchtkwaliteit dient te worden mee genomen in ruimtelijke besluitvorming. Uitgangspunt is dat een project niet leidt tot overschrijding van luchtkwaliteitsnormen. Als er wel sprake is van een overschrijding, dan mag een project de luchtkwaliteit niet in betekenende mate verslechteren.

Luchtkwaliteitsnormen vormen onder de Wet milieubeheer geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkeling als aannemelijk is dat aan één of een combinatie van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- Er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde.
- Een project leidt per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit.
- Een project draagt slechts in 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging.
- Een project is opgenomen of past binnen het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) of een regionaal programma van maatregelen.

Met dit project wordt een slaapgebouw gewijzigd tot groepsaccommodatie als onderdeel van de bestaande manege op het perceel Veeningen 3, 3a, 3b, 3c en 3d. De slaapruijnten op de begane grond is een bestaande en vergunde situatie. De 10 stuks tweepersoons slaapruijnten op de verdieping worden met dit project toegevoegd. Daarmee is in het uiterste geval een toename met 20 (persoons)vervoersbeweging voorzien.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

Afbeelding 4
Berekening op basis van de
NIBM-tool versie 30-03-2015
(op basis van de
Rekenmethode 1 (Rbl 2007).

Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		20
Aandeel vrachtverkeer		0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,02
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,00
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

Blijkens de berekening weergegeven in afbeelding 4 is met dit project voorziene maximale toename van fijnstof van 0.02 µg/m³ gemoeid. Daarmee is te concluderen dat in dezen sprake van een project dat 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij draagt aan de luchtverontreiniging.

Conclusie:

Vanuit het aspect luchtkwaliteit zijn er geen belemmeringen betreffende dit project.

Externe veiligheid

Externe veiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag of handelingen met gevaarlijke stoffen. Dit kan betrekking hebben op bedrijven, buisleidingen of transportroutes. Op deze categorieën is verschillende wet- en regelgeving van toepassing. Het huidige beleid voor inrichtingen (bedrijven) is afkomstig uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Voor buisleidingen geldt het Besluit buisleidingen externe veiligheid (Bevb). Het externe veiligheidsbeleid voor transport van gevaarlijke stoffen staat in de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen.

In het kader van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), gelezen in samenhang met de regels omtrent externe veiligheid, moet worden onderzocht of er sprake is van aanwezigheid van risicobronnen in de nabijheid van de locatie waarop het Wro besluit betrekking heeft en dienen plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR) en de eventuele toename hiervan, te worden bepaald.

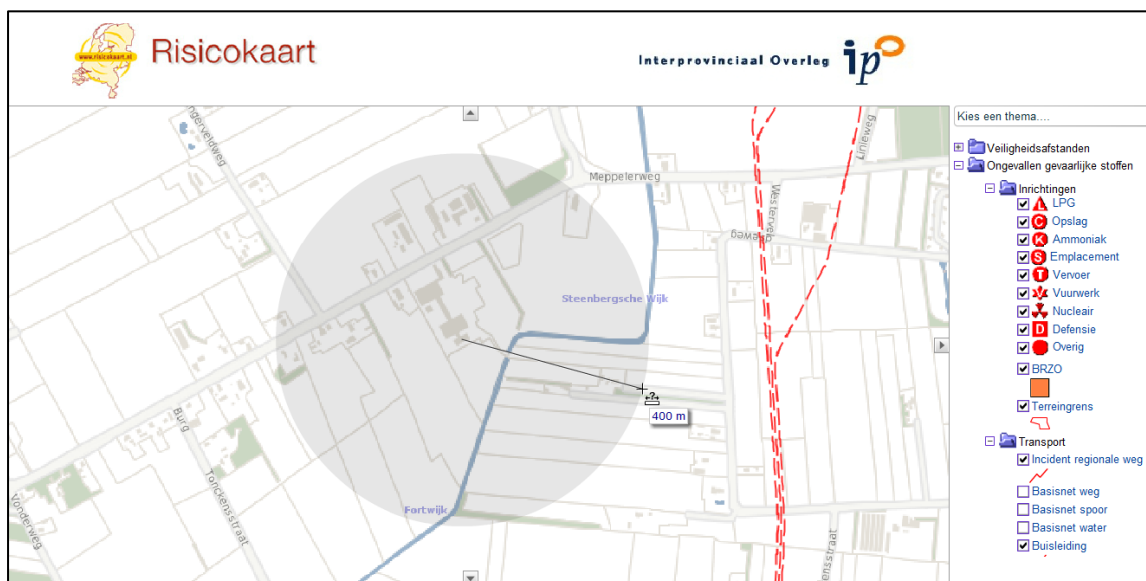
Met dit project wordt een slaapgebouw gewijzigd tot groepsaccommodatie als onderdeel van de bestaande manege op het perceel Veeningen 3, 3a, 3b, 3c en 3d. De slaapruijten op de begane grond is een bestaande en vergunde situatie. De 10 stuks tweepersoons slaapruijten op de verdieping worden met dit project toegevoegd. De bestaande als de nieuwe slaapruijten bevinden zich in het te renoveren gebouw plaatselijk bekend als 3d. Het geheel behoort tot de activiteiten in het kader van de bestaande manege Zuidwolde.

Er is sprake van verblijf van minder dan 50 personen. Daarmee is de groepsaccommodatie aan te merken als een beperkt kwetsbare object.

Plaatsgebonden risico

Volgens de risicokaart Nederland bevinden zich de nabijheid van het projectgebied geen risicovolle bedrijven en transsportroutes voor gevaarlijke stoffen. Op een afstand van ruim 600 meter is de meest dichtbij gelegen buisleiding, van de GAS unie (A-502), gelegen. Het invloedsgebied van deze leiding bedraagt circa 480 meter.

Het project gebied ligt buiten het invloedsgebied van deze leiding.



Afbeelding 4, Uitsnede Risicokaart Nederland ter hoogte van het projectgebied.
(bron www.risicokaart.nl)

Groepsrisico

Voor de verantwoording van het groepsrisico is van belang te weten dat de ruimtelijke ontwikkeling niet binnen de 100% letaliteitszone en tevens niet binnen het invloedsgebied van de meest dichtbij gelegen buisleiding ligt. Daarmee is het niet het verplicht om op basis van het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) het groepsrisico te verantwoorden.

Conclusie

Vanwege externe veiligheid is er geen belemmering om deze (project)afwijking te verlenen.

Cultuurhistorie

Goede ruimtelijke ordening betekent dat er een integrale afweging dient plaats te vinden van alle belangen die effect hebben op de kwaliteit van de ruimte. Een van die belangen is de cultuurhistorie ofwel de aanwezigheid van monumenten of archeologisch waardevolle gebieden.

Monumenten

De binnen de gemeente De Wolden aangewezen rijksmonumenten en provinciale monumenten zijn op ruime afstand van het projectgebied gesitueerd, zodat de voorgenomen ontwikkeling niet van enige invloed is op deze beschermde gebouwen. In de gemeente De Wolden zijn geen gemeentelijke monumenten aangewezen.

Archeologische beleidskaart

Op 26 januari 2012 heeft de gemeenteraad de Archeologische beleidskaart voor de gemeente De Wolden vastgesteld. Het projectgebied is ter plaatse van de gerenoveerde groepsaccommodatie op de kaart aangeduid met "hoge of middelhoge verwachting". In deze gebieden is archeologisch onderzoek verplicht bij ingrepen groter dan 1000 m² en dieper dan 30 cm –Mv.

Het project omvat de renovatie van een slaapgebouw tot groepsaccommodatie. Er vindt geen bodemingreep plaats. Daarmee wordt voldaan aan het gestelde beleid.

Cultuurhistorische waardenkaart

Op 13 maart 2014 heeft de gemeenteraad de Cultuurhistorische waardenkaart voor de gemeente De Wolden vastgesteld. De cultuurhistorische waardenkaart biedt inspiratie voor recreatie, erfgoededucatie en PR-marketingstrategieën of ruimtelijk ontwerp (inrichting en beheer).

Op de beleidskaart is het projectgebied aangeduid als beleidsgebied 2. Daarbij is aangegeven dat dit gebied een hoge cultuurhistorische waarde heeft en dat bij nieuwe ontwikkelingen cultuurhistorische waarden een grote rol dienen te spelen. De cultuurhistorie kan daarbij inspirerend werken bij nieuwe ontwikkelingen.

Het projectgebied is volgens de inventarisatiekaart gelegen in het cultuurlandschap: regelmatige kamponginning. Het karakter van deze gebieden zijn rechthoekige kavels, die primair in gebruik waren als akkerland, maar ook grasland en bos kenden. Deze karaktereigenschappen zijn nauwelijks nog als zodanig herkenbaar, zowel door gewijzigd grondgebruik als door ontginningen in de omgeving waarin deze is opgenomen.

Het project omvattende de renovatie van een slaapgebouw tot groepsaccommodatie zal karakter van het cultuurlandschap: regelmatige kamponginning niet aantasten.

Conclusie

Vanuit het aspect cultuurhistorie zijn er geen belemmeringen betreffende dit project.

Water

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is het verplicht de Watertoets uit gevoerd. De Watertoets is een waarborg voor water in ruimtelijke plannen en besluiten.

Op basis van de uitgevoerde watertoets is geconstateerd dat in dit project geen waterschapsbelangen worden geraakt en indezen volstaan kan worden met het opnemen van de tekst waterparagraaf Geen Waterschapsbelang in deze onderbouwing.

Waterparagraaf Geen Waterschapsbelang

Deze standaard waterparagraaf heeft betrekking op het project Manege Zuidwolde (groepsaccommodatie).

Het project betreft alleen een functieverandering van bestaande bebouwing en heeft geen invloed op de waterhuishouding. Er is geen waterschapsbelang.

Deze conclusie is getrokken naar aanleiding van een digitale watertoets. Het proces van de watertoets is goed doorlopen conform de Handreiking Watertoets

Conclusie

Vanuit het aspect water zijn er geen belemmeringen betreffende dit project.

Ecologie

Bij ruimtelijke planvorming dient aandacht te worden besteed aan natuurwetgeving. Hierbij kan een tweedeling gemaakt worden in soortbescherming en gebiedsbescherming. Soortbescherming wordt geregeld in de Flora- en faunawet. De gebiedsbescherming vindt plaats via de Natuurbeschermingswet.

Het project omvat de renovatie van een slaapgebouw tot groepsaccommodatie. De bouwwerkzaamheden zijn reeds uitgevoerd. Daarbij zijn, zover bekend, geen beschermde flora en fauna schade toegebracht, verjaagd dan wel aangetast. Tevens hebben de werkzaamheden geen effect gehad op de gebieden behorende tot de ecologische hoofdstructuur dan wel de Natura 2000-gebieden.

Conclusie

Vanuit het aspect ecologie zijn er geen belemmeringen betreffende dit project.

5 Uitvoerbaarheid

Economische uitvoerbaarheid

Het project betreft een particulier initiatief, waarvan alle kosten en risico's voor rekening van de initiatiefnemer komen. Eventuele planschade komt eveneens voor rekening van de initiatiefnemer. Met de gemeente wordt een anterieure overeenkomst worden gesloten waarin het kostenverhaal 'anderszins' is verzekerd. Hiermee is de economische haalbaarheid voldoende gewaarborgd.

Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De aanvraag omgevingsvergunning bouwen en afwijken bestemmingsplan wordt voorbereidt volgens de uitgebreide voorbereidingsprocedure zoals vastgelegd in de Algemene wet bestuursrecht.

Op grond daarvan wordt de ontwerp-omgevingsvergunning met daarbij deze ruimtelijke onderbouwing en bijbehorend bijlagen, gedurende een periode van zes weken ter visie gelegd. Gedurende de termijn van de ter inzage legging kan eenieder een zienswijze indienen. Op basis van de zienswijzen neemt het college van B&W een definitief besluit over het al dan niet verlenen van de omgevingsvergunning.

Na verlening van de omgevingsvergunning wordt de vergunning voor de tweede maal voor een periode van zes weken ter visie gelegd. Gedurende deze periode kunnen belanghebbenden beroep instellen tegen de omgevingsvergunning bij de Rechtbank en later in hoger beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Indien binnen de beroepstermijn geen beroep wordt ingesteld is de omgevingsvergunning, na het verstrijken van de beroepstermijn, onherroepelijk.

6 Conclusie

Met deze ruimtelijke onderbouwing wordt aangetoond aan dat dit project passend is binnen de verschillende beleidskaders en er tevens geen beperkingen vanuit de verschillende omgevingsaspecten zijn te verwachten.