

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

VERBOUW VASALIS

RIETDEKKER RODEN

vm vergunning
makelaar.nl

Roden, maart 2014.

Behoort bij Ontwerp-besluit van Burgemeester & Wethouders van de gemeente Noordenveld	
Datum Ontwerp-besluit	17 september 2014
Documentnr. Ontwerp-besluit	U14.09934
OLO-Registratienummer	1327393
Casenummer Gemeente	wb14/0248
Mij bekend, teamleider Afdeling Ruimte & Samenleving 	

Inhoud

Inhoud	2
Hoofdstuk 1 Inleiding	3
1.1 Algemeen	3
1.2 Huidige situatie	3
1.3 Toekomstige situatie	3
1.4 Leeswijzer	3
Hoofdstuk 2 Beleidskaders	4
2.1 Algemeen	4
2.2 Rijksbeleid	4
2.2.1 Nota Ruimte	4
2.3 Provinciaal beleid	4
2.3.1 Omgevingsvisie Drenthe	4
2.4 Gemeentelijk beleid	6
2.4.1 Bestemmingsplan	6
2.4.2 Woonvisie, een tussenbalans	6
2.4.3 Welstandsnota	6
Hoofdstuk 3 Omgevingsaspecten	8
3.1 Bedrijven en milieuzonering	8
3.2 Geluidhinder	8
3.3 Luchtkwaliteit	8
3.4 Duurzaamheid	9
3.5 Bodem	9
3.5 Externe veiligheid	9
3.5.1 Inrichtingen	9
3.5.2 Transport van gevaarlijke stoffen	10
3.5.3 Buisleidingen	10
3.6 Archeologie	10
3.7 Cultuurhistorie	11
3.8 Water	11
3.9 Ecologie	11
Hoofdstuk 4 Economische uitvoerbaarheid	12
Hoofdstuk 5 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	12

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Algemeen

Aanleiding voor het opstellen van deze ruimtelijke onderbouwing is de herontwikkeling van het woon-zorgcomplex Vasalis aan de Rietdekker te Roden. Door het verlaten van enkele zorggerelateerde instellingen uit het woon-zorgcomplex zal het gebouw in de nieuwe situatie bijna volledig worden gebruikt voor de functie wonen. Behalve de woonfunctie zal het gebouw nog worden gebruikt voor de VOR (het ouderenvervoer Roden) en door zorginstelling Icare.

Het aantal woningen zal met 17 toenemen. Het gaat om een interne verbouwing, er is geen sprake van uitbreiding van de oppervlakte van het gebouw. De toename van het aantal woningen is in strijd met het ter plaatse geldende bestemmingsplan “Centrumgebied Roden”. Door middel van deze ruimtelijke onderbouwing wordt aangetoond dat de verbouw van het complex voldoet aan het uitgangspunt van een “goede ruimtelijke ordening”.

1.2 Huidige situatie

Het gebouw Vasalis is gelegen aan de Rietdekker (1-35) te Roden. Het ligt aan de westzijde van het centrum van Roden. Het wordt omringd door een aantal appartementencomplexen (Holtweijde, Turnweijde en Padkamp) en door diverse woningen. Ook een supermarkt bevindt zich in de directe nabijheid. Via de Rietdekker is de doorgaande Leeksterweg bereikbaar.

1.3 Toekomstige situatie

In de nieuwe situatie is er geen sprake meer van een combinatie van wonen en zorgfuncties in Vasalis. De zorgfuncties verdwijnen uit het gebouw. De leeggekomen ruimtes worden verbouwd tot woningen. In totaal neemt het aantal woningen toe met een aantal van 17.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op het relevante beleid. In hoofdstuk 3 worden de verschillende te verrichten onderzoeken beschreven. Daarna wordt ingegaan op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid

Hoofdstuk 2 Beleidskaders

2.1 Algemeen

Het nationale en provinciale beleid is neergelegd in verschillende nota's betreffende de ruimtelijke ordening, evenals in de verschillende structuurvisies. Een 'doorzetting' van dit beleid vindt plaats in de verschillende gemeentelijke en provinciale uitwerkingsnota's, beleidsplannen en bestemmingsplannen. Ook binnen de gemeente Noordenveld is dit het geval. Het beleid zoals dat door de hogere overheden wordt voorgestaan, is echter veelal van een andere schaal dan de schaal waarop een bestemmingsplan wordt opgesteld. Om die reden wordt slechts beknopt het beleid op rijksniveau toegelicht. De nadruk ligt in deze paragraaf op het gemeentelijke beleid.

2.2 Rijksbeleid

2.2.1 Nota Ruimte

De Nota Ruimte is een strategische nota op hoofdlijnen waarin het nationaal ruimtelijk beleid en de bijbehorende doelstellingen tot 2020 (met een doorkijk naar de periode 2020-2030) zijn opgenomen. Hoofddoel is het scheppen van ruimte voor de ruimtevragende functies met als (sub)doel de bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland. Naast deregulering en decentralisatie hanteert de Nota ontwikkelingsplanologie en uitvoeringsgerichtheid. Het rijk mengt zich niet in kwesties op microniveau maar stuurt op hoofdlijnen. Het motto is, 'Decentraal wat kan, centraal wat moet'. De verantwoordelijkheid voor de inrichting van het ruimtelijk gebied wordt neergelegd bij decentrale overheden.

Conclusie Rijksbeleid

Geconcludeerd wordt dat in het rijksbeleid voor de gebieden buiten de ruimtelijke hoofdstructuur geen inhoudelijke uitspraken worden gedaan. Verantwoordelijkheden worden vooral bij provincies en gemeenten neergelegd. Voor het overige doet zich geen situatie voor op grond waarvan strijd met het rijksbeleid verondersteld kan worden.

2.3 Provinciaal beleid

2.3.1 Omgevingsvisie Drenthe

Op 2 juni 2010 is de nieuwe Omgevingsvisie door de provincie Drenthe vastgesteld. De Omgevingsvisie van de provincie Drenthe beschrijft de ruimtelijk-economische ontwikkeling van Drenthe voor de periode tot 2020, met in sommige gevallen een doorkijk naar de periode daarna.

De visie formuleert de belangen, ambities, rollen, verantwoordelijkheden en sturing van de provincie in het ruimtelijk domein.

De provincie wil ontwikkelingen stimuleren die een bijdrage leveren aan de ruimtelijke kwaliteit van Drenthe. Deze kwaliteit zit in het zorgvuldig gebruikmaken van de ruimte, het behouden en waar mogelijk versterken van de kernkwaliteiten en het waarborgen van de kwaliteit van het milieu en de leefomgeving.

Om zorgvuldig ruimtegebruik in Drenthe te stimuleren wordt wonen en werken waar mogelijk gebundeld. Verdichting gaat vóór uitbreiding. Voor het zorgvuldig inpassen van ruimtevragende functies hanteert de provincie de zogenaamde SER-ladder. Deze methode, geïntroduceerd door de Sociaal-Economische Raad, helpt een goede afweging te maken bij het inpassen van nieuwe ruimtelijke elementen. Het model stelt onder meer dat extra ruimte voor wonen, werken en voorzieningen zo veel mogelijk moet worden gezocht in of aansluitend aan bestaand bebouwd gebied;

1. gebruik de ruimte die al beschikbaar is gesteld voor een bepaalde functie of door herstructurering beschikbaar kan worden gemaakt;
2. maak optimaal gebruik van de mogelijkheden om door meervoudig ruimtegebruik de ruimteproductiviteit te verhogen;
3. indien het voorgaande onvoldoende soelaas biedt, is de optie van uitbreiding in het landelijk gebied aan de orde. In zo'n geval moet door investeringen in kwaliteitsverbetering van de omliggende groene ruimte worden verzekerd dat de uitbreiding van het ruimtegebruik de kwaliteit van natuur en landschap respecteert en waar mogelijk versterkt.

Verder noemt de provincie het een belangrijke taak om bij het ontwerpen en inrichten van de fysieke leefomgeving rekening te houden met milieuaspecten als water, bodem en luchtkwaliteit, externe veiligheid, geluid-, geur- en lichthinder.

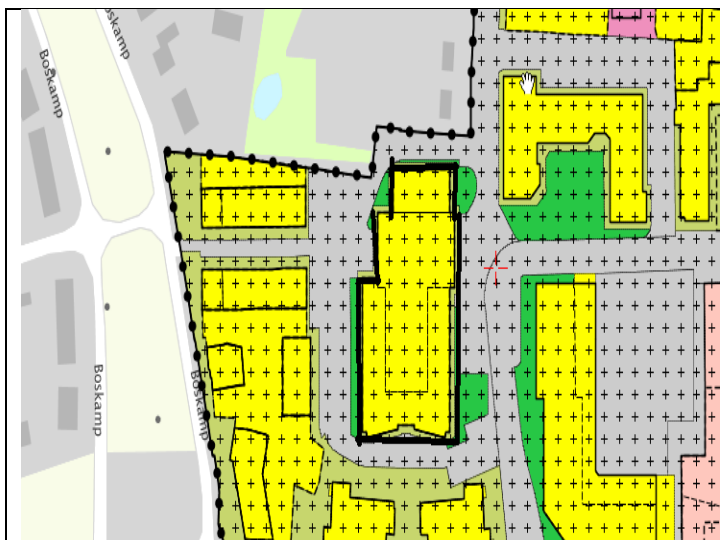
Conclusie provinciaal beleid.

In dit geval is er sprake van verdichting van het aantal woningen in een bestaand gebouw. Er is geen sprake van uitbreiding van het gebouw. De ruimtevraag blijft hetzelfde. De ontwikkeling is derhalve in overeenstemming met het beleid van de provincie Drenthe.

2.4 Gemeentelijk beleid

2.4.1 Bestemmingsplan

Vasalis ligt in het plangebied van het bestemmingsplan Centrumgebied Roden. Het bestemmingsplan Centrumgebied Roden is op 19 juni 2013 vastgesteld door de gemeenteraad van Noordenveld. De bestemming van het perceel is “Wonen-Woongebouw”.



Figuur 1 uitsnede vigerend bestemmingsplan



Figuur 2 luchtfoto Vasalis

Op grond van de regels van het geldende bestemmingsplan is de functie wonen toegestaan in Vasalis. In de regels is echter opgenomen dat het aantal woningen niet mag worden uitgebreid ten opzichte van het bestaande aantal. Nu hiervan wel sprake is, is de verbouw van zorggerelateerde functies naar woningen in strijd met het geldende bestemmingsplan.

2.4.2 Woonvisie, een tussenbalans

De vigerende gemeentelijke woonvisie 'Noordenveld een tussenbalans' is in februari 2006 vastgesteld. Toen de visie tot stand kwam was de taakstelling op grond van de samenwerking in de Regiovisie Groningen – Assen nog volop in ontwikkeling. In afwachting van de definitieve woningbouwopgave in regiovisieverband was er wel behoefte aan actualisatie van het woonbeleid. Daarom is geopteerd voor een relatief beperkte nota in de vorm van een tussenbalans. In de visie is teruggekeken naar de afgelopen 10 jaar en wordt vooruitgekeken aan de hand van de belangrijkste trends voor de komende 10 jaar. Vervolgens is langs thematische weg het woonbeleid van de gemeente neergezet, ingezoomd op het woonprogramma. Er wordt een vraagverschuiving verwacht van eengezinswoningen naar woningen voor kleine huishoudens en met name naar woningen voor senioren. Door herstructurerings- en uitleglocaties te realiseren wordt niet alleen de seniorenmarkt bediend, maar ook de markt voor starters en (kleine)gezinnen.

2.4.3 Welstandsnota

Op 18 december 2008 heeft de gemeenteraad de Welstandsnota vastgesteld. De Welstandsnota is op 1 januari 2009 in werking getreden. De welstandsnota geeft de criteria die burgemeester en

wethouders en de welstandscommissie gebruiken bij het welstandsoordeel. Vasalis is gelegen binnen het gebied “Roden kom en winkelgebied”. Door de interne verbouwing zal het gevelbeeld niet wijzigen. De uiterlijke verschijningsvorm blijft vrijwel ongewijzigd.

2.4.4 Conclusie gemeentelijk beleid

De uitbreiding van het aantal woningen is in strijd met het geldende bestemmingsplan, door het in procedure brengen van de onderhavige ruimtelijke onderbouwing met de daarbij behorende aanvraag om omgevingsvergunning wordt deze strijd opgeheven.

De ontwikkeling voorziet in een toename van het aantal woningen voor senioren, het betreft bovendien de herstructurering van een bestaand gebouw, waarmee wordt voldaan aan het tegemoet komen in de vraagverschuiving van ééngezins- naar seniorenwoningen. De ontwikkeling voldoet daarmee volledig aan de uitgangspunten van de woonvisie. Dit geldt ook voor de welstandsnota.

Hoofdstuk 3 Omgevingsaspecten

3.1 Bedrijven en milieuzonering

Bij nieuwe ontwikkelingen dient te worden nagegaan of deze ontwikkeling hinder kan ondervinden van in de omgeving aanwezige bedrijven. Omgekeerd dient ook te worden bekeken of de activiteiten van bedrijven moeten worden beperkt door de betreffende ontwikkeling. Leidraad hiervoor is de Handreiking Bedrijven en Milieuzonering van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG).

In het onderhavige zal er geen sprake zijn van wederzijdse hinder. De op te richten woningen zijn gelegen binnen een bestaand wooncomplex en worden omgeven door andere wooncomplexen en woningen. Er zijn geen hinderlijke bedrijven in de directe omgeving die onevenredige hinder voor de woningen kunnen veroorzaken. Anderzijds is dit ook het geval, de bedrijfsvoering van de bedrijven in Roden zal niet worden beperkt als gevolg van de onderhavige ontwikkeling. In alle gevallen geldt dat er dichterbij de bestaande bedrijven gevoelige bestemmingen zijn gesitueerd waarmee zij rekening moeten houden.

3.2 Geluidhinder

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. Binnen de bebouwde kom bedraagt de zonebreedte voor tweestrookswegen die, gerekend vanuit de wegas, aan weerszijden van de weg in acht moet worden genomen, 200 m. In het geval van geluidgevoelige nieuwbouw binnen die zone dient akoestisch onderzoek plaats te vinden.

Behoudens situaties waarbij door Gedeputeerde Staten of burgemeester en wethouders een hogere waarde is vastgesteld, geldt voor geluidsgevoelige bebouwing binnen een zone als hoogst toelaatbare geluidsbelasting van de gevel 48 dB. Bij het voorbereiden van een ruimtelijk plan dat geheel of gedeeltelijk betrekking heeft op gronden behorende bij een zone dient akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd.

Het betreffende perceel is gelegen binnen het gebied waarvoor een maximumsnelheid geldt van 30 km/uur. Het gaat om een gebied met een zeer gering verkeersaanbod, er komt alleen bestemmingsverkeer. Gelet op deze aspecten is nader akoestisch onderzoek niet noodzakelijk.

3.3 Luchtkwaliteit

In de Wet luchtkwaliteit staan onder meer de grenswaarden voor de verschillende luchtverontreinigende stoffen. Het plan betreft een wijziging van zorggeraleteerde voorzieningen naar wonen. De omvang van het project is dusdanig kleinschalig dat dit aan te merken is als een project welke 'niet in betekenende mate bijdraagt' aan luchtverontreiniging. Nader onderzoek is dan ook niet nodig.

3.4 Duurzaamheid

De ontwikkeling voorziet in een functiewijziging van een bestaand gebouw. Doordat er geen sprake is van toevoeging van bebouwing kan van een duurzame ontwikkeling worden gesproken.

3.5 Bodem

Bij een ruimtelijke ontwikkeling dient te worden bepaald of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van die bodem en of deze aspecten optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd. Om hierin inzicht te krijgen, dient een bodemonderzoek te worden verricht.

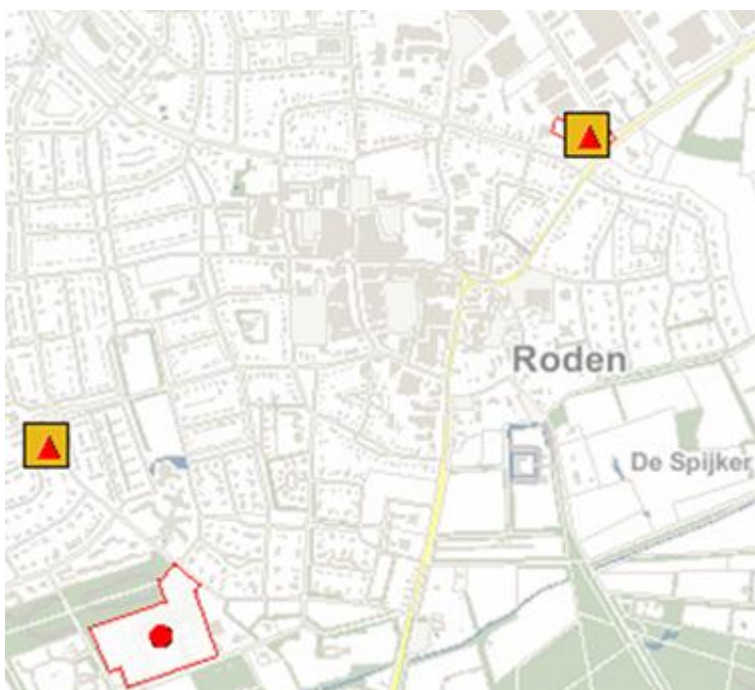
In het onderhavige geval is sprake van hergebruik van bestaande bebouwing. Er vindt geen uitbreiding van de bebouwing plaats, de nu aanwezige vloeren worden niet aangetast. Daarom kan worden afgezien van het uitvoeren van een bodemonderzoek.

3.5 Externe veiligheid

3.5.1 Inrichtingen

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) richt zich, zoals uit de naam al blijkt, primair op inrichtingen die risico's met zich meebrengen voor de in de omgeving gelegen risicogevoelige objecten. Het besluit onderscheidt twee categorieën risicogevoelige objecten, namelijk kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten. Dit onderscheid is gebaseerd op maatschappelijke opvattingen over de groepen mensen die in het bijzonder moeten worden beschermd en op gegevens, zoals het aantal personen en de verblijfstijd van groepen mensen. Het besluit geeft waarden voor het risico dat toelaatbaar wordt geacht voor deze objecten. Hierbij worden twee vormen van risico onderscheiden: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Op navolgende afbeelding is een uitsnede van de (professionele) risicokaart weergegeven.



Figuur 3 uitsnede risicokaart

Onderzoek

In het plangebied zijn geen Bevi-inrichtingen en andere risicovolle inrichtingen aanwezig. Ten noorden van het plangebied ligt een lpg-tankstation. Het invloedsgebied (150 m) van dit tankstation ligt echter buiten het plangebied.

3.5.2 Transport van gevaarlijke stoffen

Zoals bij inrichtingen het Bevi voorwaarden stelt aan de omgang met externe veiligheid, zo zijn bij vervoer van gevaarlijke stoffen deze voorwaarden opgenomen in de circulaire 'Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen' (cRNVGS).

De cRNVGS is een uitwerking van de nota Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen en bepaalt dat ruimtelijke plannen moeten worden getoetst aan de norm voor het plaatsgebonden risico en de oriëntatiewaarde van het groepsrisico. De circulaire wordt vervangen door het Besluit transportroutes externe veiligheid (Btev), met als uitvloeisel het zogeheten Basisnet voor de beoordeling van de risico's vanwege transport van gevaarlijke stoffen.

De nieuwe wetgeving is van toepassing op de rijksinfrastructuur die onderdeel uitmaakt van de Basisnetten Weg, Water en Spoor. Hierbij wordt vastgehouden aan de volgende zaken:

- vaste afstanden voor het plaatsgebonden risico;
- vaste invoergegevens voor de berekening van het groepsrisico;
- aanwijzing plasbrandaandachtsgebieden (PAG).

Onderzoek

In of nabij het plangebied liggen geen wegen, waarmee in verband met het aspect externe veiligheid rekening moet worden gehouden.

3.5.3 Buisleidingen

Het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) met de bijbehorende Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb) omvat de regelgeving op het gebied van buisleidingen waardoor gevaarlijke stoffen worden vervoerd. In deze regelgeving is bepaald dat de belemmeringsstrook (5 m), de plaatsgebonden risicocontour (10^{-6}) en het invloedsgebied van het groepsrisico in acht dienen te worden gehouden bij ruimtelijke ontwikkelingen.

Onderzoek

Uit de risicokaart blijkt dat er geen risicovolle buisleidingen in het plangebied gelegen zijn.

3.6 Archeologie

Op grond van het Verdrag van Malta en de daaruit voortvloeiende Wet op de archeologische monumentenzorg dient te worden gekeken naar de archeologische waarden binnen het plangebied. Omdat het in casu gaat om een in pandige verbouwing van het gebouw Vasalis wordt de bodem niet geschaad. Eventueel in de bodem aanwezige archeologische resten zullen behouden blijven.

Onderzoek is derhalve niet nodig. Ten aanzien van het aspect archeologie bestaan er geen belemmeringen voor deze ontwikkeling.

3.7 Cultuurhistorie

Sinds 1 januari 2012 is het verplicht in ruimtelijke plannen een beschrijving op te nemen over de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden rekening is gehouden. Cultureel erfgoed bestaat uit archeologische, historisch (steden)bouwkundige en historisch-geografische aspecten. Een complete inventarisatie van cultureel erfgoed bevat daarom een beschrijving van deze drie waarden (voor zover aanwezig in een gebied).

Omdat er in deze situatie alleen sprake is van de verbouw van een bestaand gebouw, er vinden geen werkzaamheden buiten het bestaande gebouw plaats, is er geen sprake van aantasting van de aanwezige cultuurhistorische waarden.

3.8 Water

Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening moet bij ruimtelijke plannen een waterparagraaf worden opgenomen. Bij ruimtelijke ontwikkelingen, waaronder ver- en nieuwbouwplannen, wordt getoetst welke consequenties deze plannen hebben voor de waterhuishouding en hoe in de plannen wordt omgegaan met aspecten van water. Het beleid van het waterschap Noorderzijlvest is neergelegd in het Waterbeheerplan 2010-2015 en de Notitie Stedelijk Water. In beide documenten is vastgelegd hoe het waterschap invulling geeft aan het integrale waterbeheer nu en in de toekomst.

Op particulier terrein is primair de eigenaar van het terrein verantwoordelijk voor de afvoer van het hemelwater.

De ontwikkeling betreft alleen de verbouw van een bestaand gebouw. De waterhuishouding zal hierdoor niet worden gewijzigd.

Advies en overleg Waterschap

De waterparagraaf is voorgelegd aan het Waterschap Noorderzijlvest. Het waterschap heeft aangegeven dat er in casu geen sprake is van een waterschapsbelang. De watertoets is uitgevoerd op 20 februari 2014 en is als bijlage aan deze onderbouwing toegevoegd.

3.9 Ecologie

Omdat de aanvraag slechts de verbouw van een bestaand gebouw betreft is een ecologische inventarisatie van de natuurwaarden in het plangebied niet nodig.

Hoofdstuk 4 Economische uitvoerbaarheid

Conform artikel 3.1.6. van het Besluit ruimtelijke ordening dient een onderzoek te worden verricht naar de uitvoerbaarheid van het plan.

Stichting Woonborg neemt, als initiatiefnemer, de kosten van het opstellen van de ruimtelijke onderbouwing en de procedurekosten voor haar rekening. De kosten voor de realisatie van het plan komen eveneens ten laste van de initiatiefnemer.

Hoofdstuk 5 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De functiewijziging wordt middels het voeren van een procedure ex artikel 2.12, lid 1, sub a. onder 3 van de Wet algemene bepalingen Omgevingsrecht mogelijk gemaakt. Er heeft vooroverleg met het waterschap Noorderzijlvest plaatsgevonden. Er is geen sprake van een waterschapsbelang. De reactie van het waterschap is als bijlage toegevoegd.

De aanvraag om omgevingsvergunning heeft van [datum] voor een periode van zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode was het mogelijk een zienswijze op het plan in te dienen. Er zijn tijdens deze periode [wel/geen] zienswijzen ingediend. Dit heeft [wel/geen] gevolgen gehad voor het plan.