

11031

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

NIEUWBOUW DIERENVERBLIJF AAN BENEDENEIND ZUIDZIJDE

361 te BENSCHOP

i.o.v. ABRONA

Datum: 22-12-2011



Arco Architecten
Donkere Gaard 28
3421AT Oudewater
Tel :0348-561607

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	3
2.	Locatie	4
3.	Het initiatief	5
4.	Ontwerp dierenverblijf	6
5.	Gemeentelijk beleid	7
6.	Situatietekening	9
7.	Omgevingsaspecten	10

1. Inleiding

Aan de Benedeneind Zuidzijde, tussen de kernen Benschop en Polsbroekerdam, langs de Benschopper Wetering, is op nr. 361 zorgboerderij “De Vos” gesitueerd.

Op 29 augustus 2011 is een omgevingsvergunning aangevraagd voor het realiseren van een dierenverblijf ten behoeve van de zorgboerderij. Het is niet mogelijk om op basis van de regels van het geldende bestemmingsplan dit dierenverblijf te vergunnen.

Het college van Burgemeester en wethouders heeft op 25 oktober 2011 besloten om in principe medewerking te verlenen aan deze aanvraag door toepassing te geven aan artikel 2.12 lid 1, onder a, sub 3 van de Wet Algemene Bepalingen Omgevingsrecht. Voor deze procedure dient een goede ruimtelijke onderbouwing aangeleverd te worden.

2. Locatie

Het plangebied ligt in de gemeente Lopik, in de lintbebouwing ten oosten van de kern Polsbroekerdam, tussen Polsbroekerdam en Benschop. Het betreft het perceel aan de Benedeneind Zuidzijde 361 in Benschop. Kadastraal bekend; Gemeente Lopik, Sectie E, nummer 216, 218 en 337. Op onderstaande foto is de ligging van het plangebied met rode belijning weergegeven.



Figuur 1: Plattegrond plangebied en omgeving

3. Het initiatief

Huidige situatie

In boerderij “De Vos” zijn appartementen gerealiseerd waar mensen met een verstandelijke beperking ondersteuning krijgen bij het wonen. Achter de boerderij is in 2009 een nieuw appartementencomplex gebouwd, welke eveneens aan dezelfde doelgroep huisvesting biedt. In totaal zijn hier 14 appartementen gerealiseerd. Sinds 18 februari 2009 hebben de eerste cliënten hun intrek genomen. De zorgboerderij wordt geleid door Abrona uit Huis ter Heide. Abrona is een christelijke organisatie voor dienstverlening aan mensen met een verstandelijke beperking. Naast zorgboerderij “De Vos” heeft Abrona tevens zorgboerderij “De Haan” welke gelegen is aan de Benedeneind Noordzijde tegenover boerderij “De Vos”.

Het oorspronkelijke plan was dat er op het achterterrein van Boerderij “De Vos” een kleinschalige camping zou komen, geschikt voor maximaal 15 kampeerplaatsen. Echter door verandering in de financiering vanuit de overheid is de exploitatie van dit plan niet meer rendabel. Naast deze veranderingen in financiën binnen de zorg heeft er de afgelopen jaren ook een verandering in vraag plaatsgevonden. Er zal geen camping meer worden opgestart.

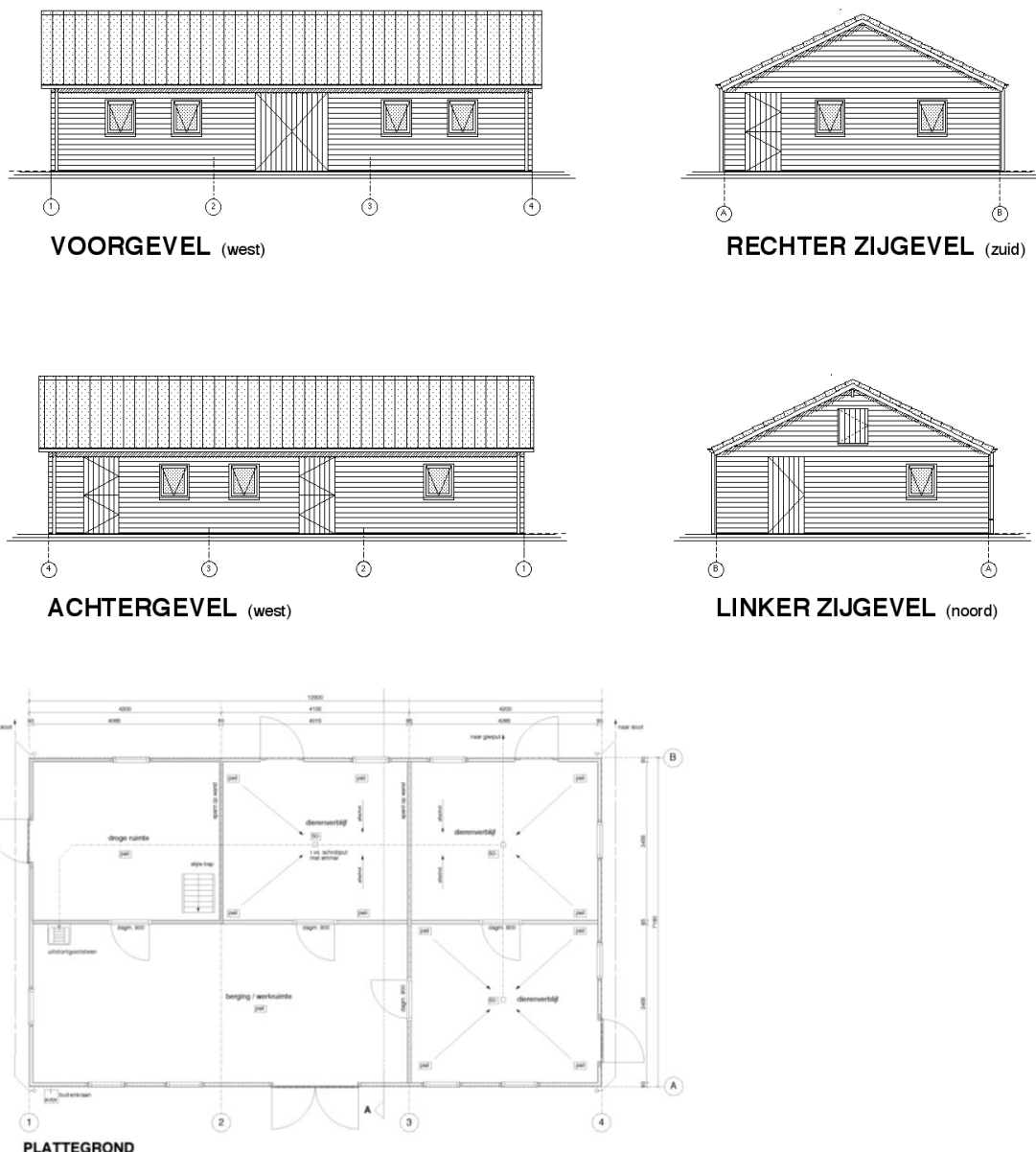
Toekomstige situatie

Momenteel is de vraag naar dagbesteding in de vorm van hobbymatige dierverzorging groot. In het westelijke deel van de regio Utrecht heeft Abrona op dit gebied een te beperkt aanbod qua dierverzorging binnen de dagbesteding. Het voornemen is om een dierenverblijf te bouwen, welke zal worden geplaatst achter het appartementengebouw. Dit dierenverblijf krijgt een oppervlakte van (12,5 x 7,18m =) ongeveer 90 m². Het overige gedeelte zal in gebruik worden genomen voor agrarische doeleinden.

4. Ontwerp dierenverblijf

Het ontwerp voorziet in een drietal ruimten voor het verblijven van dieren. Daarnaast is er ruimte voor opslag van voer en een berging-/ werkruimte. De gevels worden bekleed met houten delen en het dak voorzien van dakpannen. Materiaalgebruik en dakhelling zijn in overeenstemming met veldschuren welke van oorsprong veel voorkomen in de Lopikerwaard. De nokhoogte van ca. 4.1 m1 en de goothoogte van ca. 2,4m1 passen binnen voorwaarden uit het bestemmingsplan. De afmetingen zijn 12,5 m bij 7,18 m = ca. 90 m².

Het ontwerp is voorgelegd is voorgelegd aan de commissie Welstand en Monumenten Midden Nederland. De commissie was van mening dat de aanvraag in principe voldoet aan de redelijke eisen van welstand.



Figuur 2: Plattegrond en gevels dierenverblijf

5. Gemeentelijk beleid

Voor het plangebied gelden de volgende bestemmingsplannen:

Bestemmingsplan	Raadsbesluit	GS-besluit	Afdeling Bestuursrecht- spraak Raad van State
Landelijk Gebied	12 juni 2007	12 februari 2008	24 juni 2009
1e herziening Landelijk Gebied	27 januari 2009	n.v.t.	
2e herziening Landelijk Gebied	28 juni 2010	n.v.t.	



Figuur 3: Uitsnede vigerend plan “Landelijk Gebied” van de gemeente Lopik. (Met pijlen aangeduid betreft het plangebied).

Het plangebied maakt onderdeel uit van het vigerende bestemmingsplan “Landelijk Gebied”, waarin het perceel als volgt is bestemd.

Het meest noordelijke deel van het perceel, grenzend aan de Benedeneind Zuidzijde heeft de bestemming “Maatschappelijke Doeleinden (M)” met de subbestemming “zorgboerderij (Mzb)” met maximaal 14 appartementen. Maximaal bebouwd oppervlakte van 975 m².

Het meest zuidelijke deel van het perceel heeft de bestemming “Verblijfsrecreatieve doeleinden (vR)” met de subbestemming “kampeerterrein (vRk)” met maximaal 15 standplaatsen”. Ten behoeve van deze functie is het toegestaan om bouwwerken op te richten met een oppervlakte van 200 m².

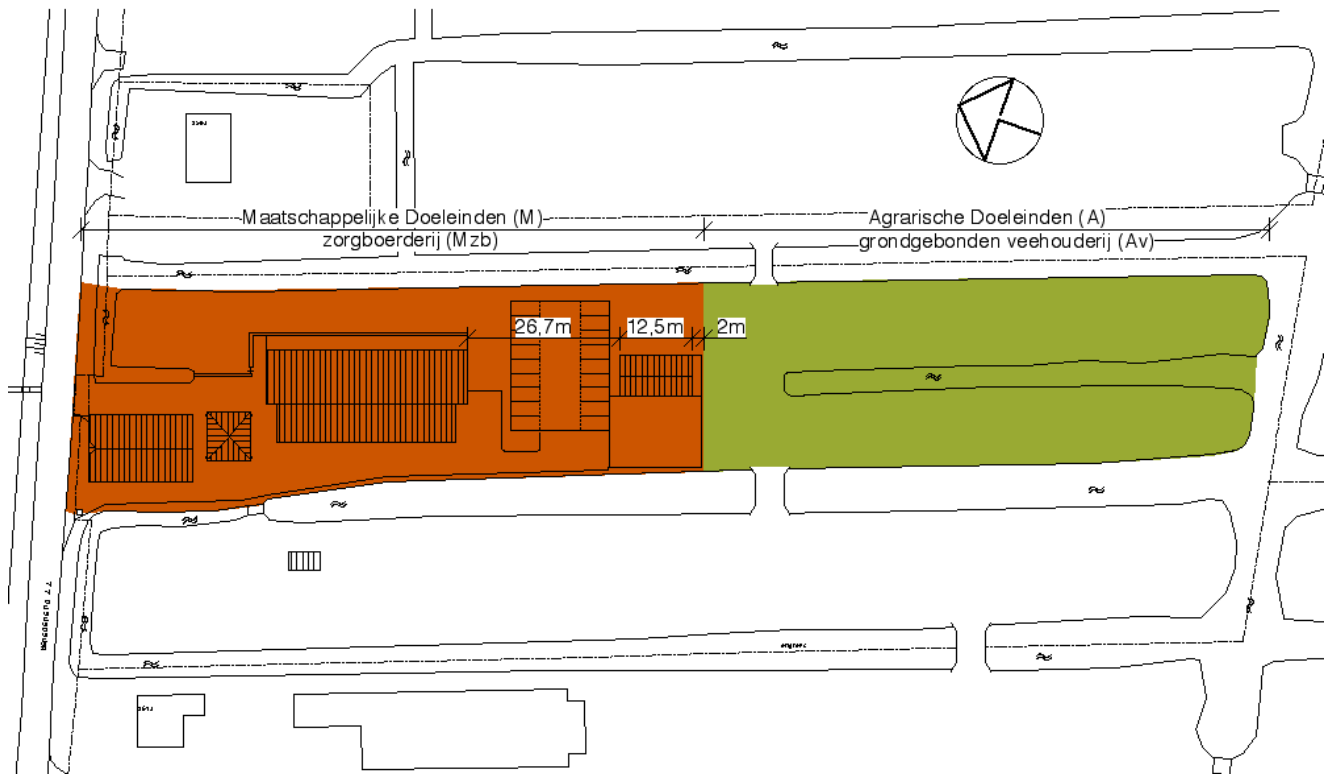
Aansluitend heeft boerderij "De Vos" aan de westkant een stuk grond in eigendom welke de bestemming "Agrarische doeleinden (A)" met de subbestemming "grondgebonden veehouderij (Av)" heeft. Op dit perceel vinden verder geen wijzigingen plaats en worden verder buiten deze planbeschrijving gehouden.

De gevraagde planontwikkeling is niet in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan, omdat het dierenverblijf niet ten dienste staat van de "verblijfsrecreatieve doeleinden" bestemming.

Om medewerking te kunnen verlenen dient de gemeente Lopik een "verklaring van geen bedenkingen" af te geven. Deze ruimtelijke onderbouwing maakt onderdeel uit van de procedure.

In het toekomstige bestemmingsplan wordt het nieuwe gebruik ingepast en zal de bestemming "verblijfsrecreatieve doeleinden, kampeerterrein" vervallen.

6. Situatietekening



Figuur 4: Situatietekening

7. Omgevingsaspecten

De te behandelen thema's die vanuit dit oogpunt van belang zijn, zijn milieu, natuur, landschap, archeologie, waterhuishouding, externe veiligheid en luchtkwaliteit.

Milieu

Toetsingskader: Wet milieubeheer, Algemene Maatregelen van Bestuur onder de Wet milieubeheer en de brochure *Bedrijven en Milieuzonering* (VNG, 2009).

Bedrijvigheid is een milieubelastende activiteit. Ten gevolge van aanwezige bedrijvigheid kan mogelijk hinder voor de omgeving optreden met betrekking tot de milieuaspecten geluid, geur, stof en gevaar.

Conclusie.

De beoogde aanpassing betreft het uitbreiden van de bestemming Maatschappelijke Doeleinden in zuidelijke richting, de achtergelegen kampeerfunctie vervalt. Dit aanpassing heeft geen consequenties voor in de omgeving gelegen bedrijven.

Natuurwaarden/ Flora en fauna

Toetsingskader: De Natuurbeschermingswet 1998 (Nbw 1998) en de de Flora- en faunawet.

De Nbw 1998 biedt de grondslag voor de aanwijzing van de Vogel- en Habitatrichtlijngebieden. Deze gebieden worden tezamen Natura 2000-gebieden genoemd. Ter bescherming van deze Natura 2000-gebieden voorziet de Nbw 1998 in een vergunningenregime voor het realiseren of verrichten van projecten en andere handelingen die de natuurlijke kenmerken van een aangewezen Natura 2000-gebied kunnen aantasten. In de directe nabijheid van het plangebied zijn geen speciale beschermingszones aangewezen in het kader van de Vogelrichtlijn, zodat uit dien hoofde geen beperkingen worden opgelegd aan de aanpassingen binnen het plangebied.

Per 1 april 2002 is de Flora- en faunawet van kracht geworden. Deze wet voorziet in de bescherming van planten- en diersoorten binnen en buiten de beschermde natuurgebieden. Het uitgangspunt van de wet is dat beschermde planten- en diersoorten geen schade mogen ondervinden. Voor het uitvoeren van werkzaamheden in de openbare ruimte is het niet altijd nodig een vrijstelling of een ontheffing aan te vragen. Het plangebied ligt in de lintbebouwing van Benschop. Het gebied grenst niet aan een Vogel- of Habitatrichtlijngebied. Gelet op deze omstandigheid kan worden gesteld dat geen beschermwaardige, te mitigeren of te compenseren natuurwaarden op de ontwikkelingslocatie aanwezig zijn, waardoor een natuurtoets achterwege is gelaten in het kader van de Flora- en Faunawet.

Landschap

Toetsingskader: Kernkwaliteiten Groene Hart.

Deze kernkwaliteiten bestaan uit vier kernkwaliteiten: landschappelijke diversiteit, veenweidekarakter, openheid en rust & stilte.

De belangrijkste ruimtelijke opgaven vanuit de kernkwaliteiten zijn:

- behoud, herstel en ontwikkeling van de landschappelijke diversiteit en
- behoud, herstel en ontwikkeling van de waardevolle en unieke

(veen-)weidegebieden.

Het perceel is gelegen in een gebied dat gekenmerkt wordt door haar landschappelijke openheid, de karakteristieke verkavelingsstructuur van de graslanden en de kleine landschapselementen. De geplande aanpassing is een goede invulling aan gestelde kwaliteiten.

Archeologie

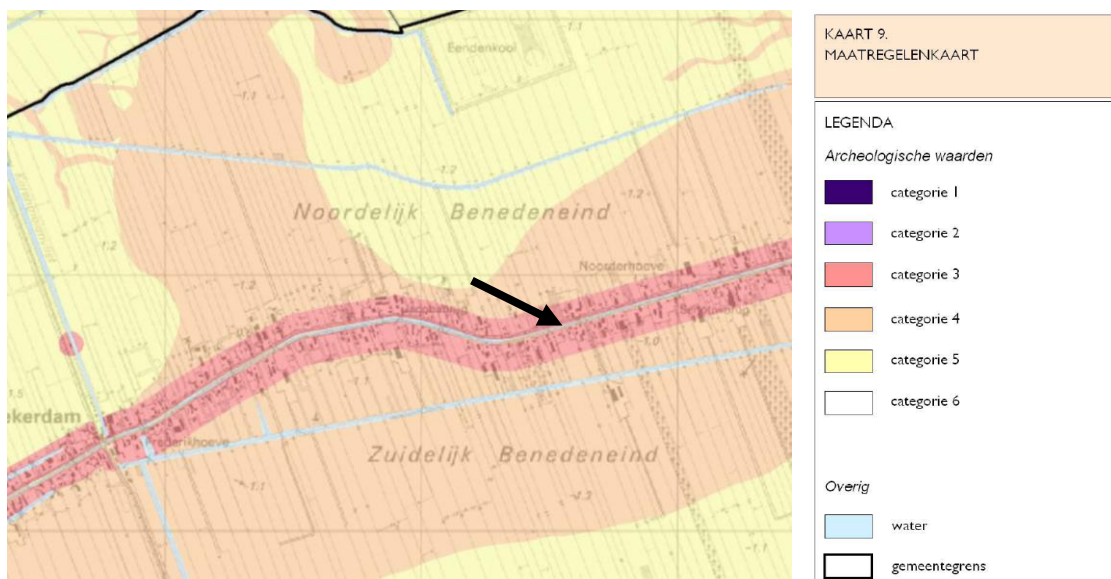
Toetsingskader: Het Verdrag van Malta.

Wet op de archeologische monumentenzorg.

Archeologiebeleid gemeente Lopik

Doelstelling van het verdrag is de bescherming en het behoud van archeologische waarden. Dit is nader uitgewerkt in Wet op de archeologische monumentenzorg en op lokaal niveau uitgewerkt in een gemeentelijk archeologiebeleid. In de beleidsnota geeft de gemeente aan hoe zij invulling geeft aan haar rol van bevoegd gezag, de reikwijdte en ambities van het beleid en de uitvoering daarvan.

Het plangebied ligt langs een ontginningsas met een hoge archeologische verwachting. Hier is sprake van bijzondere archeologische verwachtingen voor bewoningssporen die samenhangen met de ontstaansgeschiedenis van Benschop. Een archeologisch onderzoek moet conform gemeentelijke beleid worden uitgevoerd wanneer het plangebied groter is dan 200 m² en de verstoring dieper gaat dan 50 cm. De te bouwen schuur is groot 90 m² waardoor er geen aanvullend onderzoek noodzakelijk is.



Figuur 5: Uitsnede uit de gemeentelijke Maatregelen. De planlocatie is met een pijl aangeduid.

Waterhuishouding

Toetsingskader: Waterbeheersplan.

Het plangebied ligt binnen het beheersgebied van het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden. Dit schap is in het gebied verantwoordelijk voor de waterhuishouding: het waterkwaliteitsbeheer, het waterkwantiteitsbeheer en de zorg voor de waterkeringen. In het Waterbeheersplan 2010-2015 'Water voorop' van de

Stichtse Rijnlanden staat in grote lijnen het waterbeheer voor de komende zes jaar beschreven. Het plan bevat alle taakvelden van het waterschap: de zorg voor schoon water, veilige dijken en droge voeten. Als uitgangspunt voor beleid geldt dat de afvoer als gevolg van de toename van de verharding niet mag toenemen en dat de peilstijging in de meeste gevallen maximaal 30 cm bedragen. De hoeveelheid nieuw te graven water is gebiedsafhankelijk. Minimaal 15 procent van de toename van de verharding moet gecompenseerd worden, in het veenweidegebied kan de compensatie oplopen tot meer dan 20 procent.

In het bestemmingsplan is voor de recreatieve doeleinden een bouwvolume opgenomen van 200 m², er wordt nu een gebouw gerealiseerd van 90 m². De planaanpassing is dus geen verslechtering t.o.v. het oorspronkelijke plan. De vuilwater riolering wordt aangesloten op een gierput. Het hemelwater wordt afgevoerd naar het oppervlaktewater. Beide overeenkomstig het gemeentelijke rioleringsbeleid.

Externe veiligheid

Toetsingskader: Document Externe Veiligheid (EV).

Hierbij gaat het om de gevaren die de directe omgeving loopt in het geval er iets mis mocht gaan tijdens de opslag, productie of het transport van gevaarlijke stoffen. De daaraan verbonden risico's moeten aanvaardbaar blijven. Binnen de EV worden twee normstellingen gehanteerd:

- Het Plaatsgebonden risico (PR) richt zich vooral op de te realiseren basisveiligheid voor burgers.
- Het Groepsrisico (GR) stelt beperkingen aan de maatschappelijke ontwrichting als gevolg van calamiteiten met gevaarlijke stoffen.

Bebouwing is niet toegestaan binnen de zogenaamde 10-6 contour van het PR:

- rond inrichtingen, waarin opslag/verwerking van gevaarlijke stoffen plaatsvindt;
- langs transportroutes (weg, spoor, water, buisleiding) waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd.

Risico's verbonden aan het transport van gevaarlijke stoffen zijn in kaart gebracht in de diverse risicoatlassen. In het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI) is opgenomen dat voor iedere toename van het GR een verantwoordingsplicht geldt, ook als de verandering geen overschrijding van de norm veroorzaakt.

Transport gevaarlijke stoffen

Gevaarlijke stoffen worden vervoerd over de modaliteiten binnenwater, spoor, weg en door buisleidingen. Indien een bestemming is gepland binnen het invloed gebied van de transportas dient de toename van het GR berekend te worden en afhankelijk van de uitkomst van de berekening dient een verantwoording GR te worden opgesteld.

Transport over water

Er ligt in de omgeving van het plangebied geen hoofdvaarweg, waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Er is dus geen beperking voor het plangebied.

Transport over spoor

Er ligt in de omgeving van het plangebied geen spoorbaan, waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Er is dus geen beperking voor het plangebied.

Wegtransport

Er ligt in de directe omgeving van het plangebied (binnen 200 meter) geen rijksweg of provinciale weg met een route gevaarlijke stoffen, zodat deze planontwikkeling geen belemmering vormt.

Transport per buisleiding

Voor zoneringsafstanden van hoogdruk gasleidingen geldt vanaf 1 januari 2011 de nieuwe AMvB Buisleidingen. Hierbij dient te worden uitgegaan van de risicoafstanden zoals aangegeven in de AMvB. Er ligt in de nabijheid van het plangebied geen hoge druk aardgasleiding waarvan de PR en/of GR contour reikt tot het plangebied. Er zijn voor wat betreft het transport door buisleidingen geen beperkingen voor de ontwikkeling.

Inrichtingen

Binnen de 10-6 contour van een risicovolle inrichting mogen geen kwetsbare bestemmingen geplaatst worden. Indien een bestemming is gepland binnen het invloedsgebied van de EV relevante inrichtingen dient de toename van het GR berekend te worden en afhankelijk van de uitkomst van de berekening dient een verantwoording GR te worden opgesteld. In de nabijheid van het plangebied zijn geen EV-relevante inrichtingen gevestigd, zodat het GR hier geen belemmering vormt.

Risicokaart Utrecht

De risicokaart Utrecht geeft inzicht in de risico's in de woon- en werkomgeving. Op de kaart staan meerdere soorten typen rampen, zoals ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen, grote branden of verstoring van de openbare orde. Deze gegevens zijn afkomstig van gemeenten, waterschappen, provincie en de rijksoverheid. Op de risicokaart hieronder zijn in de omgeving van het plangebied geen risicovolle bedrijven en/of activiteiten vermeld.

Conclusie

Bij Externe Veiligheid gaat het om de gevaren die in de directe omgeving aanwezig zijn in het geval er iets mis mocht gaan tijdens de productie, het behandelen of het vervoeren van gevaarlijke stoffen. De daaraan verbonden risico's moeten aanvaardbaar blijven. De aanpassing op het bestemmingsplan is niet in strijd met beleid en regelgeving op het gebied van externe veiligheid.

Luchtkwaliteit

Wet- en regelgeving

De belangrijkste wet- en regelgeving voor luchtkwaliteit is vanaf 15 november 2007 vastgelegd in hoofdstuk 5, Titel 5.2 van de Wet milieubeheer (Luchtkwaliteitseisen). De wet is één van de maatregelen die de overheid heeft getroffen om:

1. negatieve effecten op de volksgezondheid als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging aan te pakken;
2. mogelijkheden voor ruimtelijke ontwikkeling te creëren ondanks de overschrijdingen van de Europese grenswaarden voor luchtkwaliteit.

In de wet zijn onder andere regels en grenswaarden opgenomen voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen. Van deze grenswaarden mag niet worden afgeweken. De plandrempels zijn vanaf 2011 voor alle stoffen gelijk aan de grenswaarden. De grenswaarden gelden voor de

buitenlucht, met uitzondering van een werkplek in de zin van de Arbeidsomstandighedenwet. In onderstaande tabel is een overzicht gegeven van de grenswaarden.

Tabel 1: Grenswaarden maatgevende stoffen Wet milieubeheer (NIEUW)

Stof	Toetsing norm	Grenswaarden	geldig
Stikstofdioxide (NO ₂)	Jaargemiddelde concentratie	60 µg/m ³	2010 tot en met 2014
	Jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³	vanaf 2015
Fijn stof (PM ₁₀)*	Jaargemiddelde concentratie	48 µg/m ³	tot en met 10 juni 2011
	Jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³	vanaf 11 juni 2011
	24-uurgemiddelde concentratie	Max. 35 keer p.j. meer dan 75 µg/m ³	tot en met 10 juni 2011
	24-uurgemiddelde concentratie	Max. 35 keer p.j. meer dan 50 µg/m ³	vanaf 11 juni 2011

* Bij de beoordeling hiervan blijven de aanwezige concentraties van zeezout buiten beschouwing (volgens de bij de Wet milieubeheer behorende Regeling beoordeling Luchtkwaliteit 2007).

Verder is er met deze wijziging een wettelijke basis voor een Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (afgekort NSL) opgesteld.

Het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit

Het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) is de kern van de Wet luchtkwaliteit. Het NSL is een bundeling van alle gebiedsgerichte programma's en alle Rijksmaatregelen om de luchtkwaliteit te verbeteren. Het NSL bevat alle maatregelen die de luchtkwaliteit verbeteren en alle ruimtelijke ontwikkelingen die de luchtkwaliteit in betekenende mate verslechteren. Het Rijk coördineert het nationale programma. Het Rijk maakt met provincies en gemeenten afspraken over toetsbare resultaten; in de gebieden moeten de normen voor luchtkwaliteit stap voor stap dichterbij komen. De overheden kunnen op die resultaten worden afgerekend. Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden.

De uitvoeringsregels behorende bij de wet zijn vastgelegd in Algemene Maatregelen van Bestuur (AMvB) en Ministeriële Regelingen (mr) die gelijktijdig met de „Wet luchtkwaliteit” in werking zijn getreden waaronder de AMvB en Ministeriële Regeling niet in betekenende mate (afgekort NIBM).

AMvB en Regeling niet in betekenende mate (NIBM)

De Wet luchtkwaliteit maakt onderscheid tussen grote en kleine ruimtelijke projecten. Een project is klein als het slechts in geringe mate (ofwel niet in betekenende mate) leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. De grens ligt bij een verslechtering van maximaal 3% van de grenswaarden voor de luchtkwaliteit. Grotere projecten daarentegen kunnen worden opgenomen in het NSL-programma, mits ook overtuigend wordt aangetoond dat de effecten van dat project worden weggenomen door de maatregelen van het NSL.

¹ Bijlage 3B van de Ministeriële Regeling „niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)” (Stcrt. 2007, 218).

Project is NIBM

De AMvB en Regeling “niet in betekenende mate” bevatten criteria waarmee kan worden bepaald of een project van een bepaalde omvang wel of niet als “in betekenende mate” moet worden beschouwd. Deze AMvB is gelijktijdig met het NSL in werking getreden. NIBM projecten kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk kan maken dat het geplande project NIBM bijdraagt, kan toetsing van de luchtkwaliteit achterwege blijven¹. Het plan omvat het omzetten van een bedrijfswoning naar een woning en een bedrijfsruimte naar een woonfunctie. Door de omvang van dit project is dit een project niet in betekenende mate, omdat sprake is van een woningbouwlocatie, die netto niet meer dan 1.500 woningen omvat. Er behoeft dus niet getoetst te worden aan de grenswaarden.

Conclusie

De planaanpassing valt onder de noemer “kleine projecten”, zodat voor deze planontwikkeling een luchtonderzoek achterwege kan blijven. Hoofdstuk 5, Titel 5.2 van de Wet milieubeheer (Luchtkwaliteitseisen) staat deze planontwikkeling dan ook niet in de weg.

Conclusie omgevingsaspecten

Het omzetten van de recreatieve functie naar agrarisch functie is voor natuur, milieu en het landschap minder belastend. De overige milieuaspecten zoals luchtkwaliteit, externe veiligheid en waterhuishouding hebben geen invloed op de planaanpassing. Er kan gesteld worden dat de planaanpassing vanuit bovengenoemde omgevingsaspecten een verbetering t.o.v. de huidige situatie.