

# Omgevingsvergunning Landelijk Gebied, Braamberg 5



NL.IMRO.0037.OV1308-vs01

29 juli 2013



# Inhoudsopgave

Inhoudsopgave .....	2
Hoofdstuk 1 Inleiding.....	4
1.1 Aanleiding .....	4
1.2 Projectgebied.....	4
2. Beleid .....	6
2.2. Gemeentelijk beleid.....	6
2.3. Conclusie.....	7
3. Onderzoeken.....	8
3.1. Cultuurhistorie.....	8
3.2. Fysieke veiligheid.....	8
3.3. Milieu .....	9
3.4. Water .....	9
3.5. Overige aspecten .....	9
4. Economische uitvoerbaarheid .....	10
5. Maatschappelijk draagvlak.....	12
5.1. Overleg .....	12
5.2. Zienswijzen .....	12



# Hoofdstuk 1 Inleiding

## **1.1 Aanleiding**

Bij de gemeente Stadskanaal is een aanvraag ingediend voor het wijzigen van gebruik van een gedeelte van het perceel Braamberg 5 in het buitengebied bij Mussel. In het geldende bestemmingsplan "Landelijk gebied" heeft dit perceel de bestemming Agrarisch met de aanduiding neventak intensieve veehouderij. De boerderij staat te koop. Aanvrager van het voorliggende omgevingsvergunning wil de boerderij kopen en gebruiken als woonboerderij. Doordat de nieuwe eigenaar het perceel en de boerderij niet gaat gebruiken voor bedrijfsmatige agrarische doeleinden is het gewenste gebruik (wonen) in strijd met het bestemmingsplan. Via deze omgevingsvergunning wordt deze strijdigheid weggenomen.

## **1.2 Projectgebied**

Het plangebied ligt in het bestemmingsplan "Landelijk gebied" en heeft de bestemming Agrarisch. Het perceel is gelegen in een landelijke omgeving. De woning ligt circa 350 meter landinwaarts, dus van de weg Braamberg af. Het achterste deel van het bouwperceel is bestemd als Archeologisch waardevol. In dit gebied zijn archeologisch vondsten te verwachten.



## **2. Beleid**

### **2.1. Provinciaal beleid**

Nadat het bestemmingsplan Landelijk gebied is vastgesteld is het Provinciaal omgevingsplan II (POP II) en de daarbij behorende omgevingsverordening (POV) vastgesteld. In het bestemmingsplan Landelijk gebied zijn de bepalingen uit de ontwerpversie van het POP II en POV zoveel mogelijk opgenomen. Tegen de wijzigingsbevoegdheid heeft de provincie Groningen geen zienswijze ingediend. Aan artikel 3.8 lid b is dan ook door de provincie Groningen geen goedkeuring onthouden.

#### **2.1.1. Provinciaal omgevingsplan**

In het Provinciaal Omgevingsplan 2009-2013 (POP) worden de hoofdlijnen van het provinciaal omgevingsbeleid voor de lange termijn aangegeven. Daarnaast wordt per thema het beleid voor de periode 2009 - 2013 meer concreet aangegeven. Hoofddoelstelling in het POP is het behoud, herstel en ontwikkeling van de gewenste kwaliteit van het buitengebied. Kernwoorden in het POP zijn voorts leefbaarheid en kwaliteit. Daartoe dient in de plannen rekening te worden gehouden met water, infrastructuur, natuurwaarden, bodem en cultuurhistorie. op welke wijze met deze thema's rekening wordt gehouden, wordt in hoofdstuk 3 besproken.

#### **2.1.2. Provinciale omgevingsverordening**

De provinciale omgevingsverordening 2009 bevat regels voor de fysieke leefomgeving in de provincie Groningen. De omgevingsverordening is in haar oorspronkelijke vorm vastgesteld door Provinciale Staten op 17 juni 2009 en is vervolgens enkele malen (gedeeltelijk) gewijzigd. De nu geldende versie is laatstelijk gewijzigd op 20 maart 2013.

In de provinciale verordening zijn regels opgenomen die beogen te voorkomen dat het buitengebied wordt gebruikt voor functies die in stedelijk en niet in het buitengebied thuishoren. Daarmee wordt verdere versterking en versnippering van het buitengebied tegengegaan. Wat betreft hergebruik van bestaande vrijkomende gebouwen wordt zijn in artikel 4.27 lid 3 voorwaarden opgenomen die gemeenten moeten stellen aan functiewijzigingen. De op deze omgevingsvergunning van toepassing zijnde bepalingen uit dit artikel zijn dat de functie wonen beperkt wordt tot het hoofdgebouw en dat de bestaande maatvoering gehandhaafd blijft.

De aanvraag voldoet aan de bepalingen uit de provinciale verordening. Er hoeft geen ontheffing aangevraagd te worden.

## **2.2. Gemeentelijk beleid**

### **2.2.1. Ruimtelijk beleid**

Het bestemmingsplan Landelijk gebied is op 23 maart 2009 vastgesteld en gedeeltelijk goedgekeurd door de provincie Groningen op 28 november 2009. Op 28 januari 2012 heeft de Raad van State het goedkeuringsbesluit vernietigd. Het deel waaraan de provincie goedkeuring heeft onthouden heeft geen betrekking op het voorliggende wijzigingsplan.

In het bestemmingsplan Landelijk gebied is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestemming Agrarisch te wijzigen in de bestemming Wonen. Reden hiervoor is het proces van terugloop van het aantal agrarische bedrijven. In artikel 3.8 lid b zijn de volgende voorwaarde opgenomen die van toepassing zijn op het voorliggende wijzigingsplan:

1. Het aantal wooneenheden per voormalig agrarisch bedrijf mag niet meer dan twee bedragen, met dien verstande dat de oppervlakte van het hoofdgebouw minimaal 180 m<sup>2</sup> bedraagt en een en ander past binnen het toegekende woningcontingent.
2. Bij de maatvoering dient zoveel mogelijk te worden aangesloten bij de bestaande hoofdvorm.

3. Er mag geen onevenredige afbreuk worden gedaan aan de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheid van nabijgelegen (agrarische) bedrijven.
4. Er dient zorg te worden gedragen voor een goede landschappelijke inpassing, met dien verstande dat een besluit tot wijziging niet wordt genomen indien dit leidt tot een onevenredige aantasting van de essentiële ruimtelijke kenmerken.
5. Er mag geen onaanvaardbare verkeersaantrekkende werking ontstaan.

- ad. 1 Aanvrager gaat in de bestaande woning wonen. Er wordt geen wooneenheid toegevoegd.
- ad. 2 Uitsluitend een wijziging van het gebruik is aangevraagd. Er is geen sprake van verbouwen, uitbouwen of aanbouwen.
- ad. 3 Het dichtstbijzijnde agrarisch bedrijf ligt op circa 80 meter. Gelet op deze afstand wordt dit agrarisch bedrijf niet belemmerd in zijn bedrijfsvoering.
- ad. 4 Er is geen sprake van verbouwen, uitbouwen of aanbouwen, waardoor de ruimtelijke kenmerken in tact blijven.
- ad. 5 Door de wijziging ontstaat er geen onaanvaardbare verkeersaantrekkende functie. Er wordt geen functie toegevoegd, waardoor er meer verkeer te verwachten valt. Door de wijziging neemt mogelijk de verkeersaantrekkende functie af, doordat het perceel niet meer gebruikt wordt voor agrarisch doeleinden.

### **2.3. Conclusie**

De aanvraag past zowel binnen het provinciaal als het gemeentelijk beleid.



## **3. Onderzoeken**

### **3.1. Cultuurhistorie**

#### **3.1.1. Archeologie**

In het geldende bestemmingsplan 'Landelijk gebied' is de achterzijde van het bouwvlak wat behoort bij Braamberg 5 bestemd met de dubbelbestemming 'Archeologisch waardevol gebied II'. Het plangebied ligt niet binnen dit archeologisch waardevolle gebied.

Inmiddels heeft de gemeente Stadskanaal ook een concept archeologische beleidskaart opgesteld. Op deze kaart heeft het gehele bouwvlak een hoge verwachtingswaarde. In de voorliggende aanvraag is alleen een omgevingsvergunning ingediend voor de activiteit 'handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'. Er worden binnen het bouwvlak dus geen bouwactiviteiten uitgevoerd. De boerderijwoning gaat gebruikt worden als burgerwoning. Een archeologisch verkennend onderzoek is dus niet noodzakelijk.

#### **3.1.2. Bebouwing**

In het geldende bestemmingsplan 'Landelijk gebied' zijn waardevolle objecten op de plankaart aangeduid met de aanduiding 'karakteristiek'. De bebouwing aan de Braamberg 5 heeft in dit bestemmingsplan geen aanduiding 'karakteristiek'.

### **3.2. Fysieke veiligheid**

Vanuit een goede ruimtelijke ordening is het van belang te kijken naar gevaar leverende functies in of in de nabijheid van het plangebied. Ook is het van belang om te kijken naar bestrijdbaarheid van een eventuele brand en naar de zelfredzaamheid van de bewoners tijdens een eventuele brand. In deze paragraaf wordt op deze aspecten ingegaan.

#### **3.2.1. Externe veiligheid**

Op grond van de AMvB Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI) is gekeken naar zogenaamde risicovolle inrichtingen. Daarnaast wordt gekeken naar het vervoer van gevaarlijke stoffen (Besluit transportroutes externe veiligheid Betv) en hoofdgasleidingen (Besluit externe veiligheid buisleidingen). Doel hiervan is om zowel individuele personen als groepen mensen een minimum beschermingsniveau te bieden tegen een ongeval met gevaarlijke stoffen. Ten aanzien van de risicobronnen (inrichtingen, transport, buisleidingen) worden risico's beoordeeld op het aspect plaatsgebonden risico (voor individuen) en het groepsrisico (voor groepen mensen). In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich geen risicovolle inrichtingen en hoofdbuisleidingen. Tevens geldt dat het aantal aanwezige personen niet toeneemt.

In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich geen risicovolle inrichtingen. De Braamberg is niet opgenomen in het provinciaal basisnet. Ook liggen er geen hoofdbuisleidingen nabij de voormalige boerderij. Het aspect externe veiligheid is geen belemmering voor de aangevraagde functiewijziging.

#### **3.2.2. Bestrijdbaarheid**

Uit de beoordeling van het aspect bestrijdbaarheid blijkt dat het plangebied in voldoende mate voor de hulpdiensten bereikbaar is. Wat betreft de bluswatervoorzieningen bevindt zich in de omgeving geen brandkraan. De dichtstbijzijnde brandkraan bevindt zich met 1000 meter op ruime afstand van het adres. Het Mussel – A - kanaal is op circa 350 meter gelegen. Omdat de bebouwing een bestaande situatie is, geeft het aspect bestrijdbaarheid geen aanleiding tot het treffen van maatregelen. Wel is het raadzaam om de woning voor zover dit nog niet is gebeurd te voorzien voor rookmelders.

### **3.2.3. Zelfredzaamheid**

Door het veranderen van de functie neemt het aantal personen die aanwezig zijn in de bebouwing niet toe. De bedrijfswoning wordt een burgerwoning. Uit de beoordeling van de aanwezige personen is gebleken dat er geen sprake is van verblijf van groepen verminderd zelfredzame personen. Gelet op de huidige functie blijkt dat er voldoende ontvluchtingswegen zijn. Het aspect zelfredzaamheid geeft geen aanleiding tot het treffen van maatregelen.

## **3.3. Milieu**

### **3.3.1. Bodem**

Verdachte plekken met betrekking tot de kwaliteit van de bodem, dienen bij ruimtelijke plannen en projecten in het kader van de Wet bodembescherming te worden gesignaleerd vanuit een goede ruimtelijke ordening. Het terrein is de afgelopen jaren in gebruik als agrarisch bedrijf. Voorafgaande aan de verlening van deze omgevingsvergunning dient aangetoond te zijn dat de bodemkwaliteit voldoet aan de wettelijke vereisten.

### **3.3.2. Geluid**

Het projectgebied is gelegen binnen de geluidszone industrielawaai rondom het gezoneerd industrieterrein Bedrijvenpark Zuid Groningen en AVEBE Ter Apelkanaal. Binnen deze geluidzone mogen geen nieuwe geluidsgevoelige objecten en functies worden toegestaan. In de voorliggende aanvraag is geen sprake van een nieuw geluidsgevoelig object. In het huidige situatie was er al sprake van een geluidsgevoelige object (boerderijwoning en agrarisch bedrijf). In de aangevraagde situatie is er alleen nog sprake van een burgerwoning. De agrarisch bedrijfsactiviteiten zijn gestopt.

## **3.4. Water**

Nederland is groot geworden door het leven met en de strijd tegen het water. De afgelopen decennia is echter veel ruimte aan het water onttrokken voor woningbouw en bedrijven. Om bij de ruimtelijke planvorming het belang van water goed te borgen en te anticiperen op klimaatverandering is door de overheid de watertoets ontwikkeld. Het doel van de Watertoets is waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen meer expliciet en op een evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundig relevante ruimtelijke plannen en besluiten. Het plangebied ligt in het beheersgebied van het waterschap Hunze en Aa's. Voor dit plan is de digitale watertoets van het waterschap ingevuld. Hieruit is gebleken dat er het ingediende plan geen belangen raakt van het waterschap, geen nieuwe invloeden op het watersysteem heeft en daarmee geen aanleiding geeft tot aanvullende wateradviezen. Dit wateradvies is in bijlage 1 opgenomen.

## **3.5. Overige aspecten**

Aangezien het bij dit initiatief gaat om een wijziging van een bestaande bedrijfswoning in een (normale) woning en de bestaande maatvoering blijft gehandhaafd is het niet noodzakelijk om wat betreft de aspecten luchtkwaliteit, flora en fauna en verkeer onderzoek te doen.

## **4. Economische uitvoerbaarheid**

De kosten die zijn gemoeid met de realisering van het plan komen ten laste van de initiatiefnemer. Met de aanvrager is een planschadeverhaalovereenkomst gesloten, zodat eventuele planschade verhaald kan worden op de aanvrager. Hiermee wordt de economische haalbaarheid voldoende gewaarborgd en uitvoerbaar geacht.



## **5. Maatschappelijk draagvlak**

### **5.1. Overleg**

In het Besluit omgevingsrecht (Bor) is in artikel 6.1.8. opgenomen dat gemeente overleg moeten voeren met het waterschap, provincie en rijk. De gemeente Stadskanaal pleegt daarnaast indien daartoe aanleiding is ook nog overleg met andere overlegpartners. Wat betreft deze aanvraag is er geen aanleiding om nog met een andere overlegpartner overleg te voeren.

Provincie Groningen

Op 17 mei 2011 hebben Gedeputeerde Staten een besluit genomen, waarbij is bepaald dat onder bepaalde omstandigheden en in bepaalde gevallen bij voorbereiding van bestemmingsplannen en andere ruimtelijke relevante plannen en besluiten geen overleg met de provincie hoeft plaats te vinden of kan worden volstaan met mondeling (voor)overleg. In de bijlage bij dit besluit is opgenomen dat geen overleg gevoerd hoeft te worden voor het hergebruik van vrijkomende bebouwing in het buitengebied, mits:

- a. de gebouwen niet worden vernieuwd, veranderd, uitgebreid of vervangen, behoudens ondergeschikte uitwendige aanpassingen waarbij de bestaande (karakteristieke) verschijningsvorm van de gebouwen gehandhaafd blijft;
- b. functieverandering en daartoe noodzakelijke verbouwing uitsluitend in pandig plaatsvindt;
- c. de functie wonen uitsluitend binnen het hoofdgebouw (boerderij- of bedrijfswoning) wordt uitgeoefend en beperkt tot maximaal één zelfstandige woning.

De aanvraag voldoet aan deze bepalingen, waardoor er dus geen schriftelijk overleg met de provincie gevoerd hoeft te worden. Wel is de provincie mondeling op de hoogte gesteld over deze aanvraag.

Waterschap Hunze en Aa's

Het waterschap Hunze en Aa's geeft in de overlegreactie aan dat zij instemmen met de conclusie uit de digitale watertoets. Het ingediende plan raakt geen belangen van het waterschap, heeft geen nieuwe invloeden op het watersysteem en geeft daarmee geen aanleiding tot aanvullende wateradviezen.

### **5.2. Zienswijzen**

Het ontwerp wijzigingsplan heeft gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn er geen zienswijzen ingediend.