

Terneuzen

Dierenkliniek Buitenweg in Axel

Ruimtelijke onderbouwing voor een omgevingsvergunning voor
afwijking van het bestemmingsplan

identificatie

identificatiecode:

NL.IMRO.0715.OMGAXL05-ON01

NL.IMRO.0715.OMGAXL05-VG99

projectnummer:

0715.008753.00

opdrachtleader:

ing. J.C.C.M. van Jole

planstatus

datum:

09-05-2011

26-05-2011

status:

concept

vastgesteld

Inhoud van de toelichting

1. Inleiding	blz. 3
1.1. Aanleiding en doel ruimtelijke onderbouwing	3
1.2. Ligging projectgebied	3
1.3. Instrument omgevingsvergunning	4
1.4. Leeswijzer	5
2. Toetsing project	7
2.1. Huidige situatie	7
2.2. Beoogde situatie	8
2.3. Toetsing aan beleid	8
2.3.1. Bestemmingsplan Buitenweg (2010)	9
2.3.2. Beeldkwaliteitsplan Buitenweg Axel (2007)	9
2.4. Overige toetsen	10
2.4.1. Afstemming op omliggende woningen	10
2.4.2. Parkeren	10
2.4.3. Financiële aspecten	11
2.5. Afweging	11

Bijlage:

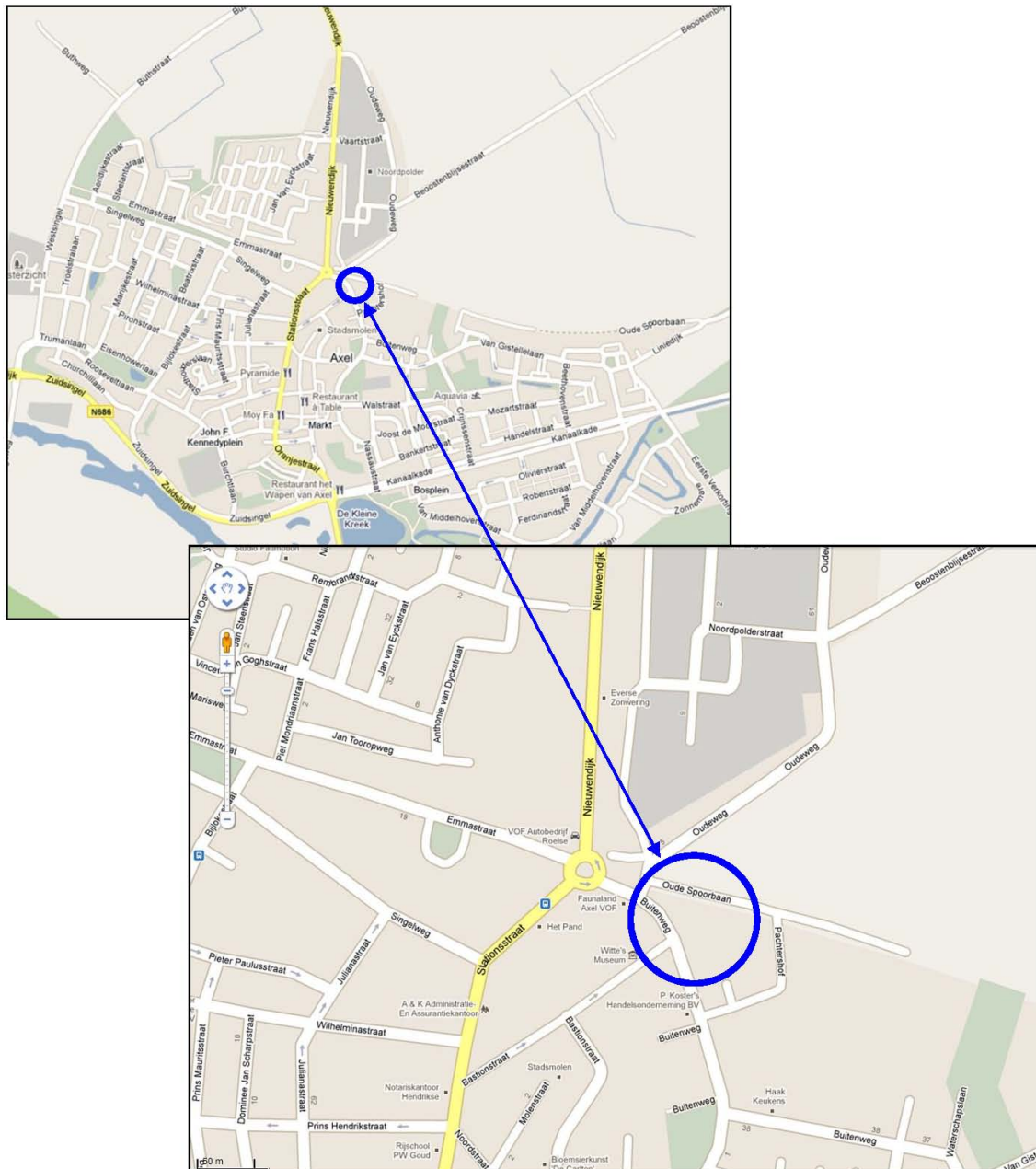
Kaart besluitgebied

1.1. Aanleiding en doel ruimtelijke onderbouwing

In de kern Axel, op de hoek van de Buitenweg en de Oude Spoorbaan, is een dierenkliniek voorzien. Omdat er geen woningen in het bouwplan worden gerealiseerd, past de functie niet in het bestemmingsplan Buitenweg (2010). De gemeente Terneuzen heeft besloten aan het initiatief planologische medewerking te verlenen. Gekozen is voor het instrument van een omgevingsvergunning ingevolge de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) voor afwijken van het vigerende bestemmingsplan. In artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 van deze wet kan de omgevingsvergunning slechts worden verleend indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat. Een aanvraag voor een dergelijke vergunning dient daarom vergezeld te gaan van een goede ruimtelijke onderbouwing (RO). Voorliggende rapportage bevat deze RO.

1.2. Ligging projectgebied

In figuur 1.1 is indicatief de ligging van de projectlocatie aangegeven. De locatie ligt op een strategische plek nabij het snijpunt van (toekomstige) ontsluitingswegen in de kern (Buitenweg, Oude Spoorbaan, Nieuwendijk, Stationsstraat) en tussen het centrum van Axel en het nieuwe woongebied Buitenweg waarvan de ontwikkeling in gang is gezet.



Figuur 1.1. Ligging projectlocatie

1.3. Instrument omgevingsvergunning

Integratie van vergunningen

Het instrument omgevingsvergunning voor afwijking van het bestemmingsplan is geïntroduceerd in de Wabo, die op 1 oktober 2010 in werking is getreden. Deze nieuwe wet integreert 25 vergunningen die de fysieke leefomgeving betreffen (waaronder de bouwvergunning, de milieuvergunning, gebruiksvergunningen, APV-vergunningen), in één omgevingsvergunning. De omgevingsvergunning wordt verleend voor een fysiek project en vindt zijn weg via één loket, één aanvraag, één set indieningsvereisten, één bevoegd gezag, één voorbereidingsprocedure, één besluit, één rechtsbeschermingsprocedure en één handhaver.

Bevoegd gezag

De gemeente Terneuzen is voor het verlenen van de omgevingsvergunning voor dit initiatief het bevoegd gezag.

Noodzaak omgevingsvergunning

Om de dierenkliniek mogelijk te maken, wordt een omgevingsvergunning verleend voor het bouwen en voor het afwijken van het vigerende bestemmingsplan voor het gebruik.

1.4. Leeswijzer

Deze rapportage kent een eenvoudige opzet. In de paragrafen 2.1 en 2.2 worden de huidige en beoogde situatie beschreven. Vervolgens is het initiatief getoetst aan het gemeentelijk beleid, de aspecten water en financiële uitvoerbaarheid. Deze toetsen zijn opgenomen in de paragrafen 2.3 en 2.4. Omdat het gaat om een ondergeschikte afwijking van het bestemmingsplan kan deze toetsing heel beperkt blijven.

2. Toetsing project

7

2.1. Huidige situatie

De locatie is lange tijd in gebruik geweest als parkeerterrein. Inmiddels ligt het terrein braak in afwachting van de ontwikkeling van het bouwplan.



Figuur 2.1. Luchtfoto (bron: provincie Zeeland)

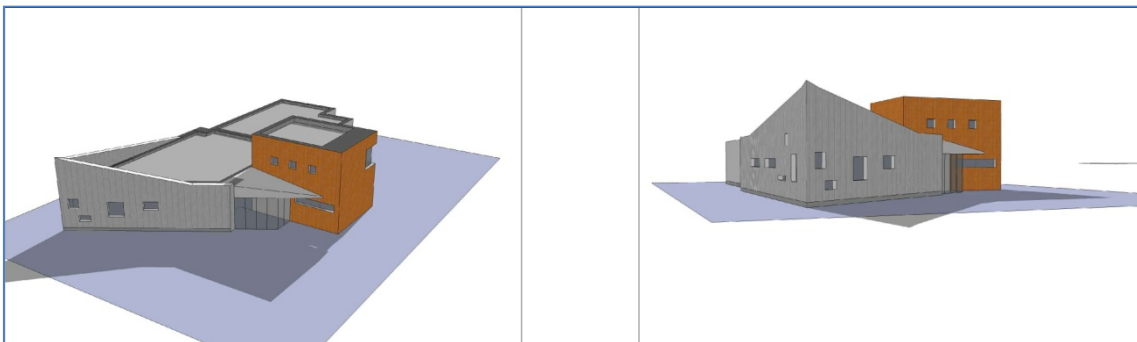


Figuur 2.2. Foto's huidige situatie (bron: www.maps.google.nl 2011)

2.2. Beoogde situatie

De locatie maakt deel uit van het stedenbouwkundigplan Buitenweg. In dit plan wordt het gebied tussen de wegen Buitenweg en Oude Spoorbaan ontwikkeld met woningbouw. Voor de projectlocatie is een bijzonder accent gewenst die als blikvanger moet dienen.

Appartementen blijken op deze locatie niet haalbaar. Ingezet wordt nu op een kleiner programma met alleen een dierenkliniek. Het bouwplan krijgt een moderne en bijzondere vormgeving. Het gebouw bestaat overwegend uit een bouwlaag. Op de begane grond zijn twee spreekkamers, behandelruimten, een apotheekruimte, een centrale wachtruimte en dierenverblijven voor honden en katten geprojecteerd. Aan de achterzijde van het gebouw is een bijbehorende kantoorruimte in een tweede bouwlaag gedacht. Het gebouw krijgt een platte afdekking. Richting de kruising van de Buitenweg en de Oude Spoorbaan lopen de buitengevels in een punt omhoog waardoor de scherpe hoek wordt benadrukt en het gebouw een duidelijke hoofdrichting krijgt. Op eigen terrein worden 7 parkeerplaatsen gerealiseerd. Tussen de parkeerplaatsen en naastgelegen woonperceel Buitenweg 1 wordt een groene afscherming gerealiseerd.



Figuur 2.3. Impressie bouwplan (bron: V+G Architecten Ingenieurs, Sas van Gent)

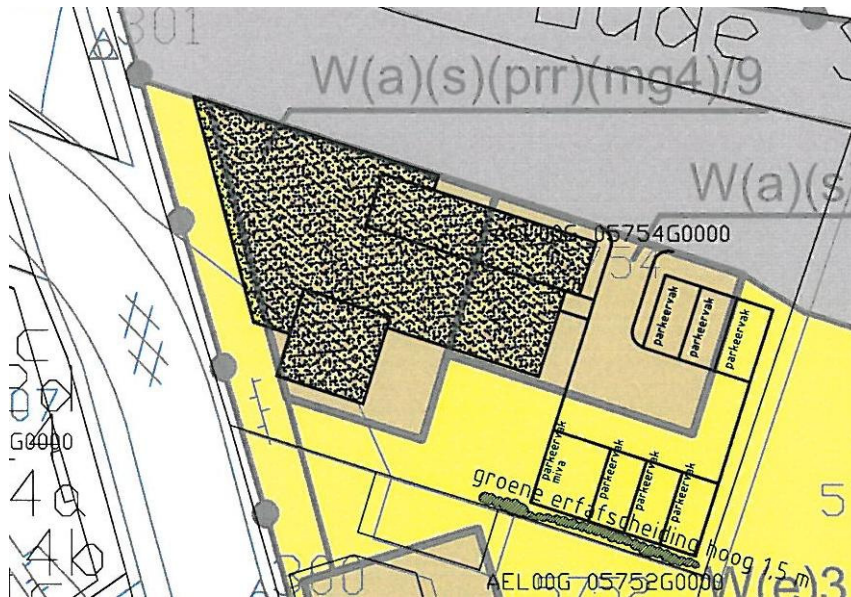
2.3. Toetsing aan beleid

Voor de toetsing van het initiatief is uitsluitend het gemeentelijk beleid van belang. Hierna wordt ingegaan op het bestemmingsplan Buitenweg en het Beeldkwaliteitsplan Buitenweg Axel.

2.3.1. Bestemmingsplan Buitenweg (2010)

De projectlocatie is juridisch-planologisch geregeld in het bestemmingsplan Buitenweg (vastgesteld op 6 juli 2010.) De hoofdbestemming van de gronden is Wonen. Om de mogelijke vestiging van een dienstverlenende functie (dierenarts of -kliniek) in de plint mogelijk te maken is de nadere aanwijzing praktijkruimte (pr) opgenomen. Een dierenkliniek is daarmee alleen mogelijk als aanvullende functie.

Voor wat betreft het bouwen is van belang dat de hoofdgebouwen vrijstaand, aaneen en gestapeld mogen worden gebouwd. Voor de westelijke helft is daarnaast een minimale goot- en bouwhoogte in meters vastgelegd. Het plan past wat betreft bouwmassa wel in het bestemmingsplan. Aan de minimale en maximale goot- en bouwhoogte van 4 meter respectievelijk 9 meter wordt voldaan.



Figuur 2.4. Fragment bestemmingsplankaart Buitenweg met daarin geprojecteerd het bouwplan

2.3.2. Beeldkwaliteitsplan Buitenweg Axel (2007)

In het Beeldkwaliteitsplan Buitenweg Axel is voor de projectlocatie een gebouw met een markante architectuur voorgeschreven. Het gebouw moet een sterke uitstraling krijgen als entree van het nieuwe woongebied. Het gebouw kan onderscheidend zijn (modern, bijzonder). Concreet is voor de locatie het volgende aangegeven:

- De scherpe hoek benadrukken.
- Gevels Buitenweg en laan verschillend behandelen; accent op gevel Buitenweg.
- Strakke rooilijnen aanhouden.
- Aan Buitenweg 3 lagen, langs laan 2 lagen met kap of terugspringende 3e laag.
- Kap niet vereist, afhankelijk van architectuur.
- Bij toepassing van kap geen rondgaande kap (te stedelijk) maar duidelijke hoofdrichting kiezen.
- Op begane grond andere functie dan wonen mogelijk (praktijk-, kantoorruimte).

Het bouwplan voldoet aan nagenoeg alle hiervoor opgenomen randvoorwaarden, met uitzondering van de gewenste bouwhoogte van 3 lagen. Dit is gezien het kleinere bouwprogramma echter niet haalbaar. De toepassing van een rondgaande kap is niet relevant omdat het gebouw plat wordt afgedekt. De conclusie is dan ook dat het bouwplan in overeenstemming is met de intenties van het beeldkwaliteitsplan.

2.4. Overige toetsen

Aangezien het initiatief louter betrekking heeft op een gebruiksverandering kan de sectorale toetsing beperkt blijven tot de milieuzonering (afstemming op omliggende woningen), het parkeren en het aantonen van de financiële uitvoerbaarheid. De toetsing aan het aspect water kan beperkt blijven tot de constatering dat het hemelwater van de dierenkliniek infiltriert via de waterbergende fundering van de Buitenweg. Het bedrijfsafvalwater wordt aangesloten op de riolering.

2.4.1. Afstemming op omliggende woningen

Beleid en regelgeving

Uit oogpunt van een goede ruimtelijke ordening moet aandacht worden besteed aan de afstemming van (potentieel) milieuhinderlijke en milieugevoelige functies (woningen). Een hulpmiddel voor de beoordeling hiervan is de Staat van Bedrijfsactiviteiten "functiemenging" uit de publicatie "Bedrijven en milieuzonering" van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) van 2009. In deze publicatie worden richtafstanden ten opzichte van woningen voor de verschillende milieuaspecten (geluid, geur, stof, risico) aangegeven.

Voor de beoordeling van nieuwe bedrijfsactiviteiten in de omgeving van woningen (en omgekeerd) is het omgevingstype van belang. De richtafstanden gelden ten opzichte van een rustige woonwijk. Uit jurisprudentie en de genoemde VNG-publicatie blijkt dat in het geval van een gemengd gebied verkleinde richtafstanden gelden.

Toetsing

Gelet op de ruimtelijke en functionele situatie kan het gebied aan de zijde van de Buitenweg worden aangemerkt als een gebied met gemengde functies (hierna: "gemengd gebied"). Van een omgevingstype "rustige woonwijk" is geen sprake. De Buitenweg maakt namelijk deel uit van de hoofdwegstructuur in de kern. De verkeersintensiteit op deze weg is relatief hoog (circa 4.000 mtv/etmaal).

Een dierenkliniek is niet opgenomen in de hiervoor genoemde Staat van Bedrijfsactiviteiten. Er is daarom aansluiting gezocht met artspraktijken en klinieken voor mensen. Daarbij is ervan uitgegaan dat in het bouwplan geen buitenverblijven voor dieren zijn voorzien. Eventueel verblijf van dieren vindt geheel binnen plaats.

Uit de VNG-publicatie blijkt dat de grootste richtafstand geldt voor geluid vanwege verkeer en parkeren, namelijk 10 meter (zie tabel 2.1). Voor een "gemengd gebied" bedraagt de afstand 0 meter.

Conclusie

Uitgaande van een omgevingstype "gemengd gebied" wordt aan de richtafstand voldaan. Het aspect milieuhinder vormt daarmee geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

2.4.2. Parkeren

Voor het parkeren wordt op basis van publicatie 182 van het CROW ¹ de aanleg van 1,5 tot 2 parkeerplaatsen per behandelkamer noodzakelijk geacht. Het bouwplan voorziet in twee spreekkamers. De bijbehorende behandelruimten worden niet meegerekend omdat ervan wordt uitgegaan dat de artsen of spreekuur houden of een behandeling uitvoeren. De benodigde parkeercapaciteit komt daarmee op 3 tot 4 plaatsen. Omdat er sprake is van pieksituaties tijdens het spreekuur wordt voorzien in 7 parkeerplaatsen. Aan het parkeerkengetal wordt ruimschoots voldaan.

¹⁾ Een stichting dat als nationaal kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte opereert

Conclusie

Het bouwplan voorziet in voldoende parkeergelegenheid.

2.4.3. Financiële aspecten**Beleid en regelgeving***Grondexploitatiewet*

Belangrijk onderdeel van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is de Grondexploitatiewet, waarbij een exploitatieplan verplicht wordt gesteld indien nieuwe bouwplannen rechtstreeks mogelijk worden gemaakt door middel van bijvoorbeeld een omgevingsvergunning voor het bouwen in afwijking van het bestemmingsplan en er voor de gemeente sprake is van verhaalbare kosten (kostensoortenlijst Besluit ruimtelijke ordening). Het bouwen van een dierenkliniek valt onder deze wettelijke regeling.

Een exploitatieplan is niet vereist indien:

- Het kostenverhaal anderszins is verzekerd (bijvoorbeeld door het sluiten van overeenkomsten van grondexploitatie met alle eigenaren in het exploitatiegebied, waar bouw mogelijkheden gerealiseerd kunnen worden of volledig grondeigendom).
- Indien er geen fysieke werken als kostenpost worden opgevoerd maar (eventueel) alleen apparaatkosten of de verhaalbare kosten alleen betrekking hebben op aansluiting op de openbare ruimte of aansluiting op nutsvoorzieningen en omdat de te verhalen kosten daarvan niet in verhouding staan tot de kosten verbonden aan het maken van een exploitatieplan. Het gaat dan om situaties waarbij de verhaalbare kosten lager zijn dan € 10.000, -.

Financiële uitvoerbaarheid

In artikel 3.1.6. van het Bro is bepaald dat in de toelichting van het bestemmingsplan inzicht moet worden gegeven in de uitvoerbaarheid. Hieronder wordt mede de financiële uitvoerbaarheid verstaan.

Toetsing

Voor de beoogde ontwikkeling is tussen initiatiefnemer en de gemeente een privaatrechtelijke overeenkomst gesloten waarin de (financiële) afspraken over het plan zijn vastgelegd. De initiatiefnemer heeft gegevens overlegd waaruit blijkt dat de voorgenomen investeringen in planontwikkeling, nieuwbouw en exploitatie financieel uitvoerbaar zijn. Gelet op het vertrouwelijke karakter zijn de financiële bedrijfsgegevens niet in deze paragraaf opgenomen.

Conclusie

Voor de gemeente Terneuzen zijn er ten aanzien van de uitvoering geen financieel-economische risico's aan verbonden. De risico's daaromtrent liggen bij de initiatiefnemer.

2.5. Afweging

De ontwikkeling van de dierenkliniek past binnen het gemeentelijk beleid. Er zijn geen ruimtelijke, milieuhygiënische belemmeringen en het project is financieel uitvoerbaar.