
GEMEENTE SKARSTERLÂN

BESTEMMINGSPLAN LANGWEER - LANGWARDERDYK

Status: Vastgesteld
Datum: 26 juni 2013



Rho

—
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

**BESTEMMINGSPLAN LANGWEER -
LANGWARDERDYK**

CODE 126002 / 26-06-2013

TOELICHTING

| <u>INHOUDSOPGAVE</u> | <u>blz</u> |
|---|------------|
| 1. INLEIDING 1 | |
| 1. 1. Aanleiding | 1 |
| 1. 2. Ligging en begrenzing plangebied | 1 |
| 1. 3. Planologische regeling | 2 |
| 1. 4. Leeswijzer | 2 |
| 2. HUIDIGE SITUATIE EN BESCHRIJVING ONTWIKKELINGEN 3 | |
| 2. 1. Omgeving | 3 |
| 2. 2. Huidige situatie plangebied | 4 |
| 2. 3. Beschrijving initiatief | 4 |
| 2. 4. Ruimtelijke kwaliteit | 6 |
| 2. 5. Ontsluiting en parkeren | 6 |
| 2. 6. Uitgangspunten voor het bestemmingsplan | 7 |
| 3. BELEIDSKADER 9 | |
| 3. 1. Provinciaal beleid | 9 |
| 3. 2. Gemeentelijk beleid | 9 |
| 4. OMGEVINGSASPECTEN 12 | |
| 4. 1. Milieuzonering | 12 |
| 4. 2. Wegverkeerslawaaï | 13 |
| 4. 3. Water | 14 |
| 4. 4. Bodem | 15 |
| 4. 5. Cultuurhistorie | 16 |
| 4. 6. Ecologie | 17 |
| 4. 7. Externe veiligheid | 18 |
| 4. 8. Luchtkwaliteit | 18 |
| 4. 9. Kabels en leidingen | 18 |
| 4. 10. Duurzaamheid | 19 |
| 5. JURIDISCHE PLANOPZET 20 | |
| 5. 1. Algemeen | 20 |
| 5. 2. Toelichting op de bestemmingen | 20 |
| 6. UITVOERBAARHEID 22 | |
| 6. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid | 22 |
| 6. 2. Economische uitvoerbaarheid en grondexploitatie | 22 |
| 6. 3. Handhaving | 23 |

BIJLAGEN

| | |
|-----------|--------------------------|
| Bijlage 1 | Welstandskader |
| Bijlage 2 | Akoestische berekening |
| Bijlage 3 | Ecologische beoordeling |
| Bijlage 4 | Verslag infoavond |
| Bijlage 5 | Raadstukken vaststelling |

1. INLEIDING

1. 1. Aanleiding

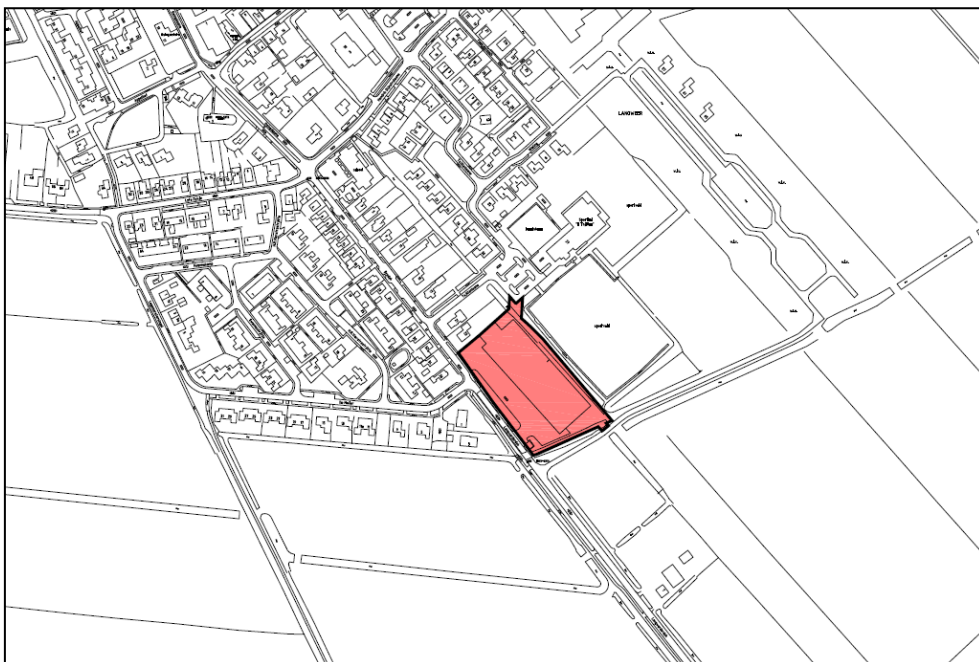
Dit bestemmingsplan heeft betrekking op een locatie in het zuiden van de Langweer. Ter plaatse staat een het gebouw van een voormalig transportbedrijf. Het plangebied ligt aan de zuidelijke entree van het dorp en betreft daarmee een belangrijke zichtlocatie. De huidige inrichting van de locatie doet geen eer aan deze entree van het dorp.

Vanuit het dorp en vanuit de gemeente Skarsterlân bestaat al langere tijd de wens voor het realiseren van een meer aantrekkelijke entree van Langweer en het realiseren van een dorpsrand waarmee een fraaiere overgang/afrondding naar het landelijk gebied wordt gecreëerd.

In dit kader is het plan opgevat om de voormalige bedrijfslocatie te herinrichten. Ter plaatse wordt een woon-zorgcomplex en een nieuwe basisschool, met bijbehorende openbare ruimte, voorgesteld. Dit bestemmingsplan vormt het juridisch-planologisch kader, waarbinnen de herinrichting mogelijk is.

1. 2. Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied van dit bestemmingsplan omvat het voormalig bedrijfsperceel aan de Langwarderdyk. De begrenzing van het plangebied is afgestemd op de bedrijfsbestemming uit het geldende bestemmingsplan en de aansluitingen van een voorgestelde ontsluitingsweg. De ligging van het plangebied is gevisualiseerd in figuur 1.



Figuur 1. De begrenzing van het plangebied

1. 3. Planologische regeling

Het plangebied is geregeld in het bestemmingsplan *It Tsjillân*, dat is vastgesteld op 25 november 1992 en door Gedeputeerde Staten is goedgekeurd op 30 maart 1993. Het is hierin grotendeels bestemd voor bedrijfsdoeleinden. De noordoostelijke strook van het plangebied valt onder de bestemming 'recreatieve doeleinden'. De gewenste functies en inrichting kunnen niet op basis van het geldende bestemmingsplan worden gerealiseerd.

Momenteel bereid de gemeente Skarsterlân een nieuw bestemmingsplan voor het dorp Langweer voor. Dit plan is een actualisatie van de geldende bestemmingsplannen die voor verschillende delen van Langweer gelden. Het nieuwe bestemmingsplan voor Langweer is in hoofdzaak conserverend van aard. Dit betekent dat er geen (grote) nieuwe ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt. Daarom wordt voor de ontwikkelingen in het plangebied een aparte procedure te doorlopen. Het plangebied van dit bestemmingsplan is om deze reden uit het nieuwe bestemmingsplan voor Langweer gehaald.

1. 4. Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in *hoofdstuk 2* een beschrijving gegeven van de huidige situatie, de gewenste ontwikkelingen en ruimtelijke inpassing daarvan en de vertaling naar uitgangspunten voor het bestemmingsplan. In *hoofdstuk 3* worden de uitgangspunten getoetst aan het, voor het plan relevante, beleid op de verschillende niveaus. In *hoofdstuk 4* wordt ingegaan op de omgevingsaspecten. In *hoofdstuk 5* wordt het juridische systeem toegelicht. Ten slotte worden in *hoofdstuk 6* de maatschappelijk en economische uitvoerbaarheid van het plan besproken.

2. HUIDIGE SITUATIE EN BESCHRIJVING ONTWIKKELINGEN

2. 1. Omgeving

Het dorp Langweer ligt in de gemeente Skarsterlân ten westen van Joure en ten noordwesten van Sint Nicolaasga aan de Langwarder Wielen. Langweer ligt niet direct aan doorgaande wegen en kent daarom een tamelijk geïsoleerde ligging. Het dorp kent een rijke cultuurhistorie en is door de ligging aan de Langweerderwielen een populaire bestemming voor waterrecreatie.

Het oude centrumgebied van het dorp is aangewezen als beschermd dorpsgezicht. Dit betreft het gebied rondom de Buorren. Hier zijn diverse centrumfuncties aanwezig, vooral gericht op toerisme. De zuidzijde van het centrumgebied is begrensd door het Lyts Dykje en de Hendrik Dijkstraleane. Ten zuiden van deze wegen liggen voornamelijk uitbreidingswijken uit de late jaren '90. Uitzondering hierop is het bebouwingslint aan de Brédyk. Dit lint bestaat uit woningen uit de jaren '30.

Het zuidelijk deel van Langweer betreft hoofdzakelijk woongebied. Daarnaast is in het zuidoosten een veldsportcomplex met sporthal aanwezig, waarnaast het onderhavige bedrijfsperceel ligt. Op de hoek van de Brédyk en de Hendrik Dijkstraleane, ligt de huidige basisschool.

Ten oosten van het sportcomplex ligt de meest recente uitbreidingswijk aan de Legebuorren. Een ontsluitingsweg van deze wijk op de Langwarderdyk ligt direct ten zuiden van het plangebied. Een luchtfoto van het zuidelijk deel van Langweer is weergegeven in figuur 2. Het plangebied is hierin aangeduid.



Figuur 2. Luchtfoto omgeving plangebied

2. 2. Huidige situatie plangebied

Het plangebied ligt aan de rand van het dorp, aan de noordoostzijde van de Langwarderdyk. In het verleden was op het perceel een transportbedrijf gevestigd. De bedrijfsactiviteiten van dit bedrijf zijn op de locatie beëindigd. Het terrein is vrijwel volledig verhard en bebouwd met een fors bedrijfsgebouw. Dit gebouw wordt momenteel gebruikt voor opslag. Aan de voorzijde staat een bomenrij langs de Langwarderdyk en aan de achterzijde is een dichte beplantingstrook aanwezig. Op de zuidelijke hoek van het perceel is een grotendeels ondergronds gelegen, riool-gemaal aanwezig. Een aanzicht op het plangebied is weergegeven in figuur 2.



Figuur 3. Aanzicht op het plangebied

2. 3. Beschrijving initiatief

Het initiatief omvat het herinrichten van het plangebied. De bestaande bebouwing en verhardingen worden geheel verwijderd. Het perceel wordt in twee delen verdeeld. Op het zuidelijk deel wordt een woon-zorgcomplex gerealiseerd en op het noordelijk deel komt een nieuwe basisschool. De nieuwe functies worden ontsloten op een nieuw aan te leggen ontsluitingsweg aan de oostzijde. Deze weg wordt tussen het parkeerterrein bij het sportcomplex (Tsjillanleane) en de Legebuorren aangelegd.

Het stedenbouwkundig kader voor de herontwikkeling en een uitgebreide beschrijving van de plannen is gegeven in het kwaliteitsdocument Langwarderdyk. De voor het bestemmingsplan van belang zijnde uitgangspunten zijn in deze paragraaf beschreven. Een impressie van de nieuwe inrichting van het plangebied is weergegeven in figuur 4.



Figuur 4. Impressie herontwikkeling Langwarderdyk

Woon-zorgcomplex

Het woon-zorgcomplex zal de entree van Langweer markeren. De plannen hiervoor zijn concreet. Het complex krijgt de uitstraling van een stelpeboerderij met bijbehorende tuin. De bouwvorm heeft een krachtig silhouet, een nokhoogte van maximaal 15 meter en een zo min mogelijk onderbroken gootlijn van maximaal 3,5 meter. De bebouwing ligt op ruime afstand vanaf de Langwarderdyk. Dit is mede een gevolg van milieucirkels rond het rioolgemaal.

De situering van het hoofdgebouw met aan drie zijden een openbare weg resulteert in drie 'voortuinen' waar, behoudens een enkele vlaggenmast geen verdere bebouwing gewenst is.

Het woon-zorgcomplex is bedoeld voor mensen met een verstandelijke en/of lichamelijke beperking. In het pand worden 28 zorgappartementen en gemeenschappelijke ruimten gerealiseerd. Het geheel zal worden geëxploiteerd door Maeykehiem.

Basisschool

De ontwikkeling van de basisschool betreft het verplaatsen van de huidige basisschool in het dorp naar de voorgestelde locatie. De aanleiding voor de verplaatsing is de wens om een 'kindcentrum' te ontwikkelen, waarbij synergie wordt gezocht met de bibliotheek, het nieuwe naastgelegen woon-zorgcentrum en het sportcomplex. De mogelijkheden voor aan een meer multifunctionele accommodatie worden verkend.

Voor de basisschool is nog geen concreet plan ontwikkeld. Dit wordt momenteel uitgewerkt. Voor de bouwmassa is het uitgangspunt dat deze als het ware de 'bedrijfs- en bijgebouwen' bij de boerderij zijn. De bebouwing wordt achter de rooi-lijn van de naastgelegen woningen gebouwd. Ook voor de school geldt dat er zowel aan de zijde van de Langwarderdyk als aan de nieuwe ontsluitingsweg sprake is van een voorterrein dat vrij moet blijven van gebouwen.

2. 4. Ruimtelijke kwaliteit

Zoals genoemd is de herontwikkeling van het bedrijfsperceel gericht op het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit. Dit wordt in dit geval bereikt door het verwijderen van ontsierende bedrijfsgebouwen bij de entree van het dorp en door het creëren van een dorpsrand die een fraaie overgang naar het landelijk gebied vormt. De realisatie van het woon-zorgcomplex in de voorgestelde vorm draagt hieraan bij. Dit geldt ook voor de groene inrichting van de percelen aan de Langwarderdyk, mede door de situering van de ontsluitingen en parkeerplaatsen aan de achterzijde. Erf- en terreinafscheidings uitgevoerd als hagen en langs de eigendomsgrens langs de Langwarderdyk wordt een doorlopende ligusterhaag aangeplant. Andere, interne scheidings bestaan uit beukenhagen.

De inrichting van het terrein en het beoogde karakter van de gebouwen is geïntegreerd in de totale stedenbouwkundige inrichting van het bedrijfsperceel. De bebouwing refereert duidelijk aan het landelijk gebied en de royale tuin aan de voorzijde zorgt voor een hoogwaardig beeld. Het plan draagt op deze wijze bij aan de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving.

2. 5. Ontsluiting en parkeren

Door de aanleg van een nieuwe ontsluiting langs de noordzijde van de percelen wordt het aanleggen van verhardingen en parkeerplaatsen aan de Langwarderdyk voorkomen. Dit komt de uitstraling van het perceel ten goede. Via de Legebuorren bestaat een goede aansluiting op de hoofdinfrastructuur. Door de ontsluiting van de nieuwe functies vindt geen onevenredige belasting van het bestaande woon-gebied plaats.

Het uitgangspunt voor parkeren is dat er op eigen terrein voldoende ruimte moet zijn om aan de parkeernormen te voldoen. Conform de CROW geldt er voor een verpleeghuis/verzorgingstehuis een parkeernorm van 0,5 per wooneenheid. Voor 28 wooneenheden dienen dus 16 parkeerplaatsen te worden aangelegd. Voor het woon-zorgcomplex worden 16 parkeerplaatsen aangelegd, waarvan 2 zijn bedoeld voor mindervalide personen.

Voor de basisschool geldt een parkeernorm van 0,7 parkeerplaatsen per leslokaal. Uitgaande van 5 leslokalen zijn 4 parkeerplaatsen benodigd. Voor de school wordt één parkeerplaats voor mindervalide personen aangelegd. Voor de overige parkeerbehoefte geldt dat gebruik kan worden gemaakt van de parkeervoorzieningen bij het sportcomplex.

In de huidige situatie zijn op het parkeerterrein bij de sportvelden circa 32 parkeerplaatsen beschikbaar met enige overloopmogelijkheden in de omliggende straten (parkeren op de weg). Er is voldoende capaciteit en de parkeerbehoefte als gevolg van de basisschool zal met name door de week overdag zijn, terwijl die voor het sportcomplex met name 's avonds en in het weekend zal zijn. Er is rondom de basisschool voldoende ruimte om te voorzien in parkeergelegenheid voor de school, het halen en brengen van kinderen naar school en/of buitenschoolse opvang.

2. 6. Uitgangspunten voor het bestemmingsplan

Het belangrijkste uitgangspunt voor dit bestemmingsplan is het bieden van planologische mogelijkheden voor de realisatie van het woon-zorgcomplex, de basisschool en de ontsluitingsweg.

Woon-zorgcomplex

Voor het woon-zorgcomplex is een bouw- en inrichtingsplan opgesteld. Voor dit complex wordt gebruik gemaakt van de, in de Wro opgenomen, coördinatierегeling. Hierbij wordt het ontwerpbesluit op de aanvraag omgevingsvergunning gelijktijdig ter inzage gelegd met het ontwerpbestemmingsplan. Bij de vaststelling van dit bestemmingsplan wordt dan ook de vergunning verleend.

De bebouwing voor dit complex wordt daarom vrij strak vastgelegd in een bouwvlak, aangezien ontwerpвrijheid niet meer noodzakelijk is en het niet aannemelijk is dat het complex in de doorlooptijd van dit bestemmingsplan (10 jaar) zal worden uitgebreid. Naast het hoofdgebouw wordt voorzien in een bijgebouw met een oppervlakte van 150 m² binnen een aangeduid gebied.

Omdat het bouwvlak en de goot- en bouwhoogte van het gebouw relatief strak is vastgelegd, is gekozen om geen maximum aantal zorgappartementen vast te leggen.

Basisschool

Omdat voor de basisschool nog geen concreet bouwplan is opgesteld, is hiervoor een ruim bouwvlak opgenomen. Er wordt geen onderscheid gemaakt tussen hoofd- en bijgebouwen. Dit bouwvlak is aan de zijde van de Langwarderdyk begrenst op twee meter achter de rooilijn van de naastgelegen woningen en aan de zijde van de nieuwe ontsluitingsweg op het verlengde van het bouwvlak van het woon-zorgcomplex. Het bouwvlak heeft een oppervlakte van circa 1.750 m². Er geldt een maximum bebouwingspercentage van 70%. Er kan dus een gezamenlijk oppervlakte van 1.225 m² aan gebouwen worden gebouwd. Er is een afwijkingsmogelijkheid opgenomen om onder voorwaarden het bouwvlak tot 90% te bebouwen, dus 1.575 m².

Er is gekozen voor een 'algemene' maatschappelijke bestemming. Naast een basisschool wordt dus ook voorzien in andere maatschappelijke functies, zoals gebruikelijk is in de gemeente Skarsterlân.

Openbare ruimte

De gronden rondom de kavels van het woon-zorgcomplex en de basisschool zijn openbare ruimte. Voor de bestemmingen is afstemming gezocht bij het nieuwe, nog in voorbereiding zijnde, bestemmingsplan voor Langweer. Structuurbepalend groen is bestemd als 'groen' en de voor waterhuishouding van belang zijnde watergangen zijn bestemd als 'water'.

Tussen de basisschool en het naastgelegen woonperceel is een strook groen bestemd. Hierdoor wordt enige afstand tussen de school en de woning gewaarborgd, waardoor kan worden voldaan aan de milieunormen (zie hoofdstuk 4). Ook langs de Langwarderdyk is een strook groen bestemd. Ook wordt hiermee een groene inrichting van de openbare ruimte nagestreefd.

De nieuwe ontsluitingsweg heeft naast een verkeersfunctie ook een verblijfsfunctie. Dergelijke wegen vallen onder de bestemming 'verkeer - verblijf'.

In hoofdstuk 6 wordt een nadere uitleg gegeven op de bestemmingen.

3. BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk wordt het voor het plan relevante beleid beschreven. Daartoe komen het provinciaal en het gemeentelijk beleid aan bod. Vanwege de aard van de ontwikkeling wordt het rijksbeleid niet opgenomen in dit hoofdstuk.

3. 1. Provinciaal beleid

Streekplan Fryslân 2007

Het *Streekplan Fryslân 2007* is op 13 december 2006 door Provinciale Staten vastgesteld. In het Streekplan zetten Gedeputeerde Staten (GS) onder meer in op de concentratie van verstedelijking in de stedelijke bundelingsgebieden. Wel wordt ruimte geboden voor de plaatselijke woningbehoefte. Van belang is dat de woningbouw qua aard en omvang inpasbaar is in de ruimtelijke karakteristiek van de kern.

In het streekplan ziet de provincie het als haar verantwoordelijkheid om de optimale benutting van bestaand bebouwd gebied voor woningbouw te stimuleren. Daarbij ondersteund de provincie herstructurerings- en vernieuwingsprojecten van strategisch belang voor de kern en met een bijzondere en vernieuwende betekenis. De provincie verwacht van de gemeente dat zij het bestaand gebied optimaal benutten en op basis van lokaal maatwerk invulling geven aan herstructurering van bestaand bebouwd gebied.

Verordening Ruimte Fryslân

Volgens de begrenzing tussen het buitengebied en het stedelijk gebied, zoals opgenomen in de *Verordening Ruimte Fryslân* (15 juni 2011), ligt het projectgebied binnen het stedelijk gebied. Hier wordt ruimte geboden voor het ontwikkelen van stedelijke functies.

Conform artikel 5 mag in overige kernen, waaronder Langweer, niet worden voorzien in een voorziening met een bovenlokaal verzorgingsgebied. In dit geval wordt een relatief kleinschalige woon-zorgvoorziening en een basisschool gerealiseerd. Deze hebben een lokaal verzorgingsgebied.

De ontwikkeling is in overeenstemming met de bepalingen uit de verordening.

3. 2. Gemeentelijk beleid

Woonvisie Skarsterlân 2020

De *Woonvisie Skarsterlân 2020, Versterken van de kwaliteit van wonen* is in juli 2009 vastgesteld. Het karakter van de nieuwe woonvisie verschilt van voorgaande woonplannen (Woonplan, 2001, Notitie Wonen, 2004). Waar de woonplannen voorheen vooral een kwantitatief karakter hadden en gericht waren op aantallen te bouwen woningen, legt de nieuwe woonvisie vooral kwalitatieve accenten. De woonvisie geeft daarmee de hoofdrichtingen voor uitwerking aan in de periode tot en met 2015, met een doorkijk naar 2020.

Het uitgangspunt van de woonvisie is het behoud en versterken van de aanwezige (ruimtelijke) kwaliteiten in de dorpen. Het woonbeleid van de gemeente Skarsterlân sluit aan op de provinciale beleidsuitgangspunten.

Voor de overige kernen (waaronder Langweer) is het uitgangspunt het behoud van de kleinschaligheid en het landelijke karakter van de kern. Woningbouw vindt op kleine schaal plaats en sluit aan bij de wensen van de inwoners van de betreffende kern. Met woonservicezones wil de gemeente meer samenhang creëren in voorzieningen van wonen, welzijn en zorg. Hierbij wordt gedacht aan voorzieningen voor onderwijs, sport, gezondheidszorg, kinderopvang en ouderenzorg. Uiteraard nauwkeurig afgestemd op de behoeften en wensen van de inwoners.

Beleidsnotitie woonservicezones

De *Beleidsnotitie woonservicezones* vormt een integraal beleidskader op het gebied van wonen, welzijn en zorg. Geconstateerd wordt dat in Skarsterlân sprake is van een relatief hoog en toenemend aandeel huishoudens in de leeftijdscategorie 65 plus. Dit veroorzaakt een toenemende vraag naar voorzieningen op het gebied van wonen, welzijn en zorg.

In de notitie wordt uitgegaan van regio's, kleiner dan de gemeente, maar groter dan de kernen. Dit zijn de woonservicezones. Langweer ligt in de zone Zuidwest. Langweer is op basis van de beleidsnotitie gekozen als ontwikkellocatie voor een woon-zorgcentrum.

Welstandsnota

De gemeente heeft haar gemeentelijke welstandsbeleid opgenomen in de *Welstandsnota* (augustus 2009). Het welstandsbeleid geeft de gemeente de mogelijkheid om de cultuurhistorische, stedenbouwkundige en architectonische waarden die in een bepaald gebied aanwezig zijn, te benoemen en een rol te laten spelen bij de ontwikkeling en beoordeling van bouwplannen. Door deze gebiedsgerichte aanpak wil de gemeente de belangrijke karakteristieken van de bebouwing beschermen en zorgen dat nieuwe ontwikkelingen daarop voortbouwen.

De ontwikkeling vindt plaats binnen de welstandsgebieden 'regulier bedrijventerrein'. Door de herstructurering is deze gebiedstypering niet langer representatief. Daarom worden voor het gebied aanvullende welstandscriteria vastgesteld. Deze zijn gebaseerd op het kwaliteitsdocument. Het welstandskader voor het plangebied is opgenomen in bijlage 1.

Duurzaamheidsvisie De Friese Meren 2013-2030

Op 31 oktober 2012 heeft de gemeenteraad van Skarsterlân de *Duurzaamheidsvisie De Friese Meren* vastgesteld. Deze visie is in samenwerking met de andere leden van de fusiegemeente De Friese Meren (Gaasterlân-Sleat en Lemsterland) tot stand gekomen.

In de visie worden de gemeentelijke ambities op het gebied van duurzaamheid verwoord. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen verschillende thema's, zoals energievoorziening, watersysteem, grondstoffen en groen en natuur. De visie richt zich op een aantal maatschappelijke velden, waaronder onderwijs en zorg. Deze velden zijn gekozen, onder andere omdat:

- er gezondheids-/energie/kosten problemen zijn bij onderwijshuisvesting;
- de zorgvraag steeds groter wordt, onder andere door vergrijzing en snellere diagnose van ziektes. De welzijns-/zorgeconomie zal steeds groter worden;

In 2030 wil de gemeente onafhankelijk zijn van fossiele energiebronnen. Voor de langere termijn (2020) is met betrekking tot onderwijs- en zorginstellingen als doel gesteld dat 20% van alle gebouwen energieneutraal is. Op sociaal gebied wordt gestreefd naar het creëren en onderhouden van de sociale verhoudingen die de gemeenschap toekomstbestendig maken. Daarnaast wordt ingezet op een toename in de hoeveelheid groen en het creëren van een robuust watersysteem (een systeem dat met weinig ingrepen draaiende gehouden kan worden) dat schoon, veilig en voldoende is.

Om dit te bereiken worden de openbare gebouwen zoveel mogelijk energieneutraal gebouwd. De omgeving van scholen wordt groen ingericht op natuurlijk spelen uit te nodigen. Verder wordt ingezet op het 100% afkoppelen van hemelwater. De gebouwen moeten voldoen aan energieprestatienormen.

In paragraaf 4.10 wordt hierop nader ingegaan.

4. OMGEVINGSASPECTEN

4. 1. Milieuzonering

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is ruimtelijke afstemming tussen bedrijfsactiviteiten, voorzieningen en gevoelige functies (woningen) noodzakelijk. Bij deze afstemming kan gebruik worden gemaakt van de richtafstanden uit de basiszoneringslijst van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (2009). Een richtafstand kan worden beschouwd als de afstand waarbij onaanvaardbare milieuhinder als gevolg van bedrijfsactiviteiten redelijkerwijs kan worden uitgesloten. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen een rustige woonomgeving en een gemengd gebied.

Nieuwe functies ten opzichte van bestaande woningen

De ontwikkeling vindt plaats in een gebied waar sprake is van functiemenging. De locatie sluit namelijk aan op een sportcomplex en binnen het plangebied is momenteel een bedrijf aanwezig.

Het woon-zorgcomplex is in de VNG-brochure niet specifiek genoemd. Functioneel is de functie vergelijkbaar met een verpleeghuis. Zowel een verpleeghuis als een basisschool is aangewezen als functie uit milieucategorie 2. Bij dergelijke functies geldt in een gemengd gebied een richtafstand van 10 meter tot milieugevoelige functies.

De dichtstbijzijnde woningen liggen aan de noordzijde van het plangebied. Tussen de basisschool en deze woningen is een groenstrook bestemd, waarmee de maatschappelijke bestemming op minimaal 10 meter vanaf de woning ligt. Het woon-zorgcomplex ligt op ruime afstand vanaf woningen van derden. Er wordt dus voldaan aan de richtafstanden.

Bovendien is er sprake van functies die thuishoren in het dorp. In bijlage 4 van de VNG-brochure zijn de functies gecategoriseerd die in een gemengde omgeving nabij woningen toelaatbaar zijn. Een basisschool en het woon-zorgcomplex zijn hierin aangewezen als categorie B activiteiten. Dit zijn activiteiten die toelaatbaar zijn, maar wel bouwkundig gescheiden van woningen plaats moeten vinden. Hier van is in dit geval sprake.

Tenslotte is er sprake van een milieutechnische verbetering ten opzichte van de huidige situatie. Het transportbedrijf viel in milieucategorie 3.1, vooral als gevolg van het aan- en afrijden van zwaar verkeer en het laden en lossen van goederen. Een (kleinschalige) basisschool en woon-zorgfunctie zijn beter passend in de woonomgeving.

Nieuwe functies ten opzichte van bestaande 'bedrijfsfuncties'

Omgekeerd zijn de basisschool en het woon-zorgcomplex ook milieugevoelige functies. Het veldsportcomplex betreft een functie uit milieucategorie 3.1, waarbij in een gemengde omgeving een richtafstand van 30 meter geldt. De bouwvlakken van de nieuwe functies liggen op ruim 30 meter vanaf de sportvelden.

Ook moet rekening worden gehouden met de aanwezigheid van een rioolgemaal dat voorop het perceel aan de Langwarderdyk aanwezig is. Een dergelijke inrichting valt onder milieucategorie 2, waarbij geurhinder de bepalende factor is. De bebouwing is op 30 meter vanaf het rioolgemaal geprojecteerd. Om te beoordelen dat daarmee aan de normen wordt voldaan is een geuronderzoek ¹⁾ uitgevoerd.

De geurbelasting op een afstand van 30 meter van het gemaal is hierin berekend op 0,25 OUE/m³ als 98 percentiel. In de Nederlandse Emissie Richtlijn Lucht geldt voor nieuwe situaties bij RWZI's een maximale concentratie van 0,50 OUE/m³ als 98 percentiel ter plaatse van aaneengesloten woonbebouwing of andere geurgevoelige objecten. Geconcludeerd is dat op 30 meter vanaf het gemaal aan de geurnormen wordt voldaan, met nog enige geurruimte. De berekende contour 0,50 OUE/m³ ligt op 20 meter vanaf het gemaal. Het bouwvlak is ruim om de geprojecteerde bebouwing gelegd. Dit ligt op minimaal 27 meter vanaf het rioolgemaal. Dit wordt gelet op het voorgaande verantwoord geacht.

Conclusie

In de nieuwe situatie wordt voldaan aan de richtafstanden voor een gemengde omgeving. Daarom kan onaanvaardbare onderlinge milieuhinder van de verschillende functies redelijkerwijs worden uitgesloten. Bovendien betreffen de nieuwe functies activiteiten die op grond van de VNG-brochure passend zijn in een gemengd gebied. Vanuit de milieuzonering bestaan dus geen belemmeringen voor de uitvoering van dit bestemmingsplan.

4. 2. Wegverkeerslawaaï

Ten aanzien van geluidshinder is de *Wet geluidshinder (Wgh)* van kracht. Doel van deze wet is het terugdringen van hinder als gevolg van geluid en het voorkomen van een toename van geluidshinder in de toekomst. Voor het onderhavige plan is alleen geluidshinder als gevolg van wegverkeerslawaaï van belang. In de wet is bepaald dat elke weg in principe een zone heeft, waar aandacht aan geluidshinder moet worden besteed. De Wgh onderscheidt geluidsgevoelige objecten enerzijds en niet-geluidsgevoelige objecten anderzijds.

Het plangebied ligt op de rand van de bebouwde kom van Langweer. De grens ligt in het verlengde van de zuidelijke plangrens. De bebouwde kom is aangewezen als 30 km/uur zone. Buiten deze zone geldt op de Langwarderdyk een maximumsnelheid van 60 km/uur.

Wegen waarop een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt, hebben op grond van de Wgh geen geluidszone. De Langwarderdyk heeft, voor zover gelegen buiten de bebouwde kom, wel een geluidszone. Het woon-zorgcomplex is in deze zone geprojecteerd. Daarom is een akoestische berekening uitgevoerd. Deze is opgenomen in bijlage 3.

¹⁾ Geuronderzoek rioolgemaal Langweer, Tauw, 29 mei 2012.

Geconcludeerd is dat op de gevels van het woon-zorgcomplex wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde. De geluidsbelasting als gevolg van wegverkeer over de Langwarderdyk bedraagt 46 dB. Hiermee wordt voldaan aan de voorwaarden uit de Wgh. De huidige eisen uit het *Bouwbesluit* zullen waarborgen dat aan een maximaal toelaatbaar binnenniveau van 33 dB wordt voldaan.

4. 3. Water

Vanwege het grotere belang van het water in de ruimtelijke ordening, wordt van waterschappen een vroege en intensieve betrokkenheid bij het opstellen van ruimtelijke plannen verwacht. Bovendien is de watertoets een verplicht onderdeel in de bestemmingsplanprocedure geworden.

Belangrijke aspecten die invloed hebben op de waterhuishouding zijn ingrepen aan watergangen, de toename van het verhard oppervlak en de afvoer van hemel- en afvalwater vanaf de locatie. In dit geval wordt geen toename van het verhard oppervlak voorgesteld. Ook verandert er niets aan de afvoer van hemel- en afvalwater. Er wordt gebruik gemaakt van de bestaande voorzieningen.

De ontwikkeling is voorgelegd aan Wetterskip Fryslân via de digitale watertoets. Omdat in het plangebied een rioolgemaal met persleiding ligt, dient de normale procedure voor de watertoets te worden doorlopen. Het waterschap zal hiervoor een wateradvies opstellen. Op voorhand kan rekening worden gehouden met de volgende aspecten:

Rioolgemaal/persleiding

Binnen de zone van het rioolgemaal en de persleiding mogen slechts onder voorwaarden ontwikkelingen plaatsvinden. Bij de inrichting van het terrein van het woon-zorgcomplex is hiermee rekening gehouden. Het waterschap hanteert voor de persleidingen het uitgangspunt dat deze niet behoeven te worden voorzien van een planologische regeling, maar dat deze bij voorkeur niet in particulier eigendom komen. De reden hiervoor is dat de gronden bereikbaar blijven en niet worden voorzien van bouwwerken.

Compensatie waterberging

Het waterschap hanteert als uitgangspunt dat bij een toename van meer dan 200 m² aan verhard oppervlak 10% van deze toename wordt gecompenseerd in de vorm van nieuw oppervlaktewater of waterberging. Te dempen watergangen moeten geheel worden gecompenseerd.

In dit geval is er sprake van een afname van het verhard oppervlak. In de bestaande watergang langs de nieuwe ontsluitingsweg vinden wel ingrepen plaats. De oppervlakte van de watergang zal niet wijzigen. Het is daarom niet noodzakelijk om compenserende maatregelen te nemen.

Grondwateronttrekking

Voor het realiseren van gebouwen of infrastructuur dient mogelijk het grondwaterpeil te worden verlaagd. Hiervoor is een vergunning of melding noodzakelijk. Dit geldt ook voor het lozen van onttrokken grondwater.

Afvalwater en regenwatersysteem

Het uitgangspunt is om regenwater en rioolwater zoveel mogelijk gescheiden af te voeren. In dit geval kan schoon hemelwater vanaf de verhardingen worden afgevoerd op het oppervlaktewater.

Waterkwaliteit

De bouwwijze en onderhoudstechniek moeten emissievrij zijn om verontreiniging van het water te voorkomen. Er dient gebouwd te worden met milieuvriendelijk en duurzaam materiaal.

Drooglegging en waterpeilen

Er dient rekening gehouden te worden met voldoende drooglegging. Daarbij geldt de droogleggingsnorm als uitgangspunt.

Waterwet

Voor alle ingrepen in de waterhuishouding moet tijdig een vergunning worden aangevraagd of een melding worden gedaan in het kader van de *Waterwet*.

Proces

Het wateradvies zal in deze paragraaf worden verwerkt en gecommuniceerd met de initiatiefnemer. Het wordt gehanteerd als uitgangspunt voor de verder planning en voor de uitvoering van het bestemmingsplan.

4. 4. Bodem

Het uitgangspunt wat betreft de bodem in het projectgebied is dat de kwaliteit ervan zodanig dient te zijn, dat er geen risico's voor de volksgezondheid ontstaan.

Het projectgebied betreft het terrein behorende bij een transportbedrijf. In 2006 is voor het terrein een verkennend bodemonderzoek²⁾ uitgevoerd. Uit dit onderzoek is gebleken dat op het terrein plaatselijk lichte bodemverontreinigingen voorkomen en op de locatie van enkele ondergrondse tanks een ernstige verontreiniging. Op basis van het verkennend onderzoek wordt het terrein, met uitzondering van de laatstgenoemde locatie, geschikt bevonden voor het voorgenomen gebruik.

Ter plaatse van de voormalige ondergrondse tanks is een nader bodemonderzoek³⁾ gedaan. Hieruit blijkt dat er sprake is van een verontreiniging met minerale

²⁾ Verkennend bodemonderzoek Langwarderdyk 1 te Langweer (06F357), CSO milfac, 21 november 2006

³⁾ Nader bodemonderzoek locatie Langwarderdyk 1 te Langweer (07F026), CSO milfac, 2 mei 2007

olie in een volume van ruim 70 m³ grond. Hiervoor wordt een saneringsplan opgesteld.

De saneringslocatie ligt buiten het terrein van het woon-zorgcomplex. De grond ter plaatse van dit complex is reeds geschikt bevonden voor het voorgenomen gebruik. Voorafgaand aan de bouw van de basisschool dient een sanering te worden uitgevoerd. Hiervoor is een BUS-melding gedaan. Na deze sanering is de bodem schoon en geschikt voor het voorgenomen gebruik. Als gevolg van dit plan ontstaan dus geen risico's voor de volksgezondheid.

4. 5. Cultuurhistorie

Archeologie

Ter implementatie van het Verdrag van Malta in de Nederlandse wetgeving is in 2007 de *Wet op de archeologische monumentenzorg* als onderdeel van de *Monumentenwet* in werking getreden. De kern van deze wet is dat wanneer de bodem wordt verstoord, de archeologische resten intact moeten blijven. De wet verplicht gemeenten bij het opstellen van ruimtelijke plannen en projecten rekening te houden met de in hun bodem aanwezige waarden.

Voor een globaal inzicht in mogelijke waarden heeft de provincie de Friese Archeologische Monumentenkaart Extra (FAMKE) gepubliceerd. Volgens deze kaart bevinden zich binnen het plangebied mogelijk archeologische resten uit de periode ijzertijd – middeleeuwen en/of uit de steentijd. De provincie beveelt aan om bij ingrepen in de bodem groter dan 2.500 m² een archeologisch onderzoek uit te voeren.

Diepere ingrepen in de bodem als gevolg van de uitvoering van dit bestemmingsplan zijn het gevolg van de bouw van het woon-zorgcomplex (ruim 1.000 m²) en de basisschool (ruim 1.200 m²). Deze ingrepen vinden geheel plaats op een locatie die momenteel bebouwd is. Als gevolg van eerdere bouwactiviteiten is het bodemprofiel verstoord, waardoor het niet aannemelijk is dat er intacte archeologische resten aanwezig zijn. Bovendien is de ingreep in de bodem kleiner dan 2.500 m². Het is daarom niet noodzakelijk om een archeologisch onderzoek uit te voeren of om een beschermende regeling ten aanzien hiervan op te nemen.

Indien bij de bodemingrepen toch archeologische resten worden aangetroffen, geldt op grond van artikel 53 van de *Monumentenwet* een meldingsplicht.

Overige cultuurhistorische waarden

De rol van cultuurhistorie in de ruimtelijke ordening is de laatste jaren sterk toegenomen. Bij het opstellen van plannen moeten cultuurhistorische waarden in beeld worden gebracht. Het *Besluit ruimtelijke ordening* (Bro) stelt specifieke eisen aan het opstellen van bestemmingsplannen. Waar mogelijk moeten cultuurhistorische waarden worden behouden of versterkt. Het is een sturend onderdeel geworden in de ruimtelijke ordening.

Binnen het plangebied is geen sprake van specifieke cultuurhistorische waarden. Wel kunnen de structuren en kenmerken in de omgeving en het bebouwingslint aan de Langwarderdyk als waardevol worden aangemerkt. Dit bestemmingsplan doet geen afbreuk aan deze waarden. Bovendien wordt de bebouwing afgestemd op de bebouwingskarakteristiek van het lint aan de Langwarderdyk. Het is niet noodzakelijk om nadere regels ten aanzien van de bescherming van cultuurhistorische waarden op te nemen.

4. 6. Ecologie

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient rekening gehouden te worden met eventuele ecologische waarden in of nabij het plangebied. Op dit aspect zijn een tweetal wetten van toepassing, namelijk ten aanzien van gebiedsbescherming de *Natuurbeschermingswet* en ten aanzien van soortenbescherming de *Flora- en Faunawet*.

Voor de herontwikkeling is een ecologische beoordeling uitgevoerd. De bijbehorende rapportage is opgenomen in bijlage 3. Hierin wordt uitgegaan van een grotere herontwikkeling, waarin ook de sportvelden zijn meegenomen. Hiervan is geen sprake meer. De resultaten zijn hierna beschreven.

Gebiedsbescherming

Het aspect gebiedsbescherming is voor dit project niet aan de orde. Het project vindt niet in de nabijheid van een onder de *Natuurbeschermingswet* beschermd gebied plaats. De geplande werkzaamheden hebben ook geen negatieve invloed of effecten op de soorten en/of habitats waarvoor dergelijke gebieden worden aangewezen. Voorts is een toetsing aan de Ecologische Hoofdstructuur niet noodzakelijk, omdat het projectgebied niet binnen een dergelijke gebied is gelegen.

Vanuit de natuurbescherming bestaan er daarom geen belemmeringen voor de uitvoering van dit plan.

Soortenbescherming

Binnen het plangebied moet rekening worden gehouden met het voorkomen van broedvogels. Alle broedvogels zijn beschermd. Broedende vogels en hun nesten mogen niet worden verstoord. Conflicten met de *Flora- en faunawet* op dit punt zijn te voorkomen door het aanvangen van de werkzaamheden buiten het broedseizoen.

De te slopen bebouwing vormt geen geschikt habitat voor vleermuizen. Wel vormt het gebied mogelijk een foerageergebied voor vleermuizen. Als gevolg van de ontwikkeling worden geen nadelige gevolgen voor vaste verblijfplaatsen van vleermuizen verwacht, omdat soortgelijke foerageergebieden in de directe omgeving voldoende voorhanden zijn. *Op basis hiervan is inmiddels een sloopmelding gedaan.*

Voor alle overige soorten is de zorgplicht van kracht. Bij verstoring van dieren tijdens de werkzaamheden moeten deze de gelegenheid krijgen te vluchten naar een nieuwe leefomgeving. Voor het dempen van de sloot wordt geadviseerd re-

kening te houden met een vluchtweg voor eventuele amfibieën en de tiendoornige stekelbaars. *Deze sloot wordt in de huidige plannen niet meer gedempt. Wel worden hierin ingrepen voorgesteld. Daarvoor gelden dezelfde voorwaarden.*

Vanuit de soortenbescherming bestaande geen bezwaren voor de ontwikkeling. Bij de uitvoering van het plan wordt rekening gehouden met de aanwezigheid van broedvogels.

4. 7. Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's voor de omgeving bij gebruik, opslag en vervoer van gevaarlijke stoffen als vuurwerk, lpg en munitie over weg, water en spoor en door buisleidingen.

Voor een inzicht in de aanwezige risicobronnen rondom het plangebied is de risicokaart van de provincie Fryslân geraadpleegd. Hieruit blijkt dat in de directe omgeving geen risicobronnen aanwezig zijn. Ook worden in het projectgebied geen risicobronnen voorgesteld.

Vanuit het aspect externe veiligheid bestaan geen belemmeringen voor de uitvoering van dit plan.

4. 8. Luchtkwaliteit

Een onderdeel van de *Wet milieubeheer* betreft luchtkwaliteit. De wet is bedoeld om de negatieve effecten op de volksgezondheid, als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging, aan te pakken.

Overschrijdingen van de grenswaarden voor luchtkwaliteit zijn veelal het gevolg van het aantal verkeersbewegingen in een gebied. Op grond van de algemene maatregel van bestuur "NIBM" vormen luchtkwaliteitseisen geen belemmeringen voor projecten als deze niet in betekenende mate bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Een project komt hiervoor in aanmerking als het voor minder dan 3% van de grenswaarden voor NO₂ en PM₁₀ bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Alleen bij een toename van enkele honderden verkeersbewegingen per dag wordt hier niet aan voldaan. Kleine woningbouwlocaties (tot 3.000 woningen) vallen direct onder de regeling NIBM.

Voor het totale project kan worden gesteld dat het project niet in betekende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Per saldo leidt het namelijk niet tot een significante toename van het aantal verkeersbewegingen. Aanvullend onderzoek naar het aspect luchtkwaliteit is niet noodzakelijk.

4. 9. Kabels en leidingen

In en rondom het plangebied zijn geen kabels of leidingen aanwezig die moeten worden voorzien van een planologische regeling.

Bij de planvorming en uitvoering van het plan is/wordt rekening gehouden met de aanwezige (kleinere) kabels en leidingen die in het plangebied aanwezig zijn, waaronder de rioolleiding.

4. 10. Duurzaamheid

De gemeentelijke duurzaamheidsvisie (zie paragraaf 3.2) stelt eisen aan de duurzaamheid van school- en zorggebouwen. In het bestemmingsplan worden deze eisen op de volgende wijze vertaald:

Voor de basisschool geldt dat het gebouw zo energieneutraal mogelijk ontwikkeld wordt. De school dient op alle aspecten minimaal te voldoen aan Frisse Scholen klasse B. De plattegrond dient qua lay-out en constructies zo opgezet te zijn dat deze multifunctioneel gebruikt kan worden. Bovendien moet het ontwerp van het gebouw in de toekomst gemakkelijk aan te passen of uit te breiden te zijn. Waarbij vreemdsoortige vormen van leslokalen wordt voorkomen. Ook het woon-zorgcomplex geldt dat dit zo energieneutraal mogelijk wordt ontwikkeld.

Het regelen van energieprestatienormen valt buiten de reikwijdte van dit bestemmingsplan. In het bouwbesluit is ten aanzien van woon-zorgcomplexen opgenomen dat voor de woonfunctie een energieprestatiecoëfficiënt (EPC) van $\leq 0,6$ geldt en voor gezondheidszorgfunctie ≤ 1 . Omdat cliënten over het algemeen permanent verblijven zijn beide functies van toepassing. Verder dient de thermische isolatiewaarde $\geq 3,5 \text{ m}^2 \cdot \text{K/W}$ te zijn. Daarnaast dient te worden voldaan aan de milieubepalingen voor duurzaam bouwen in de artikelen 5.8 en 5.9 van het Bouwbesluit 2012. Hieraan zal moeten worden voldaan. Dit geldt ook voor de basisschool.

De gemeente streeft naar een GPR-score van gemiddeld minimaal 7,5. Het gebouw is gunstig gesitueerd ten opzichte van de zon zodat optimaal gebruik gemaakt kan worden van zowel passieve zonne-energie (zonnewarmte, maar ook dakoverstekken, buitenzonwering) als actieve zonne-energie (zonnepanelen, zonneboilers).

De omgeving wordt groen ingericht. De voorgestelde belangrijkste groenstructuren worden vastgelegd in een aparte bestemming. Hemelwater wordt binnen het plangebied afgekoppeld van het afvalwatersysteem en afgevoerd op het oppervlaktewater. De watergangen die hiervoor nodig zijn, zijn vastgelegd in een aparte bestemming.

5. JURIDISCHE PLANOPZET

5. 1. Algemeen

Het bestemmingsplan voldoet aan alle vereisten die zijn opgenomen in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Inherent hieraan is de toepassing van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) 2008. De SVBP maakt het mogelijk om bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op een zelfde manier worden verbeeld. De SVBP 2008 is toegespitst op de regels die voorschrijven hoe bestemmingsplannen conform de Wro en het Bro moeten worden gemaakt. De SVBP geeft bindende standaarden voor de opbouw en de verbeelding van het bestemmingsplan, zowel digitaal als analoog. De regels van dit bestemmingsplan zijn opgesteld conform deze standaarden, met inachtneming van de *Wet algemene bepalingen omgevingsrecht* (Wabo).

Het bestemmingsplan regelt de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden van de gronden in het plangebied. De juridische regeling is vervat in een verbeelding en bijbehorende regels. Op de verbeelding zijn de bestemmingen vastgelegd en in de regels de bijbehorende bouw- en gebruiksmogelijkheden.

5. 2. Toelichting op de bestemmingen

De bestemmingsregels zijn afgestemd op het nieuwe (nog in voorbereiding zijnde) bestemmingsplan voor Langweer en andere vergelijkbare bestemmingsplannen in de gemeente. Binnen het plangebied komen de volgende bestemmingen voor:

Groen

De structuurbepalende groenelementen in het plangebied zijn onder de bestemming 'Groen' gebracht. Binnen deze bestemming wordt voorzien in groenvoorzieningen en paden en in ondergeschikte mate voorzieningen die onderdeel zijn van bijvoorbeeld de aanliggende functies en de infrastructuur.

Het bouwen van gebouwen is niet toegestaan. Wel zijn bouwwerken zoals lantaarnpalen en dergelijke mogelijk.

Maatschappelijk

De basisschool is onder de bestemming 'Maatschappelijk' gebracht. Binnen de bestemming wordt voorzien in maatschappelijke voorzieningen en bijbehorende functies. Onder 'maatschappelijke voorzieningen' worden naast educatieve functies ook sociale functies mogelijk gemaakt. Het 'kindcentrum' is ook binnen de bestemming mogelijk.

Op de verbeelding is een bouwvlak gelegd. Dit bouwvlak mag overeenkomstig de regels voor 70% worden volgebouwd met gebouwen. Op deze regel kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken tot 90%.

Er geldt een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 4 en 8 meter. Daarnaast is ruimte voor andere bouwwerken zoals terreinafscheidingen en ten hoogste twee vlaggenmasten.

Verkeer - Verblijf

De ontsluitingsweg is bestemd als 'Verkeer – Verblijf'. Binnen deze bestemming wordt voorzien in woonstraten, paden en parkeervoorzieningen, alsmede ondersteunende voorzieningen.

Het bouwen van gebouwen is niet toegestaan. Wel zijn bouwwerken zoals lantaarnpalen en dergelijke mogelijk.

Water

De watergangen in het plangebied die een belangrijke functie voor de waterhuishouding hebben, vallen binnen de bestemming 'Water'. Binnen deze bestemming wordt voorzien in waterlopen, bermen en beplanting.

Het bouwen van gebouwen is niet toegestaan. Wel zijn bouwwerken zoals lantaarnpalen, (ondergrondse) containers, straatmeubilair en dergelijke mogelijk.

Wonen - Wooncentrum

Het woon-zorgcomplex valt onder de bestemming 'Wonen – Wooncentrum'. Binnen deze bestemming zijn zorgwoningen in combinatie met maatschappelijke voorzieningen en ondersteunende functies mogelijk.

Het hoofdgebouw is vastgelegd binnen het bouwvlak. Voor dit gebouw geldt een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 4 en 15 meter. Naast het hoofdgebouw is een bijgebouw met een oppervlakte van maximaal 150 m² mogelijk. Dit bijgebouw dient achter de naar de Langwarderdyk gekeerde gevel van het hoofdgebouw te worden gebouwd. Voor het bijgebouw geldt een maximale goot- en bouwhoogte van 3 en 6 meter. Het bijgebouw mag niet worden bewoond.

Verder is ruimte voor andere bouwwerken zoals terreinafscheidingen en ten hoogste twee vlaggenmasten.

Wijzigingsbevoegdheid

Om in te kunnen spelen op eventuele toekomstige marktontwikkelingen is in de bestemming een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarbij de bestemming kan worden gewijzigd ten behoeve van ten hoogste 13 zelfstandige woningen.

6. UITVOERBAARHEID

Wettelijk bestaat de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan. Wat dat betreft wordt een onderscheid gemaakt in de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid.

6. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De maatschappij is nauw betrokken bij de planvorming voor de ontwikkelingen die dit bestemmingsplan mogelijk maakt. Onder andere is op 26 februari 2013 een infoavond voor direct omwonenden en het plaatselijk belang. Hierbij is de gelegenheid geboden om vragen te stellen of opmerkingen te maken. Het verslag van deze avond is opgenomen in bijlage 4. In algemeenheid kan worden geconcludeerd dat het plan positief ontvangen wordt. Er wordt afgezien van het ter inzage leggen van het bestemmingsplan voor inspraak. Eenieder wordt tijdens het ter inzage liggen van het ontwerpbestemmingsplan in de gelegenheid gesteld op zijn of haar zienswijzen kenbaar te maken.

Coördinatieregeling

Het bestemmingsplan doorloopt verder de in de Wro opgenomen bestemmingsplanprocedure. Hierbij wordt gebruik gemaakt van de coördinatieregeling (artikel 3.30 Wro). Dit betekent dat de procedure van het bestemmingsplan wordt 'samen gevoegd' met die van de omgevingsvergunning.

Het ontwerpbestemmingsplan en de ontwerp-omgevingsvergunning hebben gelijktijdig, met ingang van 12 april 2013, gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode is voor eenieder de mogelijkheid geboden om zienswijzen in te dienen (artikel 3.8 Wro). Er is één zienswijze ingediend. Deze zienswijze is samengevat en beantwoord in het raadsvoorstel, dat bij het vaststellingsbesluit is gevoegd. De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan te wijzigen.

Vaststelling

Op 26 juni 2013 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan ongewijzigd vastgesteld. De omgevingsvergunning kan op basis hiervan worden verleend. De bij de vaststelling behorende stukken (raadsvoorstel en –besluit) zijn opgenomen in bijlage 5. Tegen dit besluit is beroep mogelijk bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

6. 2. Economische uitvoerbaarheid en grondexploitatie

Door middel van de grondexploitatieregeling beschikken gemeenten over mogelijkheden voor het verhalen van kosten, bijvoorbeeld voor het bouw- en woonrijp maken en kosten voor de ruimtelijke procedure. Indien er sprake is van bepaalde bouwplannen, dient de gemeente hiervoor in beginsel een exploitatieplan op te stellen. Van deze verplichting kan worden afgezien als het kostenverhaal anderszins verzekerd is.

Dit plan heeft betrekking op een locatie die in zijn geheel door de gemeente wordt ontwikkeld. Er is daarom geen sprake van kostenverhaal op grondeigenaren. Het project wordt in nauw samenwerkingsverband tussen gemeente en ontwikkelaar tot stand gebracht. Er is een overeenkomst gesloten waarin de procedure- en uitvoeringskosten zijn geregeld.

Voor wat betreft de gemeentelijke kosten wordt gebruik gemaakt van een reservering die is opgenomen in de algemene reserve. Hierover is op 28 november 2012 een besluit genomen. Hiermee is het relevante kostenverhaal anderszins verzekerd en is het project economisch uitvoerbaar. Van het vaststellen van een grondexploitatieplan wordt afgezien.

6. 3. Handhaving

Handhaving beoogt de rechtszekerheid en gelijke behandeling van de burgers te versterken, de doelstelling van het bestemmingsplan te effectueren en negatieve effecten van ongewenste situaties te voorkomen. Het door de gemeente opgestelde *Integrale controle- en handhavingsprogramma 2007* geeft inzicht in het handhavingsbeleid.