

BESTEMMINGSPLAN NIEUWEBRUG - LIER 6

Bestemmingsplan Nieuwebrug - Lier 6

Code 106002 / 27-04-11

GEMEENTE SKARSTERLÂN 106002 / 27-04-11
BESTEMMINGSPLAN NIEUWEBRUG - LIER 6

TOELICHTING

<u>INHOUDSOPGAVE</u>	<u>blz</u>
1. INLEIDING	1
1. 1. Aanleiding bestemmingsplan	1
1. 2. Ligging plangebied	1
1. 3. Leeswijzer	2
2. BESCHRIJVING VAN HET VOORNEMEN	3
2. 1. Huidige situatie	3
2. 2. Toekomstige situatie	4
3. BELEIDSKADER	6
3. 1. Provinciaal beleid	6
3. 2. Gemeentelijk beleid	6
4. OMGEVINGSASPECTEN	8
4. 1. Geluid	8
4. 2. Luchtkwaliteit	8
4. 3. Bedrijven en milieuzonering	9
4. 4. Externe veiligheid	10
4. 5. Ecologie	11
4. 6. Water	11
4. 7. Bodem	12
4. 8. Archeologie en cultuurhistorie	13
5. JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING	14
5. 1. Toelichting op het juridisch systeem	14
5. 2. Toelichting op de bestemmingen	14
6. UITVOERBAARHEID	16
6. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	16
6. 2. Grondexploitatie	16
6. 3. Economische uitvoerbaarheid	17
7. RAADSVASTSTELLING	18
7. 1. Zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan	18
7. 2. Gewijzigde vaststelling	18

BIJLAGEN

- Bijlage 1** **Onderzoek weg- en railverkeerslawaa**
- Bijlage 2** **Samenvatting watertoets en uitgangspuntennotitie**
- Bijlage 3** **Reactienota zienswijzen**
- Bijlage 4** **Raadsstukken vaststelling**
- Bijlage 5** **Reacties Wetterskip Fryslân en Brandweer Fryslân**

1. INLEIDING

1. 1. Aanleiding bestemmingsplan

Op het perceel Lier 6 te Nieuwebrug is een jachtwerf aanwezig. Bij het bedrijf zijn mensen werkzaam met een verstandelijke beperking. Deze werknemers zijn tevens inwonend op het genoemde perceel. De formule is doeltreffend en er is in de loop van de tijd een groeiende wachtlijst ontstaan. Zodoende bestaat de wens om het aantal inwonende zorgcliënten uit te breiden van zeven naar maximaal veertien. Daartoe zullen in het nieuwe bedrijfsgebouw een aantal nieuwe slaapvertrekken worden gerealiseerd. Vanwege een brand bestaat tevens de noodzaak één van de bedrijfsgebouwen te vervangen door nieuwbouw.

Aangezien de beoogde uitbreiding niet past binnen het vigerende bestemmingsplan en het primaire gebruik op het perceel maatschappelijk van aard is geworden, dient een nieuw bestemmingsplan te worden opgesteld. De gemeente Skarsterlân heeft aangegeven haar medewerking te willen verlenen aan de beoogde uitbreiding.

1. 2. Ligging plangebied

Het plangebied maakt deel uit van het bebouwingslint van de kernen Nieuwebrug en Haskerdijken. Het perceel grenst aan de Heeresloot. Langs deze waterverbinding zijn verschillende recreatieve functies (jachthavens) aanwezig, afgewisseld met woningen, bospercelen en kleinschalige bedrijvigheid. Op circa 190 meter ten noordoosten van het plangebied ligt de snelweg tussen Heerenveen en Leeuwarden (A32). De ligging van het plangebied is weergegeven in figuur 1.



Figuur 1. De ligging van het plangebied

1. 3. Leeswijzer

De toelichting op dit bestemmingsplan is als volgt opgebouwd:

In hoofdstuk 2 worden de huidige situatie binnen het plangebied en het beoogde voornemen beschreven. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op de relevante beleidskaders. In hoofdstuk 4 vindt een toetsing plaats ten aanzien van de omgevingsaspecten als milieu, ecologie, water en archeologie. Hoofdstuk 5 bevat een beschrijving van de juridische vormgeving van het bestemmingsplan. Hoofdstuk 6 gaat in op de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid van het plan. In hoofdstuk 7 ten slotte, wordt ingegaan op de vaststelling van het bestemmingsplan.

2. BESCHRIJVING VAN HET VOORNEMEN

2. 1. Huidige situatie

In de huidige situatie is het plangebied in gebruik als jachtwerf. De bedrijfsgebouwen worden benut ten behoeve van het bewerken, het repareren en de stalling van boten. Daarnaast is ter plaatse van een afgebrand bedrijfsgebouw nabij de waterkant een gebouw in gebruik als afsputplaats. Op het bedrijf werken mensen met een verstandelijke beperking. Zeven cliënten zijn gehuisvest in een tussenvorm van Begeleid Zelfstandig Wonen (BZW) en semimuraal wonen. Daartoe is de voormalige bedrijfswoning aan de zuidzijde van het perceel in gebruik. Op het terrein is tevens een tijdelijke woonvoorziening aanwezig.

Vigerende planologische regeling

Het plangebied is op dit moment juridisch-planologisch geregeld in het bestemmingsplan Haskerdijken / Nieuwebrug (2007). Er geldt de bestemming 'Bedrijfsdoeleinden' (zie figuur 2). Ter plaatse van een tweetal aanduidingen is een 'jachthaven' en een 'woonschip' toegestaan. Daarnaast mogen gebouwen slechts ter plaatse van een bouwvlak worden gebouwd.



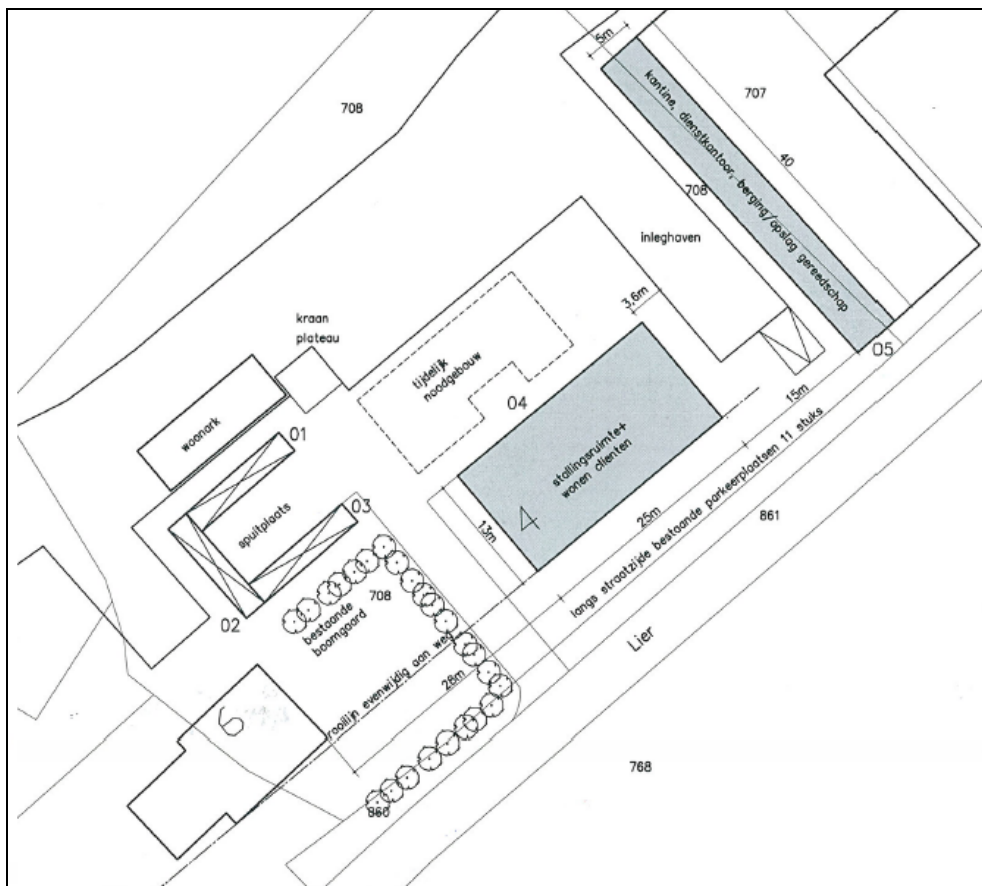
Figuur 2. Fragment van het bestemmingsplan Haskerdijken / Nieuwebrug

2. 2. Toekomstige situatie

Met het voorliggende bestemmingsplan wordt een aantal nieuwe gebouwen gerealiseerd, vervangen of uitgebreid. Daarnaast geeft het veranderde functiegebruik aanleiding tot de aanpassing van de hoofdbestemming. De beoogde ontwikkelingen zullen onderstaand worden beschreven. In figuur 3 is een overzicht van de beoogde ontwikkelingen gegeven.

De toekomstige situatie is gericht op een zorgconcept waarbij veertien cliënten op het perceel worden gehuisvest. Door het creëren van doorstromingsmogelijkheden wordt een zo goed mogelijke integratie en socialisatie van de cliënten bevorderd. In de bestaande woning aan de zuidzijde van het perceel, bevinden zich acht plaatsen voor intensief begeleid wonen. Boven een nieuw te realiseren bedrijfsruimte (zie onderstaand) kunnen drie cliënten onder begeleiding wonen en is er ruimte aanwezig voor de slaapdienst en op termijn kunnen nog drie mensen semi-begeleid in een woonboot worden gehuisvest.

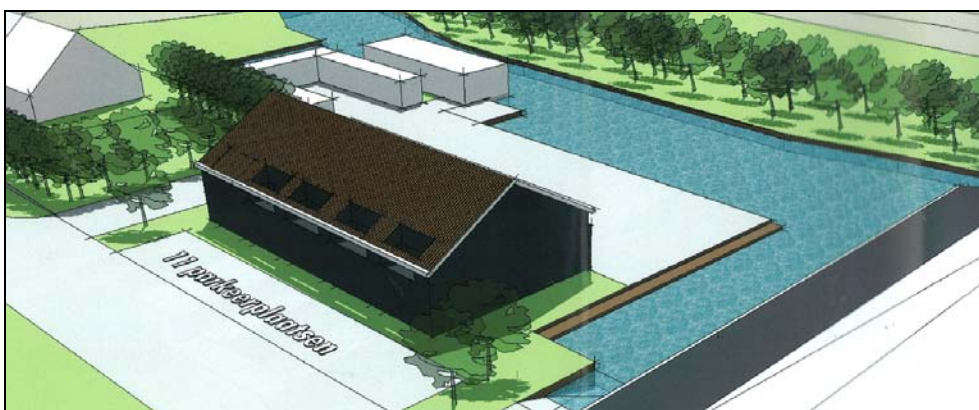
Het aantal cliënten in de dagopvang bedraagt maximaal tien, waarvan het grootste deel ook woonachtig is op het perceel.



Figuur 3. Overzicht toekomstige situatie

Bedrijfsgebouw / wooneenheden

Centraal op het terrein wordt een nieuwe bedrijfsruimte gerealiseerd. Op de begane grond doet dit gebouw voornamelijk dienst als stallingruimte en werkplaats. Op de verdieping worden een drietal woonruimtes gerealiseerd, waar cliënten onder begeleiding relatief zelfstandig wonen. Ook is hier een berging en een ruimte voor de slaapdienst aanwezig. Het gebouw heeft een oppervlakte van circa 325 m². Het beoogde gebouw is in de onderstaande figuur weergegeven.



Figuur 4. Nieuw bedrijfsgebouw / wooneenheden

Uitbreiding bedrijfsruimte

Tegen de bedrijfsruimte op het noordelijk gelegen perceel wordt een aantal vertrekken gerealiseerd. Het gaat om ruimten ten behoeve van berging en opslag van gereedschap, een dienstkantoor en een kantine. De uitbreiding is één verdieping hoog en sluit aan bij de bestaande bebouwing. Dit gebouw heeft een oppervlakte van circa 200 m².

Afspuitplaats

Ter plaatse van de afgebrande loods aan de waterzijde is een spuitplaats aanwezig. Tegen de drie wanden van de voormalige loods wordt een drietal bergingen gerealiseerd ten behoeve van de woonark, de dienstwoning en de haven. De bijgebouwen hebben een oppervlakte van circa 30 m² en een bouwhoogte van circa 3,00 m.

Woonark en walbeschoeiing

Op termijn zal nabij de spuitplaats een woonboot worden neergelegd waar een drietal cliënten semi-begeleid kunnen wonen. Tevens zal de walbeschoeiing op een aantal plaatsen worden aangepast en vervangen.

Parkeerplaatsen

Uit een berekening bij het ingediende bouwplan blijkt dat voor de beoogde ontwikkelingen 9,175 parkeerplaatsen nodig zijn. In de huidige situatie zijn 11 parkeerplaatsen aanwezig. Daarmee voldoet de ontwikkeling aan de gestelde parkeernorm.

3. BELEIDSKADER

3. 1. Provinciaal beleid

Streekplan Fryslân 2007 “Om de kwaliteit fan de romte”

Op 13 december 2006 is het nieuwe Streekplan door Provinciale Staten vastgesteld. In het streekplan is de ontwikkeling van de diverse kernen in Friesland aangegeven. Het plangebied is gelegen binnen de economische kernzone A7 en het stedelijk bundelingsgebied Heerenveen. Het beleid in dit gebied is onder andere gericht op versterking van de economische dynamiek en daarmee samenhangende verstedelijking.

Wenjen 2000+ “Fan mear nei better”

Ten aanzien van het aspect wonen, heeft de provincie in juli 2002 de notitie *Wenjen 2000+*: “*Fan mear nei better*” vastgesteld. Er wordt in de nota *Wenjen 2000+* sterk ingezet op het huisvesten van specifieke doelgroepen die een kwetsbare positie innemen op de woningmarkt. De komende jaren zal de aandacht in het bijzonder gericht moeten worden op starters, ouderen, zorgbehoevenden en asielzoekers/statushouders. Daarnaast is het voorzien in een kwalitatief goede en aantrekkelijke woonomgeving een belangrijk onderdeel van het woonbeleid.

Conclusie provinciaal beleid

Het beoogde voornemen is niet in conflict met het gebiedsgerichte beleid (streekplan) van de provincie. Daarnaast past het plan binnen het accent dat op kwaliteit wordt gelegd in het provinciaal woonbeleid.

3. 2. Gemeentelijk beleid

Toekomstvisie 2030

De gemeenteraad heeft in de vergadering van 25 juni 2008 de *Toekomstvisie 2030 (Sturen op kwaliteit, vernieuwing en authentieke waarden)* vastgesteld. Het betreft een visie op hoofdlijnen. De toekomstvisie is uitgewerkt voor de thema's wonen, werken, voorzieningen en ruimte. Voor alle thema's geldt dat de gemeente Skarsterlân een aantrekkelijke gemeente vormt. Op het gebied van wonen en ruimte streeft de gemeente naar meer diversiteit en kwaliteit. In alle dorpen dient sprake te zijn van een goed voorzieningenniveau.

Woonvisie Skarsterlân 2020

De Woonvisie Skarsterlân 2020 “Versterken van de kwaliteit van wonen” is in juli 2009 vastgesteld. De woonvisie geeft de hoofdrichtingen aan voor de periode tot en met 2015, met een doorkijk naar 2020. Waar de woonplannen voorheen vooral een kwantitatief karakter hadden en gericht waren op aantallen te bouwen woningen, legt de nieuwe woonvisie vooral kwalitatieve accenten. Hierbij wordt onder andere het accent onder andere gelegd op bijzondere doelgroepen.

De gemeente wil iedereen die begeleiding nodig heeft bij het (weer) zelfstandig wonen (zoals dak- en thuislozen, ex-psychiatrische cliënten) in de gemeente op kunnen vangen.

De gemeente wil mensen zoveel mogelijk in een normale woonsituatie, al dan niet onder begeleiding, laten wonen. Dit betekent maatwerk, open staan voor vragen die zich voordoen van instanties of hulpbehoevenden en het ruimtelijk faciliteren van initiatieven.

Welstandsnota 2004

Gemeenten dienen hun welstandsbeleid voor een ieder inzichtelijk te maken. Op grond van de *Woningwet* kan de welstandsbeoordeling alleen nog worden gebaseerd op een door de gemeenteraad vastgestelde welstandsnota. Hiertoe is op 5 april 2004 de *Welstandsnota* door de gemeenteraad van Skarsterlân vastgesteld. Het plan wordt gerealiseerd in het welstandsgebied 'Watergebonden bedrijventerrein'. Het beleid in dit gebied is gericht op het handhaven van de aanwezige samenhang en de goede aansluiting op het landschap.

Conclusie gemeentelijk beleid

De beoogde ontwikkeling past binnen het gemeentelijk woonbeleid ten aanzien van bijzondere woongroepen. Welstandsadvisering zal plaatsvinden in het kader van de bouwaanvraag.

4. OMGEVINGSASPECTEN

4. 1. Geluid

Normstelling en beleid

Op grond van de *Wet geluidhinder* is rond inrichtingen die “in belangrijke mate geluidhinder veroorzaken”, wegen met een maximumsnelheid hoger dan 30 km/u en spoorwegen een geluidzone van kracht. Bij ontwikkeling van nieuwe geluidsgevoelige objecten binnen deze geluidzones dient akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd om aan te tonen dat de ontwikkeling voldoet aan de in de wet bepaalde voorkeursgrenswaarde. Indien niet deze grenswaarde kan worden voldaan, kan het bevoegd gezag - in de meeste gevallen de gemeente - hogere grenswaarden vaststellen. Hiervoor geldt een bepaald maximum, de uiterste grenswaarde genoemd.

Toetsing en conclusie

Het plangebied is gelegen binnen de geluidzone van de A32 (zone 400 meter), de Leeuwarderstraatweg buiten de bebouwde kom (zone 200 meter) en de spoorwegverbinding tussen Heerenveen en Leeuwarden (zone 300 meter). Ten aanzien van deze geluidsbronnen is een akoestisch onderzoek uitgevoerd ¹⁾. Uit het onderzoek blijkt dat wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde voor wegverkeerslawaai (48 dB) en railverkeerslawaai (53 dB). Zodoende staan deze aspecten de vaststelling van het bestemmingsplan niet in de weg.

Het akoestisch onderzoek is opgenomen als bijlage 1 bij deze toelichting.

4. 2. Luchtkwaliteit

Normstelling en beleid

In hoofdstuk 5 van de *Wet milieubeheer* zijn de grenswaarden op het gebied van de luchtkwaliteit vastgelegd. Daarbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk met name de grenswaarden voor stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM10) van belang. Projecten die slechts in zeer beperkte mate bijdragen aan de luchtverontreiniging zijn op grond van het *Besluit niet in betekende mate* (NIBM) daarbij vrijgesteld van toetsing aan de grenswaarden. Dit geldt onder andere voor woningbouwlocaties met niet meer dan 1.500 nieuwe woningen.

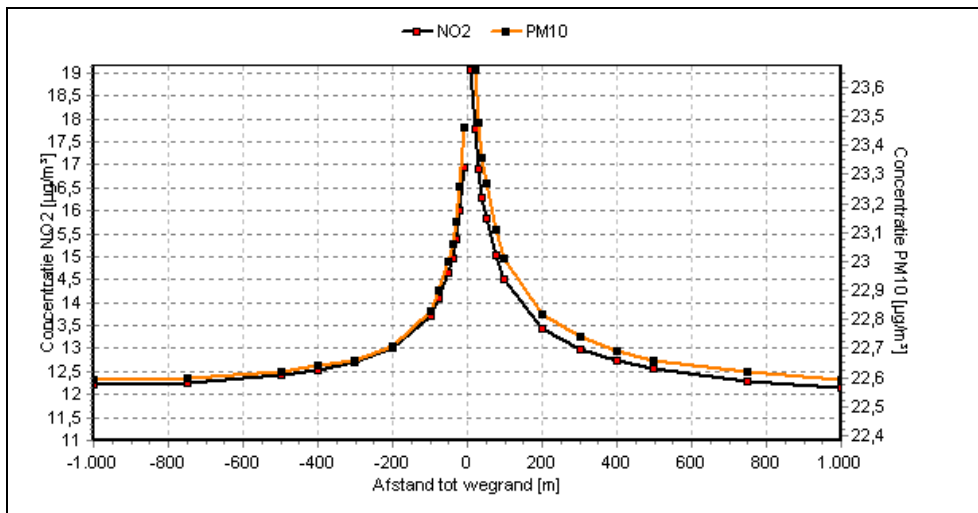
Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan

In het voorliggende bestemmingsplan worden een aantal beperkte ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Het betreft de uitbreiding van een aantal bedrijfsruimten en de realisatie van zestal nieuwe wooneenheden. De beoogde ontwikkelingen leiden niet tot een substantiële verandering van de huidige opzet van het bedrijf.

De ontwikkelingen hebben een dusdanig beperkte verkeersaantrekkende werking dat zij op grond van het Besluit NIBM zijn vrijgesteld van toetsing aan de grenswaarden.

¹⁾ Stroop RI, Akoestisch onderzoek weg- en railverkeer Lier 6 te Nieuwebrug, rapport 103651, d.d. 11 augustus 2010.

Het plangebied is gelegen op circa 250 meter afstand van de A32. Uit de onderstaande figuur valt af te leiden dat de concentraties luchtverontreinigende stoffen op 250 meter afstand van de weg ruimschoots onder de grenswaarden zijn gelegen. Zodoende is ook in het kader van een goede ruimtelijke ordening sprake van een goed woon- en leefklimaat.



Figuur 5. Concentraties luchtverontreinigende stoffen

4. 3. Bedrijven en milieuzonering

Normstelling en beleid

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is afstemming wenselijk tussen bedrijfsactiviteiten en gevoelige functies (woningen). Voor het bepalen welke categorieën bedrijfsactiviteiten toelaatbaar zijn is in het kader van dit bestemmingsplan gebruik gemaakt van de VNG-uitgave "Bedrijven en milieuzonering" (2009). In gebieden waar functies gemengd voorkomen, is afwijking van de richtafstanden (gemotiveerd) toegestaan.

Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan

In de omgeving van het plangebied komen verschillende functies gemengd voor. Mede door de aanwezigheid van infrastructuur, is er geen sprake van een rustige woonwijk. Zodoende kan rekening worden gehouden met verkleinde richtafstanden.

Wooneenheden als gevoelige functie

In de directe omgeving van het plangebied vinden geen grootschalige bedrijfsactiviteiten plaats. Op het naastgelegen perceel (Lier 2) is een vergelijkbaar bedrijf aanwezig. De mogelijk gemaakte wooneenheden zullen van dit bedrijf of vanwege bedrijfsactiviteiten geen onaanvaardbare milieuhinder ondervinden. De wooneenheden zijn immers met name bedoeld als slaapvertrek en 's nachts zijn de bedrijven gesloten. Bovendien is reeds in de bestaande situatie sprake van functiemening (er wonen al zorgcliënten op het perceel), waardoor er in de bedrijfsvoering rekening wordt gehouden met gevoelige functies.

Hinder als gevolg van eigen bedrijfsactiviteiten

De bedrijfsactiviteiten zullen niet substantieel wijzigen als gevolg van de beoogde ontwikkelingen. Zodoende zal er voor omliggende woningen geen sprake zijn van onaanvaardbare milieuhinder.

4. 4. Externe veiligheid

Normstelling en beleid

Vanuit een goede ruimtelijke ordening is het van belang te kijken naar activiteiten die risico's kunnen opleveren voor de beoogde ontwikkeling. Daarbij wordt een onderscheid gemaakt tussen:

- inrichtingen waar gevaarlijke stoffen worden opgeslagen of verwerkt;
- het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor of het water;
- het vervoer van gevaarlijke stoffen door leidingen.

Het externe veiligheidsbeleid heeft vorm gekregen in de risicobenadering. Op grond van deze benadering worden grenzen gesteld aan de risico's gelet op de kwetsbaarheid van de omgeving. De risico's worden daarbij in twee maten gemeten: het plaatsgebonden risico (PR)²⁾ en het groepsrisico (GR)³⁾. Ten aanzien van het plaatsgebonden risico geldt een kans van 10^{-6} als grenswaarde. Dit betekent dat binnen de zogenaamde PR 10^{-6} -contour geen nieuwe kwetsbare objecten mogen worden toegestaan. Voor ontwikkeling van nieuwe beperkt kwetsbare objecten geldt deze norm als streefwaarde. Het onderscheid tussen kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten is vastgelegd in het *Besluit externe veiligheid inrichtingen*.

Nieuwe ontwikkelingen binnen de groepsrisicocontour, die een wezenlijke toename teweeg brengen van het groepsrisico, zullen moeten worden verantwoord. Door deze verantwoordingsplicht zal een bestuurlijke afweging en keuze worden gemaakt waarin de nieuwe ontwikkeling wordt afgewogen tegen aspecten als externe veiligheid, zelfredzaamheid, bestrijdbaarheid, bereikbaarheid en economische belangen.

Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan

Met het oog op externe veiligheidsrisico's kan het volgende worden geconcludeerd:

- in de directe omgeving van het plangebied zijn geen risicovolle inrichtingen aanwezig;
- op basis van beschikbare gegevens (Risicoatlas spoor en Risicoatlas wegtransport gevaarlijke stoffen) geldt dat over de A32 en de spoorlijn Leeuwarden - Heerenveen dusdanig weinig gevaarlijke stoffen worden vervoerd, dat de PR 10^{-6} -contour niet tot het plangebied reikt.

²⁾ Plaatsgebonden Risico (PR) is "het risico op een plaats buiten een inrichting uitgedrukt als de kans per jaar dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof, gevaarlijke afvalstof of bestrijdingsmiddel betrokken is".

³⁾ De definitie van Groepsrisico (GR) is "de cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof, gevaarlijke afvalstof of bestrijdingsmiddel betrokken is".

Gelet op de lage personendichtheid in de directe omgeving is er geen sprake van een relevant GR;

- ontwikkelingen binnen het plangebied leiden niet tot een relevante toename van het aantal personen. Zodoende is een verantwoording van het GR niet aan de orde;
- in de directe omgeving van het plangebied worden geen gevaarlijke stoffen vervoerd door buisleidingen.

4. 5. Ecologie

Normstelling en beleid

Gebiedsbescherming

De bescherming van Natura 2000-gebieden en Beschermd Natuurmonumenten is geregeld in de *Natuurbeschermingswet*. Ontwikkelingen in de omgeving van deze gebieden mogen niet leiden tot significante aantasting van de natuurwaarden binnen deze gebieden. Daarnaast moet rekening worden gehouden met het provinciaal beleid ten aanzien van de Ecologisch Hoofdstructuur (EHS).

Soortenbescherming

Op grond van de *Flora- en faunawet* geldt een algemeen verbod voor het verwijderen van beschermde plantensoorten en het beschadigen of verstoren van voortplantings- of vaste rust- of verblijfplaatsen van beschermde diersoorten. Artikel 75 van de wet voorziet in aantal gevallen in een mogelijkheid tot ontheffing. Deze gevallen zijn verder uitgewerkt in het *Besluit vrijstelling beschermde dier- en plantsoorten*.

Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan

Gebiedsbescherming

Het dichtstbijzijnde beschermde Natura 2000-gebied De Deelen ligt op circa 2400 meter ten noorden van het plangebied. Gelet op deze afstand en de beperkte omvang van de boogde ontwikkelingen, zijn effecten voor dit gebied uitgesloten.

Soortenbescherming

Het gebied waar de beoogde ontwikkelingen zullen plaatsvinden is gelegen in een gebied dat reeds verstoord is. Het perceel is niet geschikt als biotoop voor beschermde plant- of diersoorten.

Aangezien de ontwikkelingen ook geen uitstralingseffecten op grotere afstand zullen hebben, zijn gevolgen voor beschermde plant- of diersoorten niet te verwachten.

4. 6. Water

Normstelling en beleid

Van groot belang voor de ruimtelijke ordeningspraktijk is dat sinds 2003 de 'watertoets' wettelijk verplicht is gesteld.

De watertoets kan vooral worden gezien als een procesinstrument die moet waarborgen dat gevolgen van ruimtelijke ontwikkelingen voor de waterhuishouding meer expliciet worden afgewogen. Belangrijk onderdeel van de watertoets is het vroegtijdig afstemmen van ontwikkelingen met de betrokken waterbeheerder. In het desbetreffende plangebied ligt in het beheersgebied van Wetterskip Fryslân.

Toetsing en uitgangspunten voor het bestemmingsplan

Watertoets

Ter invulling van de watertoets is het bestemmingsplan aangemeld via www.dewatertoets.nl. Na het doorlopen van een aantal standaardvragen is gebleken dat voor het plan de normale procedure moet worden doorlopen. De ingevulde standaardvragen en de daarmee automatisch gegenereerde uitgangspuntennotitie zijn als bijlagen bij de toelichting opgenomen.

Gevolgen voor de waterhuishouding

Het beoogde voornemen heeft in beginsel beperkte gevolgen voor de waterhuishouding. Het verhard oppervlak neemt toe met circa 525 m². Door aanpassing van de walbeschoeiing en de inleghaven, komt 450 m² nieuw oppervlaktewater beschikbaar. Daarmee wordt de toename ruimschoots gecompenseerd.

Als uitgangspunt voor de bebouwing geldt dat het hemelwater zoveel mogelijk wordt afgekoppeld en dat niet uitloogbare (dak-)materialen worden gebruikt. Deze aspecten worden betrokken bij de verlening van een bouwvergunning. Het plan raakt verder geen gronden die voor het waterschap van belang zijn zoals waterkeringen of boezemkades.

4. 7. Bodem

Normstelling en beleid

Met het oog op een goede ruimtelijke ordening dient in geval van ruimtelijke ontwikkelingen aan te worden getoond dat de bodem geschikt is voor het beoogde functiegebruik. Ter plaatse van locaties die verdacht worden van bodemverontreiniging moet verkennend bodemonderzoek uit worden gevoerd.

Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan

Uit beschikbare bodemgegevens (www.bodemloket.nl) blijkt dat de bodem ter plaatse van de afgebrande loods in het verleden is onderzocht. Op basis van dit onderzoek zijn geen vervolgacties nodig geweest.

Hoewel het uitvoeren van een verkennend bodemonderzoek in het kader van het bestemmingsplan niet noodzakelijk is, zal in het kader van de bouwaanvraag een bodemonderzoek worden uitgevoerd waaruit blijkt dat de grond geschikt is voor de nieuwe situatie, eventueel na het nemen van maatregelen.

4. 8. Archeologie en cultuurhistorie

Normstelling en beleid

Ter implementatie van het Verdrag van Malta in de Nederlandse wetgeving is de *Wet op de Archeologische Monumentenzorg (Wamz)* in werking getreden. Deze nieuwe wet maakt onderdeel uit van de (gewijzigde) *Monumentenwet*. De kern van *Wamz* is dat wanneer de bodem wordt verstoord, de archeologische resten intact moeten blijven.

Provinciaal beleid Fryslân (FAMKE)

De provincie Fryslân heeft haar eigen archeologiebeleid uitgewerkt. Op grond van de Friese Archeologische Monumentenkaart Extra (FAMKE) kan worden vastgesteld welke archeologische waarden in het plangebied aanwezig zijn en op welke manier de aanwezige waarden beschermd moeten worden. Daarbij wordt een onderscheid gemaakt in de perioden Steentijd-Bronstijd en IJzertijd-Middeleeuwen.

Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan

Op basis van de FAMKE blijkt dat nader archeologisch onderzoek niet aan de orde is. Het plangebied is voor wat betreft de periode Steentijd-Bronstijd gelegen in een gebied waarbij voor bodemingrepen vanaf 5000 m² onderzoek aan de orde is. Wat betreft de periode IJzertijd-Middeleeuwen geldt dezelfde drempelwaarde. Aangezien de oppervlakte van de beoogde bebouwing maximaal in de orde van 600 m² ligt, staat het aspect archeologie de uitvoering van het bestemmingsplan niet in de weg.

5. JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING

5. 1. Toelichting op het juridisch systeem

Algemeen

Het bestemmingsplan regelt de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden van de gronden binnen het plangebied. Op 1 juli 2008 is de *Wet ruimtelijke ordening* (Wro) en het bijbehorende *Besluit ruimtelijke ordening* (Bro) in werking getreden. Het voorliggende bestemmingsplan is opgesteld volgens 'Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008' (SVBP 2008) en voldoet aan de vereisten op het gebied van digitalisering.

Het gebruik van de gronden wordt vastgelegd in de bestemmingsregels van het bestemmingsplan. Op een analoge kaart worden de bestemmingen gevisualiseerd, in de digitale versie worden de bestemmingsregels direct gekoppeld aan de betreffende gronden en spreekt men niet langer over een plankaart, maar een 'digitale verbeelding' van de bestemmingsregels. In de toelichting wordt de keuze voor bestemmingen gemotiveerd.

In de planregels is tevens geanticipeerd op de vereisten die gelden op grond van de *Wet algemene bepalingen omgevingsrecht* (Wabo) die op 1 oktober 2010 in werking treed.

Flexibiliteit

Het voorliggende bestemmingsplan bevat enige mate van flexibiliteit. Op ondergeschikte punten kan namelijk worden afgeweken door middel van een omgevingsvergunning. De afwijkingen moeten daarbij aan een aantal criteria voldoen: de toetsingscriteria. Naast afwijkingsmogelijkheden per specifieke bestemming is er een aantal algemeen geldende afwijkingen opgenomen.

5. 2. Toelichting op de bestemmingen

Gemengd

Door een toename van het aantal zorgcliënten zijn de primaire activiteiten op het perceel dusdanig verschoven naar maatschappelijke- of zorgdoeleinden dat deze niet meer ondergeschikt zijn aan de huidig geldende bestemming. Omdat bedrijfsactiviteiten en maatschappelijke functies min of meer nevenschikt worden uitgeoefend, is de bestemming 'Gemengd' op dit perceel meer passend.

Binnen de bestemming 'Gemengd' zijn zowel bijzondere woondoeleinden als de huidige bedrijfsactiviteiten toegestaan. Om ervoor te zorgen dat er een kleinschalige zorgvoorziening blijft, wordt het aantal zorgcliënten begrensd op 14. Ook andere bedrijfsdoeleinden behoren tot de mogelijkheden, mits deze kleinschalig zijn (milieucategorie 1 of 2).

Gebouwen moeten worden gebouwd binnen de daarvoor aangegeven bouwvlakken. De maximale oppervlakte aan bijgebouwen is geregeld in de planregels. Ook de maximale bouwhoogte van de aanwezige bebouwing is vastgelegd in de planregels.

Water

Binnen de bestemming 'Water' mogen naast water oevers en beplanting aanwezig zijn. Ook de ligplaats voor het woonschip valt binnen deze bestemming en is geregeld met een specifieke aanduiding. Er is slechts 1 ligplaats voor een woonschip toegestaan. De hoogte van woonschepen is gemaximeerd op 3,00 m.

6. UITVOERBAARHEID

6. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Conform artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient ten aanzien van een bestemmingsplanprocedure overleg plaats te vinden met de betrokken adviespartners en overheden. De provincie Fryslân en de VROM-Inspectie hebben aangegeven dat zij bij plannen waar geen rijks- of provinciale belangen in het geding zijn, het vooroverleg niet noodzakelijk achten. In het voorliggende bestemmingsplan is dit aan de orde. Gezien de beperkte aard van het voornemen, wordt ook inspraak niet noodzakelijk geacht. Zodoende wordt het bestemmingsplan meteen als ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd.

Het ontwerpplan is gedurende 6 weken ter inzage gelegd, waarbij een ieder in de gelegenheid is gebracht zienswijzen in te dienen. Deze zienswijzen zijn vervolgens betrokken in de vaststellingsfase (zie hoofdstuk 7).

6. 2. Grondexploitatie

Normstelling en beleid

Door middel van de grondexploitatie regeling in de *Wet ruimtelijke ordening* (Wro) en het *Besluit ruimtelijke ordening* (Bro) beschikken gemeenten over mogelijkheden voor het verhalen van kosten. Hierbij valt te denken aan kosten voor het bouw- en woonrijp maken, planschade en kosten voor het opstellen van een bestemmingsplan.

Indien sprake is van bepaalde bouwplannen, dient de gemeente hiervoor in beginsel een exploitatieplan vast te stellen. Van het vaststellen van een exploitatieplan kan worden afgezien als voornoemde kosten “anderszins verzekerd” zijn en het stellen van eisen met betrekking tot kwaliteit en fasering niet noodzakelijk wordt geacht. Anderszins verzekeren kan bijvoorbeeld via het afsluiten van een overeenkomst.

Toetsing en conclusie

In het voorliggende bestemmingsplan wordt onder andere een aantal nieuwe wooneenheden mogelijk gemaakt. Deze ontwikkeling kan worden aangemerkt als een bouwplan in de zin van het Bro, zodoende is de afdeling grondexploitatie uit de Wro van toepassing.

De kosten voor het opstellen van het plan worden verhaald via de leges, hetgeen verder specifiek is overeengekomen in een privaatrechtelijke overeenkomst. Ten aanzien van (eventuele) planschade is tevens een privaatrechtelijke overeenkomst gesloten. Daarmee zijn de kosten anderszins verzekerd. Omdat in het voorliggende plan daarnaast geen eisen met betrekking tot kwaliteit en fasering noodzakelijk worden geacht, zal de gemeenteraad expliciet afzien van het opstellen van een exploitatieplan.

6. 3. Economische uitvoerbaarheid

Het voornemen betreft een initiatief van een particuliere zorginstelling. Het zorgconcept is dusdanig succesvol dat er sprake is van een wachtlijst. Daarmee is de bezetting van de beoogde wooneenheden gegarandeerd. De zorginstelling beschikt over voldoende financiën om het initiatief te kunnen bekostigen. Uitvoering van het plan levert geen kosten op voor de gemeente. Geconstateerd wordt dat de economische uitvoerbaarheid van het plan voldoende gewaarborgd is.

7. RAADSVASTSTELLING

7. 1. Zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan 'Nieuwebrug – Lier 6' heeft op grond van artikel 3.8 van de *Wet ruimtelijke ordening* met ingang van 8 oktober 2010 gedurende zes weken voor iedereen ter inzage gelegen. Binnen deze termijn zijn in totaal drie schriftelijke zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn in een reactienota samengevat en voorzien van een beantwoording (zie bijlage 3).

De zienswijzen hebben op de volgende punten geleid tot aanpassing van de planregels van het bestemmingsplan:

- in de regels wordt het aantal cliënten gemaximeerd op het beoogde aantal (14);
- daarnaast wordt aan de specifieke gebruiksregels een bepaling toegevoegd waarmee het gebruik van bijgebouwen voor bewoning is uitgesloten.

Bescherming persoonsgegevens

Op grond van de *Wet bescherming persoonsgegevens* is het niet toegestaan om persoonsgegevens van natuurlijke personen te verwerken. Om deze reden worden de indieners van de zienswijzen niet bij naam genoemd en zijn de reacties zelf deze niet aan het bestemmingsplan toegevoegd.

7. 2. Gewijzigde vaststelling

Op 27 april 2011 heeft de gemeenteraad van Skarsterlân het bestemmingsplan gewijzigd vastgesteld. De wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan zijn genoemd in de voorgenoemde paragraaf. Voor het raadsvoorstel en het raadsbesluit wordt verwezen naar bijlage 4 bij deze toelichting.

Na de publicatie van het ontwerpbestemmingsplan, hebben Wetterskip Fryslân en Brandweer Fryslân gereageerd op het plan in de vorm van een brief. De beide brieven hebben niet geleid tot inhoudelijke aanpassing van het bestemmingsplan. Dit is beschreven in het raadsvoorstel (bijlage 4). Voor de brieven zelf wordt verwezen naar bijlage 5.

===