



Ruimtelijke onderbouwning

Omgevingsvergunning voor Foveozorg Domela Nieuwenhuisweg 92 Nij Beets

Inhoud

Hoofdstuk 1 Inleiding	2
1.1. De omgevingsvergunning	2
1.2. Ligging plangebied	2
1.3. Vigerend plan	3
1.4. Leeswijzer	3
Hoofdstuk 2 Bestaande en gewenste situatie	4
Hoofdstuk 3 Beleid	6
3.1. Verordening Romte Fryslân 2014	6
3.2. Wetterskip	6
3.3. Omgevingsvisie 2015-2030	7
Hoofdstuk 4 Sectorale aspecten.....	8
4.1. Inleiding.....	8
4.2. Milieuzonering.....	8
4.3. Geluid.....	8
4.4. Externe veiligheid.....	9
4.5. Luchtkwaliteit	9
4.6. Bodem.....	9
4.7. Water.....	10
4.8. Archeologie en cultuurhistorie	10
4.9. Ecologie	12
4.10. Kabels en leidingen.....	13
Hoofdstuk 5 Juridische toelichting	13
5.1. Inleiding.....	13
5.2. Verklaring van geen bedenkingen raad	13
5.3. Procedure	13
Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid	14
6.1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	14
6.2. Grondexploitatie en economische uitvoerbaarheid	14
Bijlage	15
Watertoets deel 1 en 2.....	15

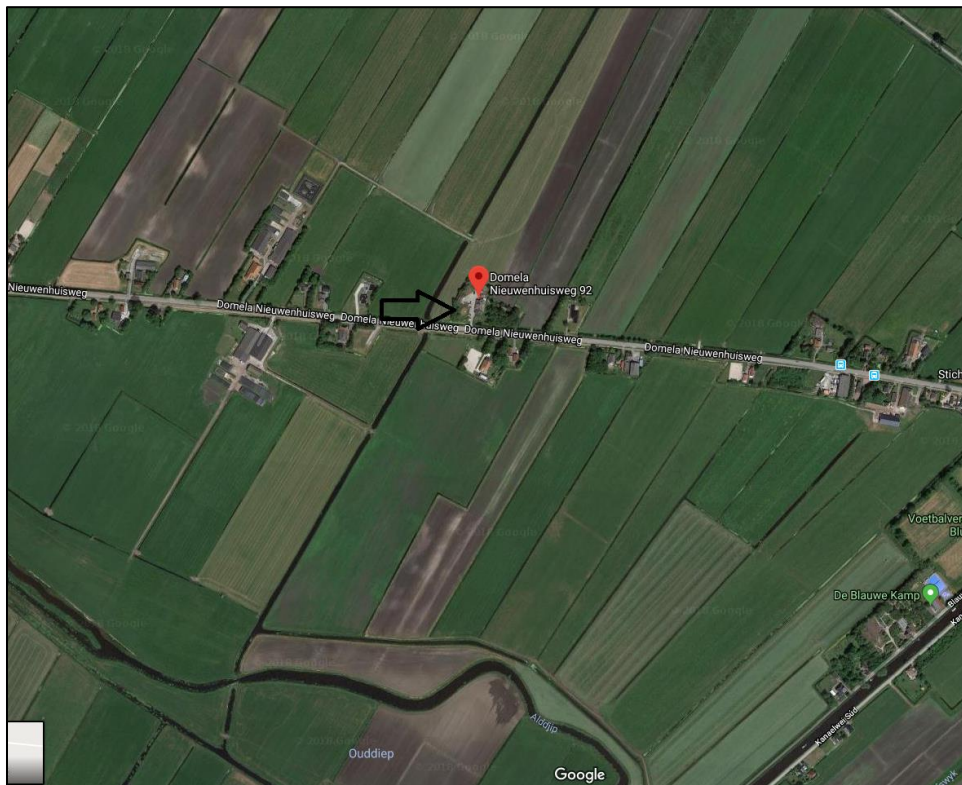
Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1. De omgevingsvergunning

Door Foveo Zorg en Dienstverlening is een omgevingsvergunning aangevraagd voor het vestigen van een zorginstelling en het plaatsen van twee extra zorgeenheden naast de al drie aanwezige units. De twee zorgeenheden worden geplaatst op het achtererfgebied van het perceel Domela Nieuwenhuisweg 92 te Nij Beets. De aanvraag is ingediend om wonen met ondersteuning te realiseren voor een kleine groep mensen met een beperking. Dit wonen kan variabel van duur zijn. Het doel is echter dat de bewoners groeien naar een vorm waarin ze zelfstandig in een woonwijk kunnen functioneren. Door het plaatsen van twee vaste (kleine) zorgeenheden op het perceel blijft het zicht op het omliggende open landschap gewaarborgd. De bestaande units op het perceel worden al gebruikt als zorgunit. Om de ontwikkeling planologisch- juridisch mogen te maken is een omgevingsvergunning voor de activiteit 'afwijken van het bestemmingplan' nodig. De omgevingsvergunning kan alleen verleend worden wanneer het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

1.2. Ligging plangebied

Het perceel bevindt zich aan de noordzijde van de Domela Nieuwenhuisweg. De Domela Nieuwenhuisweg is een weg door een open landschap, die de streekdorpen Nij Beets en Aldeboarn met elkaar verbindt. Ten zuiden van het perceel loopt het beekje Aldjip. Een zijtak van dit beekje loopt langs het perceel Domela Nieuwenhuisweg 92 in Nij Beets.



Afbeelding 1 Het plangebied aangegeven met de zwarte pijl

1.3. Vigerend plan

Het perceel ligt op gronden die vallen onder het bestemmingsplan "Buitengebied". In dit bestemmingsplan hebben de gronden de bestemming "Recreatie -Verblijfsaccommodatie" met specifieke vorm van recreatie, logiesverstrekking. Op grond van artikel 15 van de planregels van dit bestemmingsplan zijn op betreffende gronden kleine recreatieverblijven toegestaan. Een verblijf ten behoeve van langdurige bewoning op maatschappelijke gronden en het realiseren van twee nieuwe zorgunits is in strijd met het bepaalde in dit artikel. Het bestemmingsplan biedt geen binnenplanse afwijkmogelijkheid voor het realiseren van zorgunits en het bieden van zorg aan hulpbehoevenden. Daarom moet de uitgebreide procedure op grond van artikel 2.12 lid 1 onder a, onder 3^o van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht worden gevoerd.



Afbeelding 2 uitsnede uit de plankaart van het bestemmingsplan 'Buitengebied'

1.4. Leeswijzer

Deze ruimtelijke onderbouwing is als volgt opgebouwd:

- in hoofdstuk 2 is de bestaande situatie omschreven en wordt ingegaan op de gewenste ontwikkeling;
- in hoofdstuk 3 zijn de relevante beleidsstukken samengevat en is beoordeeld in hoeverre de uitgangspunten van deze ontwikkeling binnen het geldende beleid passen;
- in hoofdstuk 4 wordt stilgestaan bij de relevante sectorale aspecten;
- hoofdstuk 5 geeft een toelichting op de te voeren procedure;
- hoofdstuk 6 bevat een korte beschrijving van de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid.

Hoofdstuk 2 Bestaande en gewenste situatie

Het perceel was tot en met 2015 in gebruik als kleinschalige camping annex locatie voor allerlei activiteiten op het gebied van “wellness” en “persoonlijke groei”.

Op het perceel bevindt zich een zogenaamde stelpboerderij die grotendeel dienst doet als woning waarvan het achterste gedeelte als schuurruimte/berging is ingericht. De woning wordt grotendeels privaat bewoond door de eigenaar. Op de eerste verdieping is een grote ruimte (met keuken) waar het kantoorwerk gedaan wordt. Deze ruimte kan ook ingezet worden voor cursussen van kleine groepen (max. 15 personen) en gesprekken in het kader van counseling. De ruimte wordt niet verhuurd aan derden voor bijeenkomsten.

Naast de boerderijwoning aan de westkant staan op het perceel een drietal kleine recreatie units. De omgeving van het perceel bestaat uit grasland. Direct aangrenzend aan het perceel aan de oostkant ligt een klein bos. Het bos is in 2016 door een hovenier en boomkundige nagekeken en in oorspronkelijke vorm teruggebracht. Tevens is de sloot aan de zuidzijde van het bos uitgebaggerd en is aan de erfzijde ingroei van struiken verwijderd om de doorloop van de sloot te verbeteren. Het perceel bevindt zich niet in een beschermd dorpsgezicht en is tevens niet monumentaal.

Tegenwoordig wordt de locatie ingezet om mensen met een beperking of stoornis (divers van aard) op te vangen en te trainen naar een leven in de reguliere maatschappij. Deze opvang en training geschiedt in zelfstandige woonruimten op het erf en de diensten worden geboden door Foveo Zorg en Dienstverlening. Daarnaast is er sprake van het aanbieden van coaching, counseling en cursussen. De eerste twee functies zijn gericht op het begeleiden van individuen waarbij omgang met problemen in het leven vaak het onderwerp is. Het gaat hier om één op één gesprekken. Deze functie past binnen de ruimte die mensen feitelijk ervaren in het buitengebied en de woonomgeving werkt positief mee op de ontwikkeling van de zorgvragers.

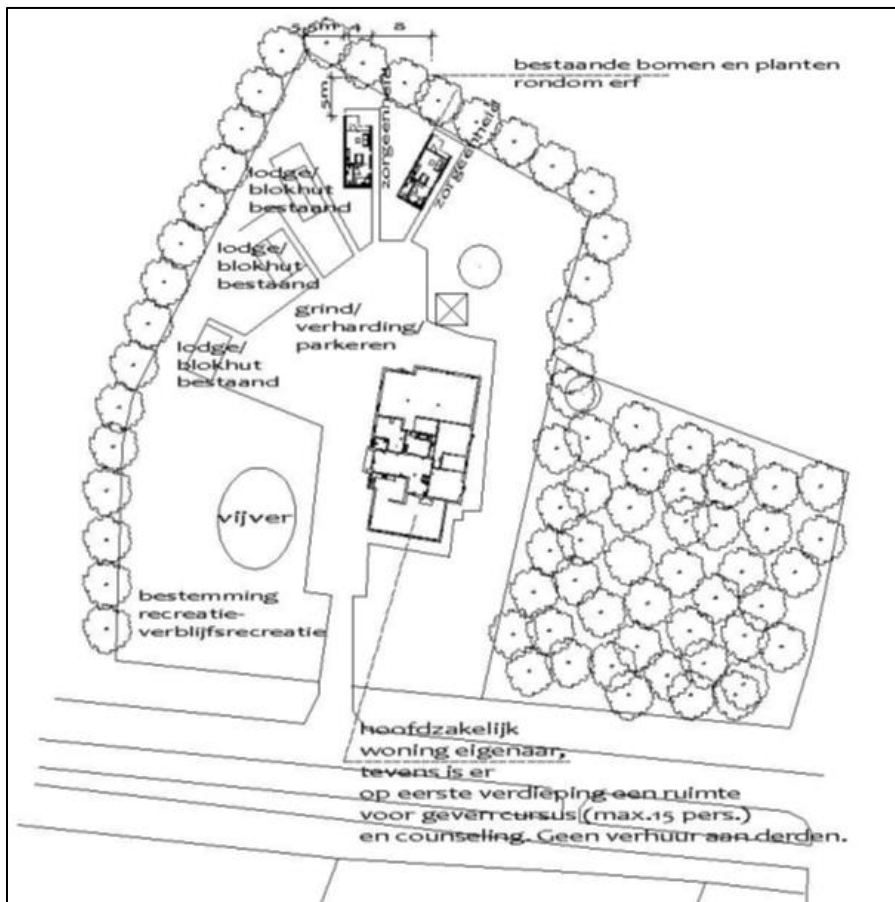
Er staan drie kleine woonunits op het perceel welke “chalet” genoemd kunnen worden. De units worden bewoond door mensen met een zorgvraag binnen de Wet maatschappelijke ondersteuning of de Wet langdurige zorg.

De aangeboden cursussen zijn kleinschalig van aard en gericht op verschillende doelgroepen. Onderwerp van de cursussen is in de regel een item zoals, “Omgaan met autisme” of “Visie en Attitude in de beroepsuitoefening van de agogisch werkende”. Deze trainingen worden niet structureel aangeboden.

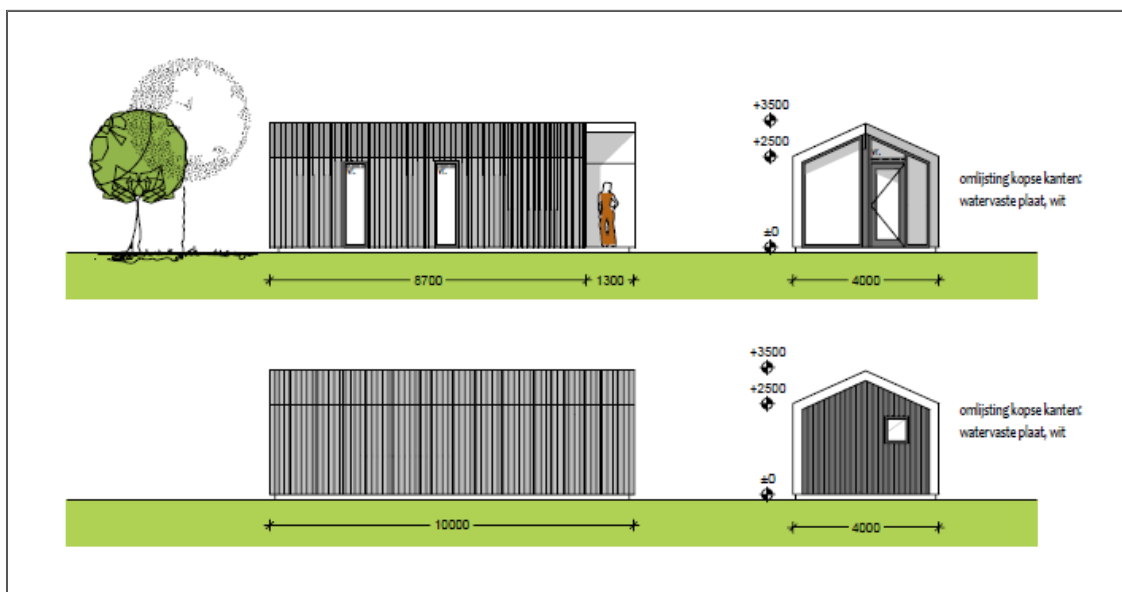
Daarnaast is het de wens in de nieuwe situatie twee nieuwe zorgeenheden te realiseren. De twee zorgeenheden worden geplaatst op het achtererfgebied van het perceel Domela Nieuwenhuisweg 92 te Nij Beets. De zorgeenheden hebben beide een afmeting van 8,7 meter bij 4,0 meter. De "goothoogte" bedraagt 2,5 meter en de bouwhoogte bedraagt 3,5 meter. De dakhelling bedraagt ca. 24 graden. Het totale oppervlak van de 2 zorgeenheden is 69,6 m². De zorgeenheden worden gebouwd op ca. 25 meter achter de boerderijwoning en een afstand van minimaal 5 meter tot de achterste perceelgrens. De zorgeenheden komen schuin in het verlengde van de boerderijwoning. De zuidgevel is naar de straat gericht en heeft nagenoeg geen gevelopeningen. Vanaf de straat roepen de zorgeenheden daardoor de associatie op van een gebruikelijk klein bijgebouwtje bij een boerderij. De zorgeenheden zijn qua afmeting ondergeschikt aan het hoofdgebouw.

Door Foveo Zorg en Dienstverlening is het perceel al in gebruik als zorginstelling. Wanneer er geen zicht zou zijn op legalisatie zou er sprake moeten zijn van handhaving. In dit concrete geval is er sprake van zicht op legalisatie. Met Foveozorg is door de gemeente een contract afgesloten met

betrekking tot het bieden van zorg aan cliënten die vallen onder de Wet maatschappelijke ondersteuning. Er zijn geen klachten over Foveozorg ingediend. Wat betreft de vorm van zorg is dit goed inpasbaar op de Domela Nieuwenhuisweg 92 in Nij Beets.



Afbeelding 3 Gewenste situatie perceel Domela Nieuwenhuisstraat 92 in Nij Beets



Afbeelding 4 zij aanzicht nieuwe zorgunits

Hoofdstuk 3 Beleid

3.1. Verordening Romte Fryslân 2014

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro), in werking getreden op 1 juli 2008, zijn instrumenten opgenomen passend bij het stelsel van verantwoordelijkheden voor de drie bestuurslagen rijk, provincies en gemeenten. Doel van de wet is een slagvaardiger doorwerking en uitvoering van het ruimtelijke beleid. De Wro maakt een onderscheid tussen strategische visie en juridisch bindend beleid. De strategische visie staat in de structuurvisies van de verschillende overheidslagen. Voor de formulering van het provinciale ruimtelijke beleid is de provinciale structuurvisie in de plaats gekomen van het streekplan. De juridisch bindende elementen ter uitvoering van beleid staan voor wat betreft de gemeenten in bestemmingsplannen. Binnen dat wettelijke kader hebben Provinciale Staten op 15 juni 2011 de Verordening Romte Fryslân vastgesteld. Deze is per 1 augustus 2011 in werking getreden. Medio 2011 is door Provinciale Staten nieuw beleid geformuleerd inzake de veehouderij, intensieve veehouderij, landschap en cultuurhistorie (Grutsk op 'e Romte) en weidevogels. In de 'Tuskentiidske evaluaasje Streekplan Fryslân', van 23 januari 2013, heeft ook een eerste evaluatie van de toepassing van de verordening plaatsgevonden. Daarin is een aantal onderwerpen benoemd waarvan aanpassing in de verordening gewenst werd geacht. Ook op grond van de inwerkingtreding van het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is aanpassing van de verordening vereist. Op grond van deze ontwikkelingen is aanpassing van de verordening noodzakelijk gebleken wat geresulteerd heeft in de Verordening Romte Fryslân 2014.

De verordening bevat instructies ingevolge artikel 4.1 eerste lid Wro, over de inhoud van de gemeentelijke ruimtelijke plannen en over de onderbouwing en motivering in de plantoelichting. De plantoelichting van een ruimtelijk plan voor het landelijk gebied omvat een ruimtelijke kwaliteitsparagraaf waarin, voor zover noodzakelijk, wordt aangegeven op welke wijze:

- a. het plan rekening houdt met de draagkracht van het landschap voor de opvang en inpassing van nieuwe functies;
- b. het plan invulling geeft aan de blijvende herkenbaarheid van de landschappelijke en cultuurhistorische kernkwaliteiten, zijnde de structuren van provinciaal belang zoals die, met inbegrip van een richtinggevend advies, per deelgebied of gebied overschrijdend zijn omschreven in de structuurvisie Grutsk op 'e Romte.

Een ruimtelijk plan dat betrekking heeft op landelijk gebied stelt zo nodig regels die ertoe strekken dat de landschappelijke en cultuurhistorische kernkwaliteiten herkenbaar blijven.

In de plannen voor het realiseren van zorg aan hulpbehoevenden en het realiseren van twee extra zorgunits naast de bestaande units, wordt geen afbreuk gedaan aan de daadkracht van de landschappelijke en cultuurhistorische kernkwaliteiten. Vanaf de weg is er een doorgaand zicht over de landerijen. Stedenbouwkundig sluiten de units aan bij het zicht op het open landschap. De ontwikkelingen zijn verder niet in strijd met de verordening Romte Fryslân 2014.

3.2. Wetterskip

In 2004 is door Wetterskip Fryslân een Leidraad Stedelijk Waterbeheer vastgesteld. Deze Leidraad is een instrument waarmee waterschapmedewerkers helder en eenduidig over water kunnen communiceren met gemeenten. De Leidraad Stedelijk Waterbeheer werd door medewerkers van Wetterskip Fryslân gebruikt bij het opstellen van wateradviezen en beantwoorden van vragen. In 2004 hadden gemeenten en waterschappen nog weinig ervaring met de watertoets, die in 2002 van

kracht is geworden. Anno 2013 is door beide partijen veel ervaring opgedaan met het watertoetsproces. Doel van de Leidraad Watertoets is dat in ruimtelijke plannen alle wateraspecten worden meegenomen. Leidraad Watertoets is een instrument waarmee de waterbelangen in ruimtelijke plannen kunnen worden geborgd en waarmee er zorg voor kan worden gedragen dat ruimtelijke plannen voldoen aan de uitgangspunten van Wetterskip Fryslân. Daarnaast zorgt de leidraad watertoets voor draagvlak van het wateradvies bij de gemeenten en voor een betere samenwerking tussen gemeenten en Wetterskip tijdens het watertoetsproces. De leidraad geeft duidelijkheid over de juridische status van het wateradvies.

Hierover meer onder het kopje sectorale aspecten 'watertoets'.

3.3. Omgevingsvisie 2015-2030

In het beleidsdocument 'Omgevingsvisie 2015-2030' van Opsterland wordt het ruimtelijk beleid van de gemeente tot 2030 geschetst. Een omgevingsvisie moet heldere doelen kennen en flexibel kunnen inspelen op maatschappelijke veranderingen, maar wel de robuuste ruimtelijke structuren, zoals natuur en landschap, vastleggen. De gemeente Opsterland loopt vooruit op de (ontwerp) Omgevingswet en de daarin opgenomen planfiguur van de Omgevingsvisie voor het gemeentelijke grondbeleid.

De missie van de gemeente Opsterland is het creëren van randvoorwaarden, die zorgen voor vitale leefgemeenschappen in een aantrekkelijke en duurzame leefomgeving. Opsterland wil een faciliterende gemeente zijn, die regie voert over de ruimtelijke ontwikkelingen, door duidelijke doelen te stellen en het maatschappelijk middenveld uit te nodigen om te investeren in de samenleving en in de leefomgeving.

Deze missie van de gemeente kan worden vertaald in vier hoofddoelen:

1. *De kracht van de gemeenschap*

De kracht van de samenleving aanboren en optimaal benutten.

2. *De kracht van de leefomgeving*

Opsterland is met haar landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten, tussen de stedelijke buurgemeenten, bij uitstek een woon en recreatiegemeente. Deze kwaliteiten moeten behouden blijven en waar mogelijk worden versterkt.

3. *De krachten bundelen: regionale samenwerking*

De gemeente Opsterland is een robuuste en zelfstandige gemeente, die door samenwerking met andere gemeenten prima in staat is om toekomstige opgaven het hoofd te bieden.

4. *De rol en werkwijze van de gemeente*

De gemeente Opsterland ontwikkelt zich van een aanbod-gestuurde organisatie naar een faciliterende, vraag-gestuurde organisatie.

De ruimtelijke kwaliteit van de dorpen in Opsterland wordt mede bepaald door het omliggende landschap. Voor veel streekdorpen geldt dat het van belang is de doorzichten naar het open landschap te behouden. Ook hier is weer sprake van een gedeelde verantwoordelijkheid van bewoners (beheer aanplant) en gemeente.

Voor onderhavige aanvraag geldt zowel de kracht van de leefomgeving als de kracht van de gemeenschap. Het gaat om zorg bieden en een vorm van wonen voor mensen met een beperking.

Een initiatief van derden passend binnen de omgevingsvisie omtrent de veranderende maatschappelijke situatie. Deze dwingt de gemeente steeds meer tot het beperken van haar inzet tot de gemeentelijke kerntaken binnen het fysieke en sociale domein. Steeds vaker komt het accent te liggen op het faciliteren van initiatieven van derden (burgers, maatschappelijke organisaties), zoals in het onderhavige geval aan de orde is.

Onderhavige aanvraag past dan ook zowel ruimtelijk als maatschappelijk binnen de omgevingsvisie van de gemeente Opsterland.

Hoofdstuk 4 Sectorale aspecten

4.1. Inleiding

In dit hoofdstuk wordt beschreven hoe rekening is gehouden met de in en rond het plangebied voorkomende relevante omgevingsaspecten. De omgevingsvergunning voorziet in het afwijken van het bestemmingsplan om zo het gebruik voor begeleiding van mensen met een zorgvraag en de realisatie van twee zorgunits te kunnen realiseren aan de Domela Nieuwenhuisweg 92 in Nij Beets.

4.2. Milieuzonering

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is ruimtelijke afstemming tussen bedrijfsactiviteiten, voorzieningen en gevoelige functies (zoals woningen) noodzakelijk. In de basiszoneringlijst van de VNG-brochure "Bedrijven en milieuzonering" zijn richtafstanden tussen bedrijfsactiviteiten en woningen opgenomen. 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.

In dit plan wordt met een omgevingsvergunning, in afwijking van het bestemmingsplan, mogelijk gemaakt twee zorgunits te realiseren en in deze en de al bestaande units ondersteuning te bieden aan een kleine groep mensen met een beperking. In de nabijheid van het perceel staan geen bedrijven die beperkt kunnen worden in hun bedrijvigheid door het verlenen van de omgevingsvergunning.

4.3. Geluid

In het kader van de wet geluidhinder is bij de vaststelling of wijziging van een bestemmingsplan, of omgevingsvergunning een akoestisch onderzoek vereist naar de geluidsbelasting op geluidsgevoelige bestemmingen vanwege industrielawaai, weg- en railverkeerslawaai. Dit geldt alleen voor (geplande) geluidsgevoelige bestemmingen die binnen de zone van een weg, spoorweg of industrieterrein liggen.

Situatie plangebied

De zorgunits worden op een aanzienlijke afstand van de weg gesitueerd en de al reeds aanwezige units staan dicht bij de weg. Met het oog hierop zal, gezien de verkeersintensiteit van de weg de hoogst toelaatbare waarde van 48 dB niet worden overschreden, daarmee is verder akoestisch

onderzoek vanwege wegverkeersgeluid niet aan de orde. Het aspect geluid vormt dan ook geen belemmering voor verlening van de omgevingsvergunning.

4.4. Externe veiligheid

Externe veiligheid wordt geregeld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en gaat over het beheersen van risico's die ontstaan voor de omgeving bij het gebruik, de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen, zoals vuurwerk, LPG en munitie. Het externe veiligheidsbeleid heeft vorm gekregen in de risicobenadering.

Artikel 1 van het Bevi bepaalt hierbij dat woningen, scholen, gezondheidscentra en dagverblijven, kwetsbare objecten zijn en dat gebouwen/voorzieningen zoals kantoren, winkels en parkeerterreinen beperkt kwetsbare objecten zijn. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. In het Bevi wordt aangegeven hoe met het plaatsgebonden risico en het groepsgebonden risico moet worden omgegaan. De risicovolle inrichtingen zijn op de risicokaart van de provincie Fryslân weergegeven.

Het plangebied ligt niet binnen de invloedssfeer van inrichtingen, transportroutes gevaarlijke stoffen of buisleidingen. Het onderhavige plan is ten aanzien van het aspect externe veiligheid uitvoerbaar.

4.5. Luchtkwaliteit

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

Overschrijdingen van de grenswaarden voor luchtkwaliteit zijn veelal het gevolg van het aantal verkeersbewegingen in een gebied. Een ontwikkeling dat slechts in zeer beperkte mate bijdraagt aan luchtverontreiniging is vrijgesteld van toetsing aan de grenswaarden. De ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt met de omgevingsvergunning heeft geen effect op de luchtkwaliteit. Nader onderzoek is hier dan ook niet noodzakelijk.

4.6. Bodem

De Wet bodembescherming geeft regels om de bodem te beschermen en bodemverontreiniging te voorkomen. Om de milieu hygiënische kwaliteit van de bodem te bepalen is in een aantal gevallen het uitvoeren van een bodemonderzoek noodzakelijk. Bouwactiviteiten, herontwikkeling of een milieuvergunning zijn aanleidingen voor bodemonderzoek. Het bodemonderzoek is in het kader van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht verplicht en maakt dan ook deel uit van de ruimtelijke onderbouwing bij de omgevingsvergunning.

Aan de Domela Nieuwehuisweg 92 worden twee nieuwe zorgunits gerealiseerd. Voor de locatie geldt dat ingevolge het bodemloket er geen verdenking van vervuilde grond is. Voorheen was er een kleine camping met Chalets gevestigd. In de omgevingsvergunning zal wel worden opgenomen dat bij het verplaatsen van grond contact moet worden opgenomen met de toezichthouder van de gemeente Opsterland.

4.7. Water

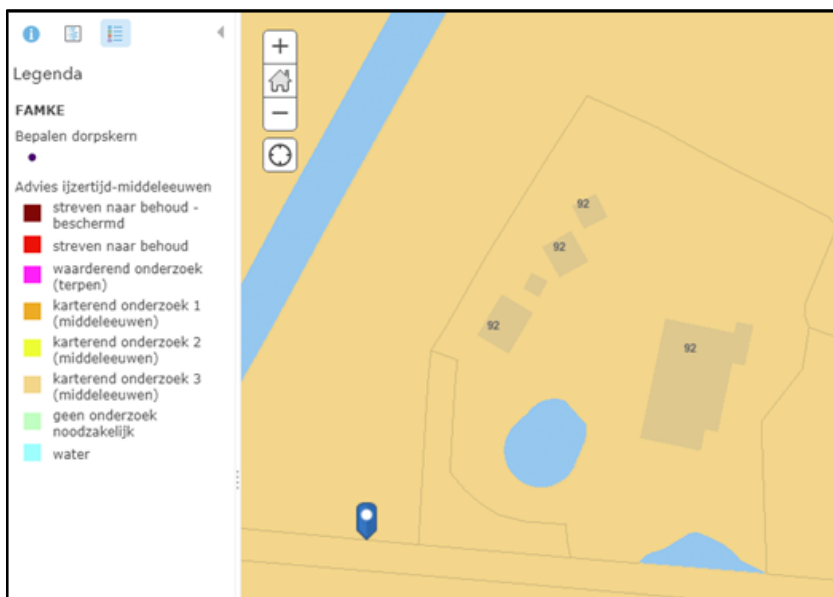
In de toelichting bij de omgevingsvergunning moet sprake zijn van een goede ruimtelijke ordening. Voor water geldt dat er een waterparagraaf moet worden opgenomen. Deze waterparagraaf doet verslag van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige situatie, dat wil zeggen voor het grondwater en het oppervlaktewater. Op 27 november 2019 is bij het Wetterskip de watertoets aangevraagd. Hieruit blijkt dat de normale procedure van toepassing is. Dit houdt in dat bij uitvoering rekening moet worden gehouden aan bepalingen die zijn opgenomen in de Leidraad. Het perceel loopt gedeeltelijk door een hoofdwatrgang. De nieuwe zorgunits worden hier echter op ruime afstand van gerealiseerd. Deze hebben geen invloed op het tweezijdig onderhoud van de hoofdwatrgang. Het totale oppervlak aan verharding zal maximaal 69,6 m² zijn. Dit is zo gering dat compensatie voor deze verharding niet noodzakelijk is. De realisatie van de chalets heeft geen invloed op de waterhuishouding. De invloed van het plan op de waterhuishouding is dan ook beperkt.

4.8. Archeologie en cultuurhistorie

Archeologie vormt een belangrijk onderdeel in de ruimtelijke onderbouwing bij een ruimtelijk plan. Voorkomen dient te worden dat historische resten worden beschadigd. Daarom wordt in bepaalde gevallen aanbevolen hier onderzoek naar te verrichten. Uit onderstaande blijkt, dat voor de gronden behorende bij de omgevingsvergunning geen onderzoek hoeft te worden uitgevoerd.

Archeologische kaart Famke IJzertijd - Middeleeuwen

In deze gebieden kunnen zich archeologische resten bevinden uit de periode ijzertijd - middeleeuwen. Het gaat hier dan met name om vroeg en vol-middeleeuwse veenontginningen. Daarbij bestaat de kans dat er zich huisterpjes uit deze tijd in het plangebied bevinden. Ook de wat oudere boerderijen kunnen archeologische sporen of resten afdekken, hoewel de veengronden eromheen al afgegraven zijn. De provincie beveelt aan om bij ingrepen van meer 5.000 m² een historisch en karterend onderzoek te verrichten, waarbij speciale aandacht moet worden besteed aan eventuele Romeinse sporen en/of vroeg middeleeuwse ontginningen.

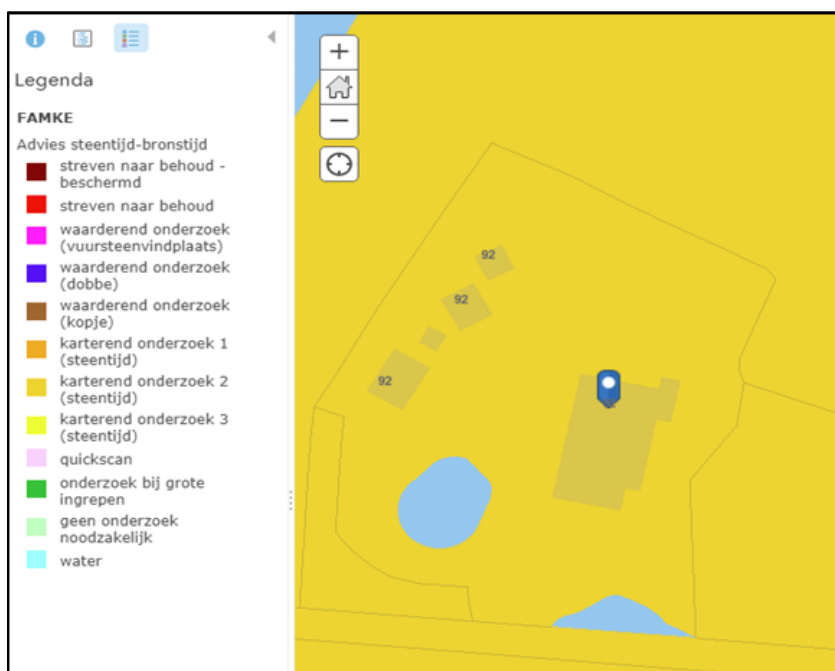


Afbeelding 5 uitsnede uit kaart Famke IJzertijd - Middeleeuwen

Mochten er, als gevolg van het karterend archeologisch onderzoek, een of meerdere vindplaatsen worden aangetroffen, dan zal uit nader (waarderend) onderzoek moeten blijken hoe waardevol deze vindplaatsen zijn. De aard van dit waarderend (vervolg)onderzoek hangt af van het type aangetroffen vindplaats, en de strategie van onderzoek dient te worden bepaald door het betreffende onderzoeksbureau. Indien de vindplaats een nieuw aangetroffen terp betreft, geldt het advies: 'waarderend onderzoek op terpen'. De resultaten van het karterend onderzoek kunnen ook uitwijzen dat de voorgenomen ingreep niet bezwaarlijk is, of met welke randvoorwaarden in het plan rekening dient te worden gehouden. Mocht het plangebied een bebouwde kom betreffen, dan dient in de onderzoeksstrategie rekening te worden gehouden met recente verstoringen die zich kunnen hebben voorgedaan.

Archeologische kaart Famke Steentijd - Bronstijd

In deze gebieden kunnen zich op enige diepte archeologische lagen uit de steentijd bevinden, die zijn afgedekt door een veen- of kleidek. Mochten zich hier archeologische resten bevinden, dan zijn deze waarschijnlijk goed van kwaliteit. De provincie beveelt daarom aan om bij ingrepen van meer dan 2.500 m² een karterend (boor)onderzoek uit te laten voeren, waarbij minimaal zes boringen per hectare worden gezet, met een minimum van zes boringen voor gebieden kleiner dan een hectare. De resultaten van een dergelijk karterend booronderzoek kunnen bijvoorbeeld inzicht geven in aanwezigheid van dekzandkopjes of -ruggen, waarop zich archeologisch resten kunnen bevinden. Het booronderzoek dient zich vooral te richten op de aanwezigheid van podzol en het microreliëf van het zand onder het veen- of kleidek. Mochten zich in de gebieden dekzandkoppes of -ruggen bevinden, dan bevelen wij aan een waarderend onderzoek te laten verrichten op de gevonden koppen. De resultaten kunnen ook uitwijzen dat de voorgenomen ingreep niet bezwaarlijk is, of met welke randvoorwaarden in het plan rekening dient te worden gehouden.



Afbeelding 7 uitsnede Famke Steentijd – Bronstijd

Uit beide kaarten blijkt dat voor onderhavige zaak een onderzoek niet nodig is. Er wordt niet meer dan een oppervlakte van 70 m² bebouwd. Het hele bestaande bouwvlak is niet groter dan 5.000 m². Wanneer tijdens het bouwen wel sporen worden aangetroffen zal dit alsnog gemeld worden.

Cultuurhistorie

Wat betreft cultuurhistorie kan opgemerkt worden dat de Domela Nieuwenhuisweg 92 niet in een historisch waardevol gebied ligt. De bouw van twee nieuwe zorgunits en het gebruik doen geen afbreuk aan de omgeving.



4.9. Ecologie

Sinds 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming van kracht. Deze wet vervangt drie wetten, te weten de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en Faunawet.

De wet natuurbescherming regelt de bescherming van specifieke gebieden in ons land. In de wet zijn de bepalingen uit de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn verwerkt. Hieronder vallen ook de Natura 2000 gebieden.

Voor het plangebied kan worden gesteld dat er niet gesloopt wordt. Andere activiteiten zoals de bouw van de twee zorgunits worden gerealiseerd op het perceel waar een lage verwachting is van beschermde soorten. In het gebied in de nabijheid van de Domela Nieuwenhuisweg 92 in Nij Beets is een lage verwachting van beschermde soorten. Wel geldt er een zorgplicht, wat inhoudt dat de werkzaamheden de eventueel aanwezige soorten niet mogen verstoren.

Wat betreft de gebiedsbescherming, maakt het onderhavige plangebied geen deel uit van een Natura 2000-gebied of een gebied dat onder het regime van het Natuur Netwerk Nederland (NNN), voorheen Ecologische Hoofd Structuur (EHS) valt. Ook zijn er in het plangebied geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk die negatieve gevolgen hebben voor Natura 2000- of NNN-gebieden.

Conclusie is dan ook dat er geen gevolgen te verwachten zijn door het beoogde gebruik van de bestaande panden op de flora en fauna en natuurgebieden.

4.10. Kabels en leidingen

Er zijn in het plangebied geen grote kabels en leidingen aanwezig. Wel ligt er op 100 meter afstand van het perceel een aardgastransportleiding. Deze ligt op voldoende afstand van het perceel en heeft dan geen invloed op de planontwikkelingen. Bij de kabels en leidingen die wel in het plangebied aanwezig zijn, gaat het om (kleinere) huisaansluitingen. Deze hebben geen specifieke bescherming nodig. Bij graafwerkzaamheden moet altijd een klic melding worden gedaan.

Hoofdstuk 5 Juridische toelichting

5.1. Inleiding

Met de omgevingsvergunning op grond van artikel 2.12 lid 1 onder a, onder 3, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), wordt het mogelijk gemaakt twee zorgunits te realiseren aan de Domela Nieuwenhuisweg 92 in Nij Beets. Daarnaast kan het gehele perceel en de al bestaande units ook ingezet worden voor zorg.

Deze ruimtelijke onderbouwing maakt onderdeel uit van de omgevingsvergunning. Door middel van een omgevingsvergunning kunnen burgemeester en wethouders afwijken van het bepaalde in het betreffende bestemmingsplan 'Buitengebied'. De bestemming zelf verandert niet. In de omgevingsvergunning worden voorwaarden genoemd waaraan moet worden voldaan.

5.2. Verklaring van geen bedenkingen raad

Op grond van artikel 6.5 lid 1 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) mag een omgevingsvergunning niet worden verleend dan wanneer de gemeenteraad heeft verklaard daartegen geen bedenkingen te hebben. Op 14 januari 2019 heeft de gemeenteraad van Opsterland verklaart in de ontwerpfasen geen bedenkingen tegen de plannen te hebben. De ontwerp omgevingsvergunning en de ontwerpverklaring van geen bedenkingen van de raad hebben vervolgens voor zes weken ter inzage gelegen. Tegen de ontwerpen zijn geen zienswijzen ingediend. De raad heeft op 13 mei 2019 een definitieve verklaring van geen bedenkingen afgegeven.

5.3. Procedure

Artikel 3.10 lid 1, onder a, van de Wabo bepaalt dat de uitgebreide procedure, zoals verwoord in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb), van toepassing is op een omgevingsvergunning die op grond van artikel 2.12 lid 1 onder a, onder 3, van de Wabo wordt verleend. Een vergunning kan niet worden verleend wanneer de motivering van het besluit geen goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

In voorliggende ruimtelijke onderbouwing zijn alle ruimtelijke aspecten uitvoerig beschreven. Geconcludeerd kan worden dat er sprake is van een goed ruimtelijk uitvoerbaar plan. Regels waaraan voldaan moet worden zijn opgenomen in de omgevingsvergunning en waar nodig in de verklaring van geen bedenkingen van de raad.

De omgevingsvergunning is zodanig vormgegeven dat het voldoet aan de vereisten voortkomend uit de Wabo, Bor en de Ministeriële regeling omgevingsrecht.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Met de omgevingsvergunning wordt de beoogde ontwikkeling planologisch mogelijk gemaakt. De vergunning voorziet niet in ingrijpende veranderingen waarbij particuliere belangen geschaad zouden kunnen worden. De maatschappelijke uitvoerbaarheid is hiermee gewaarborgd.

Inspraakreacties

De ontwerp omgevingsvergunning en ontwerp verklaring van geen bedenkingen worden conform afdeling 3.4 van de Awb gedurende zes weken ter inzage gelegen. Met de ter inzage legging van de ontwerp omgevingsvergunning en ontwerpverklaring van geen bedenkingen, is een ieder in de gelegenheid gesteld op de vergunning en verklaring te reageren. Van deze mogelijkheid is geen gebruik gemaakt.

6.2. Grondexploitatie en economische uitvoerbaarheid

Er is hier geen sprake van een ruimtelijke ontwikkeling waarbij sprake is van financiële gevolgen voor de gemeente. Het gaat hier om een kleine ontwikkeling op perceelsniveau. Kostenverhaal wordt gedekt door de leges. Het maken van een grond exploitatie is niet aan de orde omdat onderhavig plan niet valt onder de genoemde categorieën in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ontwikkeling.

Op basis van bovenstaande kan worden gesteld dat de economische uitvoerbaarheid van het ruimtelijke voornemen voldoende is verzekerd.

Bijlage

Watertoets deel 1 en 2