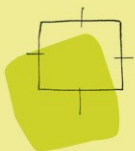


**Bestemmingsplan De Bijzondere
Onderneming te Rottevalle**

GEMEENTE  SMALLINGERLAND



BügelHajema

Plek voor ideeën

Bestemmingsplan De Bijzondere Onderneming te Rottevalle

Inhoud

Toelichting + bijlagen
Regels + bijlage
Verbeelding

3 juli 2012
Projectnummer 232.00.13.03.00



Ideeën voor een plek

Overzichtskaart



Toelichting

Inhoudsopgave

1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Plangebied	5
1.3	Vigerend bestemmingsplan	6
1.4	Leeswijzer	6
2	Beleidskader	7
2.1	Provinciaal beleid	7
2.1.1	Streekplan Fryslân 2001	7
2.1.2	Provinciale Verordening Romte Fryslân	7
2.2	Gemeentelijk beleid	8
2.2.1	Stedenbouwkundige randvoorwaarden De Bijzondere Onderneming	8
2.2.2	Handhavingsbeleid en Uitvoeringsprogramma Bouwen, Ruimte en Milieu 2011	9
2.3	Waterbeleid	10
3	Planologische randvoorwaarden	11
3.1	Inleiding	11
3.2	Archeologisch onderzoek	11
3.3	Wegverkeerslawaaï	12
3.4	Luchtkwaliteit	13
3.5	Externe veiligheid	14
3.6	Bodem	15
3.7	Ecologisch onderzoek	16
3.8	Bedrijven en (milieu)hinder	18
3.9	Waterparagraaf	19
4	Planbeschrijving en onderbouwing	21
4.1	Planbeschrijving	21
4.2	Onderbouwing	22
5	Juridische toelichting	25
5.1	Inleiding	25
5.2	Plansystematiek	25
5.3	Bestemmingen	27
5.4	Handhaving	29
6	Uitvoerbaarheid	31
6.1	Economische uitvoerbaarheid	31
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	31

Bijlagen

Inleiding

1

1.1

Aanleiding

Stichting "De Bijzondere Onderneming" is voornemens een woon-werk-zorgvorm te realiseren aan de Ambachtsloane te Rottevalle. De zorgvorm bestaat uit zorgwoningen, een kantoor, een beheerderswoning, dagbestedingsruimten, een schuur, een binnentuin en opslagruimte. Bij de gebouwen wordt ook een perceel betrokken dat gebruikt zal worden voor groenteteelt en dierenweide. De bouw van de zorgvorm is op grond van het geldende wijzigingsplan aanloopgebied Efterwei Rottevalle niet toegestaan. Op grond van het voorliggende bestemmingsplan wordt de bouw van een woon-werk-zorgvorm planologisch mogelijk gemaakt.

Voor het opstellen van nieuwe bestemmingsplannen heeft de gemeente een gemeentelijk handboek opgesteld. Doel hiervan is om eenduidig richting te geven aan het opstellen van bestemmingsplannen in de gemeente en daarbij voor zoveel mogelijk vergelijkbare situaties hetzelfde beleid te voeren. Het voorliggende bestemmingsplan is naar analogie van het handboek opgesteld.

1.2

Plangebied

Het plangebied is gelegen aan de zuidkant van het dorp Rottevalle. Het is gelegen aan de Ambachtsloane. In de figuur voorafgaand aan deze toelichting is het plangebied weergegeven. Navolgende foto geeft een beeld van de huidige situatie van het plangebied en omgeving (mei 2011). Het plangebied betreft het grasland tussen de twee wegen en achterliggend perceel.



Figuur 1. Situatie plangebied aan de Ambachtsloane Rottevalle

1 . 3

V i g e r e n d b e s t e m m i n g s p l a n

Het plangebied van voorliggend bestemmingsplan valt binnen Bestemmingsplan Buitengebied - Wijzigingsplan aanloopgebied Efterwei Rottevalle, vastgesteld door de gemeenteraad van Smallingerland op 6 december 2005. Met het wijzigingsplan is gebruik gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan Buitengebied. De gronden zijn in het bestemmingsplan Buitengebied aangemerkt als een zogeheten "aanloopgebied". Binnen dit gebied waren de in het bestemmingsplan genoemde ontwikkelingen mogelijk. Met het wijzigingsplan is de bestemming van de gronden gewijzigd naar "Woudengebied, functie wonen en werken". Binnen deze bestemming is de ontwikkeling van voor de bouw van 14 woon-werklocaties mogelijk gemaakt. Het realiseren van het zorgcomplex is op grond van de regels van het geldende wijzigingsplan niet toegestaan.

Het perceel aan de Efterwei wordt ook bij het woon-werk-zorgcomplex betrokken. Het westelijke deel zal gebruikt worden voor teelt van groente en het oostelijke deel blijft in gebruik als grasland. Dit perceel valt binnen Bestemmingsplan Rottevalle 1978, vastgesteld door de Gemeenteraad op 21 januari 1978 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 31 januari 1980, en is bestemd als "Agrarische doeleinden, klasse A".

1 . 4

L e e s w i j z e r

Na de inleiding in dit hoofdstuk is in hoofdstuk 2 het beleidskader uiteengezet. Hierin is een samenvatting opgenomen van het provinciaal en gemeentelijk beleid. In hoofdstuk 3 zijn de planologische randvoorwaarden uiteengezet waarin ook een samenvatting van de hiervoor uitgevoerde onderzoeken is opgenomen. Een omschrijving van het (bouw)plan is in hoofdstuk 4 opgenomen. In hoofdstuk 5 is een juridische toelichting op het bestemmingsplan opgenomen waarna als laatste in hoofdstuk 6 de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan uiteen zijn gezet.

In dit hoofdstuk wordt nader ingegaan op het ruimtelijk beleid dat als kader dient voor onderhavig bestemmingsplan. Hierbij komt onder andere het provinciaal en het gemeentelijk beleid aan bod, evenals het beleid van het waterschap. Dit beleid is afgestemd op het Rijksbeleid ten aanzien van de ruimtelijke ordening. Gezien de omvang van het planvoornemen, wordt het in dit kader niet noodzakelijk geacht nog apart aandacht te besteden aan het Rijksbeleid.

2.1

Provinciaal beleid

2.1.1

Streekplan Fryslân 2001

Op 13 december 2006 is het Streekplan Fryslân 2007 door Provinciale Staten vastgesteld. Hierin zet de provincie haar ruimtelijk beleid voor de periode tot 2015 uiteen. In het streekplan wordt gestreefd naar een verhoging van de ruimtelijke kwaliteit bij veranderingen in het gebruik en de inrichting van de ruimte. In het streekplan wordt gesteld dat ruimtelijke kwaliteit niet alleen een economische factor is voor de toekomst, maar ook sociale, ecologische en culturele belangen dient en daarmee voor alle functies in Fryslân essentieel is.

In het streekplan wordt gekozen voor zes stedelijke centra, waaronder het stedelijk centrum Drachten, die samen het stedelijk netwerk Fryslân vormen. Efficiënt ruimtegebruik staat hierbij centraal. Concentratie van woningbouw zal plaats moeten vinden in de bundelingsgebieden rond de zes stedelijke centra in de provincie. Hiermee wordt voldoende schaal en massa voor sterke steden en een voldoende draagvlak voor de stedelijke voorzieningen nagestreefd. Rottevalle, en daarmee ook het plangebied, valt binnen het stedelijk bundelingsgebied Drachten. In de bundelingsgebieden dient een breed en divers aanbod aan woningtypen en woonmilieus beschikbaar te zijn.

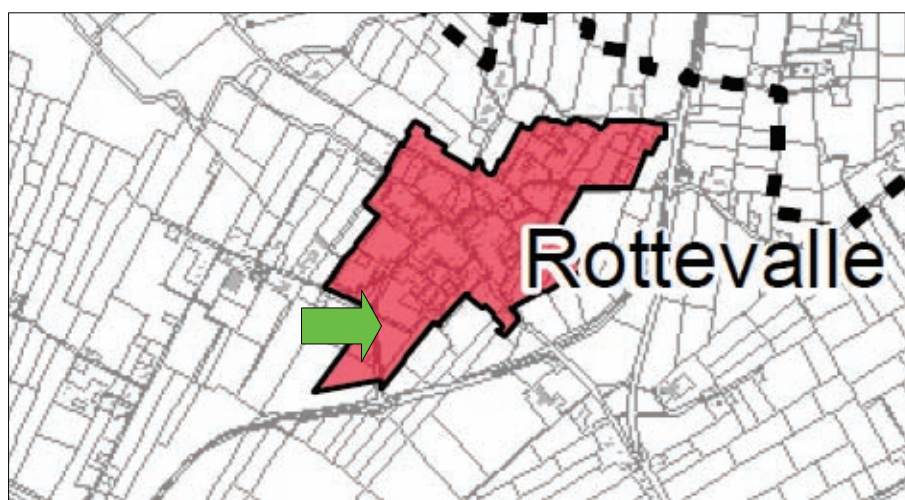
2.1.2

Provinciale Verordening Romte Fryslân

Op 15 juni 2011 hebben Provinciale Staten van Fryslân de Verordening Romte Fryslân vastgesteld. In de Verordening Romte Fryslân geeft de provincie Fryslân de regels aan die ervoor moeten zorgen dat de provinciale ruimtelijke belangen doorwerken in de gemeentelijke ruimtelijke plannen. In de verordening staat aangegeven dat een ruimtelijk plan een woningbouwproject binnen het bestaand stedelijk gebied kan bevatten dat niet is opgenomen in een woonplan, indien het woningbouwproject niet meer dan 11 woningen bevat en in de

plantoelichting is gemotiveerd dat en op welke wijze overschrijding van het woningbouwprogramma van het woonplan kan worden voorkomen door uitwisseling of fasering van projecten.

Het planvoornemen ligt binnen bestaand stedelijk gebied, zoals in figuur 2 is te zien. Het woon-werk-zorgcomplex is een kleinschalig initiatief, bedoeld voor een bijzondere doelgroep. De wooneenheden worden, samen met een dagbestedingsruimte en een dienstwoning, gecentraliseerd gerealiseerd. De gemeente Smallingerland is met de provincie overeengekomen dat dergelijke kleine, bijzondere projecten voor een bijzondere doelgroep door de gemeente als "(woon)eenheden in een bijzonder woongebouw" worden geregistreerd. Deze tellen niet mee voor de woningbouwcontingenten.



Figuur 2. Begrenzing bestaand stedelijk gebied ontwerpverordening Romte Fryslân (Bron: Provincie Fryslân)

De plannen voor de realisatie van een woon-werk-zorgcomplex aan de rand van het dorp past binnen het provinciaal beleid.

2.2

Gemeentelijk beleid

2.2.1

Stedenbouwkundige randvoorwaarden

De Bijzondere Onderneming

Voor de ruimtelijke ontwikkeling van het woon-werk-zorgcomplex zijn in 2009 stedenbouwkundige randvoorwaarden opgesteld. Het betreft (onder andere) de randvoorwaarden voor de opzet en inrichting van het terrein en de vorm, opmaak en aanzichten van de gebouwen. Deze randvoorwaarden zijn in deze paragraaf samengevat. In hoofdstuk 4 wordt nader ingegaan op de motivering waarom het woon-werk-zorgcomplex passend is op de locatie.

In de stedenbouwkundige randvoorwaarden is aangegeven dat de zichtbare verblijfskwaliteit van het relatief grote gebied naar buiten toe van belang is. De wijze waarop het gebied wordt ingevuld, dient de openheid (geen dichte gevels) en expressie naar de buitenranden te waarborgen. Gebouwen staan solitair in de open ruimte waarbij clustering mogelijk is, indien de afzonderlijke delen herkenbaar blijven om zo een te grootschalig beeld tegen te gaan. De gebouwen dienen haaks op of evenwijdig aan het deel van de Ambachtsloane dat het dorp in loopt, te worden gesitueerd. Door hun richting zijn gebouwdelen georiënteerd op de openbare ruimte en op elkaar. Het perceel wordt ontsloten op de Ambachtsloane, die het dorp verbindt met de Litswei. Het parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden.

PLAATSING

In de stedenbouwkundige randvoorwaarden is aangegeven dat het hoofd- of entreegebouw maximaal twee lagen met kap mag hebben. De hieraan ondergeschikte bouwdelen dienen te worden uitgevoerd in één laag met kap. Koppelende delen mogen plat afgedekt worden. Er dient in hoofdvorm een harmonisch geheel te ontstaan tussen het hoofd- of entreegebouw en de overige bouwdelen. De massaopbouw is samengesteld om te voorkomen dat een te grootschalig beeld wordt gecreëerd en kent een expressieve uitstraling.

HOOFDVORM

Er dient sprake te zijn van een duidelijke gerichtheid op de openbare ruimte (omliggende straten) met sprekende, expressieve gevels. Het zichtbaar maken van de diversiteit aan functies kan de beleving van het woon-werk-zorgproject versterken en de integratiekansen vergroten.

AANZICHTEN

De afbakening van het terrein (alleen waar strikt noodzakelijk) dient een groen karakter te krijgen. De fietsenstalling(en), afvalcontainers, opslag et cetera worden zoveel mogelijk geïntegreerd in de bebouwing.

TERREININRICHTING

2.2.2

Handhavingsbeleid en Uitvoeringsprogramma Bouwen, Ruimte en Milieu 2011

In de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) is de plicht voor het opstellen van handhavingsbeleid en een uitvoeringsprogramma vastgelegd. Dit handhavingsbeleid en het uitvoeringsprogramma zijn grotendeels gebaseerd op de uitvoeringsprogramma's "Milieu en bouwen" en de opgedane ervaringen van voorgaande jaren. Het beleid en programma bevat de gemeentelijke taken m.b.t. het omgevingsrecht. Dit betreft vooral de aandachtspunten met betrekking tot bouwen, brandveilig gebruik, milieu, bestemmingsplannen, de kap- en inritvergunningen. Het accent van de werkzaamheden ligt bij de afdeling Publiek, eenheid Vergunningen en handhaving. Het doel hiervan is om helder te maken wat het college, de gemeenteraad, de burgers en bedrijven ten aanzien van de uitvoering en handhaving mogen verwachten.

Waterbeleid

Nationaal beleid

In het nationale waterbeleid, vastgelegd in onder meer het Nationaal Waterplan, de adviezen van de Commissie Waterbeheer 21e eeuw en de Europese Kaderrichtlijn water staat het duurzaam omgaan met water centraal: het waarborgen van voldoende veiligheid en het zo klein mogelijk houden van de kans op wateroverlast. Hiervoor is de trits "vasthouden - bergen - afvoeren" maatgevend. Naast de waterkwantiteit heeft duurzaam omgaan met water ook betrekking op de waterkwaliteit. Hierbij staat de trits "schoonhouden - scheiden - zuiveren" centraal.

Waterplan Smallingerland, Smelne's Wetterwrâld (2007)

In 2007 is het Waterplan van de gemeente Smallingerland gereed gekomen. Het plan is opgesteld in nauwe samenwerking met het Wetterskip Fryslân. De gemeente en het Wetterskip hebben een samenhangend pakket van maatregelen opgesteld:

1. Meer betrokkenheid, efficiënter waterbeheer (creëren van interne betrokkenheid en draagvlak).
2. Stedelijke wateropgave in beeld (maatregelen om wateroverlast te voorkomen).
3. Geld als water (financieren door werk met werk te maken, externe middelen, het verbreed rioolrecht en subsidies).
4. Van streefbeeld naar maatregel (opstellen van een maatregelenprogramma met een omschrijving per project).

Vervolgens gaat het Waterplan in op de 4 pijlers van het maatregelenprogramma:

1. Droge plantsoenen en tuinen: meer ruimte voor het watersysteem creëren, volgens het principe van "vasthouden - bergen - afvoeren".
2. Bewustwording: afstemming met andere organisaties en een goede informatievoorziening naar burgers.
3. Europese Kaderrichtlijn Water (EKW) en het waterleven: het naleven van de Europese richtlijnen om een goede waterkwaliteit te waarborgen.
4. Recreatie: creëren van mogelijkheden voor recreatie, zichtbaar maken van water en het verbeteren van de wateroevers en -kwaliteit.

Planologische randvoorwaarden

3

3.1

Inleiding

Bij het opstellen van een bestemmingsplan is het van belang dat inzicht wordt verschaft in de invloed van de verschillende functies op elkaar binnen het plangebied. Planologisch gezien mogen die verschillende functies elkaar niet negatief beïnvloeden. Daarom is in dit hoofdstuk aandacht besteed aan archeologische waarden, akoestisch onderzoek, luchtkwaliteit, externe veiligheid, bodem, ecologische waarden en hinder van bedrijven. Bovendien is er in dit hoofdstuk een waterparagraaf opgenomen, waarin de gevolgen van het voorliggende bestemmingsplan voor de waterhuishouding uiteen worden gezet.

3.2

Archeologisch onderzoek

In het kader van het Verdrag van Malta is het noodzakelijk om bij nieuwe ontwikkelingen onderzoek te verrichten naar het mogelijk verstoren van archeologische waarden in het plangebied. De provincie heeft op haar website een kaart (de Cultuurhistorische kaart) geplaatst, waarop staat aangegeven in welke gebieden een bepaald soort onderzoek dient te worden uitgevoerd en in welke gevallen dit onderzoek achterwege kan blijven.

WET- EN REGELGEVING

Voor het Wijzigingsplan aanloopgebied Rottevalle is archeologisch onderzoek uitgevoerd dat ook voor het zuidelijk deel van het plangebied van toepassing is.

ONDERZOEK

In het kader van het opstellen van het wijzigingsplan is voor het plangebied door De Steekproef, Archeologisch Onderzoeks- en Adviesbureau een inventariserend archeologisch veldonderzoek uitgevoerd¹. Er is overeenkomstig het Programma van Eisen van de provincie Fryslân een karterend archeologisch onderzoek uitgevoerd voor de steentijd-periode.

Op basis van de FAMKE-kaart van de provincie Fryslân is ten aanzien van de periode IJzertijd-Middeleeuwen geen onderzoek noodzakelijk. De archeologische

¹ Tulp, C. en J. Jelsma, Rottevalle, Efterwei Zuid: een Inventariserend Archeologisch Veld onderzoek, januari 2005, rapportnummer 2005-01/9, De Steekproef Archeologisch onderzoeks- en adviesbureau, Zuidhorn.

verwachting voor het aantreffen van archeologische resten uit de periode mid-den-bronstijd-vroege Middeleeuwen op gefundeerde gronden is zodanig laag dat de kans op aantasting bij de meeste ingrepen zeer klein is.

Tijdens het archeologisch veldwerk zijn geen archeologische indicatoren aangetroffen. In één bouwvoor is een verbrande steen aangetroffen. Het betreft geen (bewerkte) vuursteen en is geen eenduidige indicatie voor bewoning in het verleden. In het noordoosten van het plan gebied staat op historische kaarten een huis afgebeeld, maar hoewel hier nabij een boring is gezet, zijn hier geen resten van gevonden. Er zijn geen zandkoppen of -ruggen waargenomen. De verhoging in het land, in het zuiden van het plangebied, blijkt een door de mens opgeworpen verstoorde en vervuilde laag te zijn.

Op basis van de bovengenoemde resultaten kan worden geconcludeerd dat de kans op onverstoorde archeologische grondsporen uit de steentijd klein is. Verdere beperkende c.q. beschermde maatregelen zijn voor het plangebied niet wetenschappelijk verdedigbaar. Archeologisch vervolgonderzoek is niet nodig.

Het noordelijk deel van het plangebied zal worden gebruikt als agrarische grond, dit gedeelte van het plangebied wordt niet bebouwd of afgegraven. Archeologisch onderzoek is voor dit gedeelte dan ook niet noodzakelijk.

CONCLUSIE De uitvoerbaarheid van voorliggend bestemmingsplan wordt niet belemmerd door de aanwezigheid van archeologische waarden.

3 . 3

W e g v e r k e e r s l a w a a i

WET- EN REGELGEVING Op grond van de Wet geluidhinder is langs elke weg in beginsel een geluidzone van kracht. Deze verplichte zonering heeft een tweeledige functie. Enerzijds worden de gebieden afgeperkt waarbinnen de ondervonden geluidhinder moet worden teruggedrongen. Anderzijds bieden de geluidszones de gemeente de mogelijkheid te voorkomen dat in de toekomst geluidhinderlijke situaties ontstaan. De breedte van de geluidszones hangt samen met de aard van de omgeving (stedelijk of buitenstedelijk). In principe heeft elke weg een zone, met uitzondering van wegen:

1. die gelegen zijn binnen een als woonerf aangeduid gebied;
2. waarvoor een maximum snelheid geldt van 30 km/uur.

ONDERZOEK De Ambachtsloane valt binnen de bebouwde kom van Rottevalle. Hier geldt een maximum snelheid van 30 km/uur. Daarmee is rond dit deel van de Ambachtsloane geen geluidzone aanwezig. Een akoestisch onderzoek is hier niet verplicht.

Op de Litswei (N369) is de maximaal toegestane snelheid 80 km/uur. In 2011 is in opdracht van de gemeente Smallingerland door Servicebureau De Friese

Wouden een akoestisch onderzoek uitgevoerd². Dit onderzoek is als bijlage 1 bij de toelichting opgenomen. Hierin is de geluidsbelasting ten gevolge van het wegverkeer op de Litswei en de Efterwei in het jaar 2022 berekend. Hieruit blijkt dat ter plaatse van de bedrijfswoning/dag-bestedingsruimte de geluidsbelasting hoger is dan 48 dB, maar lager dan 53 dB. Voor dit gebied wordt door de gemeente Smallingerland een procedure hogere waarde gevoerd. Daarnaast moet worden voldaan aan de vereiste karakteristieke geluidwering (Bouwbesluit) en het maximaal toegestane binnenniveau. Gelet op de hoogste gecumuleerde gevelbelasting van 57 dB zijn er geluidwerende voorzieningen nodig. Een nader akoestisch onderzoek naar de geluidwering van de gevels kan dan achterwege blijven.

Voorliggend bestemmingsplan mag wat betreft geluidhinder uitvoerbaar worden geacht, mits door B&W een hogere waarde wordt vastgesteld.

CONCLUSIE

3 . 4

L u c h t k w a l i t e i t

De wetgeving met betrekking tot de luchtkwaliteit is opgenomen in titel 5.2 van de Wet milieubeheer. De normstelling die daarop is gebaseerd is opgenomen in bijlage 2 van de Wet milieubeheer.

WET- EN REGELGEVING

In het algemeen kan worden gesteld dat onder meer uit de actuele grootschalige basiskaarten Nederland (GCN-kaarten) van het Milieu en Natuur Planbureau (www.mnp.nl) blijkt dat in de noordelijke provincies de achtergrondconcentraties laag zijn. Er worden geen grenswaarden overschreden. In de gemeente Smallingerland zijn de Zuider- en Noorderhogeweg in Drachten de drukste wegen. Voor deze wegen zijn in 2008 berekeningen uitgevoerd. Uit de resultaten blijkt dat er geen overschrijdingen van de luchtkwaliteitsnormen zijn aangetoond (stikstofdioxide (NO₂), koolmonoxide (CO), fijn stof (PM₁₀) en benzeen (C₆H₆)).

In 2011 is in opdracht van de gemeente Smallingerland door Servicebureau De Friese Wouden een onderzoek naar luchtkwaliteit uitgevoerd³. Dit onderzoek is als bijlage 2 bij de toelichting opgenomen. Met het CAR-II model versie 10.0 is een berekening gemaakt voor fijn stof (PM₁₀) en stikstofdioxide (NO₂), waarbij op basis van de verkeersintensiteiten in het jaar 2022 is getoetst aan de maatgevende grenswaarden en plandrempels in de jaren 2011 en 2015. Deze grenswaarden en plandrempels worden met betrekking tot de totale jaargemiddelden niet overschreden. Er vindt uitsluitend een overschrijding plaats van het 24-uurgemiddelde van de grenswaarde van fijn stof (PM₁₀). Deze overschrijding

ONDERZOEK

² Dreijer J., Akoestisch onderzoek gevelbelasting t.g.v. wegverkeer voor bouwplan woonvorm Rottevalle, november 2011, Servicebureau "De Friese Wouden", Drachten.

³ Dreijer J., Onderzoek luchtkwaliteit wegverkeer voor bouwplan woonvorm aan de Am-bachtsloane Rottevalle, juni 2011, Servicebureau "De Friese Wouden", Drachten.

bedraagt 3 maal de grenswaarde. Een overschrijding mag echter 35 maal de grenswaarde bedragen.

CONCLUSIE De uitvoerbaarheid van het voorliggende bestemmingsplan wordt niet door onaanvaardbare nadelige gevolgen voor de luchtkwaliteit belemmerd.

3 . 5

Externe veiligheid

ALGEMEEN Externe veiligheid gaat om het beperken van de kans op en het effect van een ernstig ongeval voor de omgeving door onder meer:

- het gebruik, de opslag en productie van gevaarlijke stoffen (inrichtingen);
- het transport van gevaarlijke stoffen (buisleidingen, waterwegen en spoorwegen).

Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het beperken van de risico's voor de burger door bovengenoemde activiteiten. Bij externe veiligheid worden de volgende normen onderscheiden:

Plaatsgebonden risico (PR): Dit betreft afstandseisen, die moeten worden gezien als grenswaarde waarvan niet kan worden afgeweken.

Groepsrisico (GR): Het groepsrisico is afhankelijk van de bevolkingsdichtheid rondom een risicovolle activiteit. De norm ten aanzien van de bevolkingsdichtheid betreft geen harde norm, maar een oriënterende waarde. Daarvoor bestaat een verantwoordingsplicht.

Ten aanzien van dit plangebied is het transport van aardgas door een ondergrondse transportleiding en het transport van gevaarlijke stoffen over de weg (Litswei, N369) relevant.

TRANSPORT AARDGAS Westelijk van het plangebied ligt een ondergrondse hogedruk transportleiding voor aardgas van de Gasunie. Op deze leiding is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) van toepassing. Uit de informatie die is opgenomen op de provinciale risicokaart blijkt dat de PR-contour op de leiding ligt. De minimale bebouwingsvrije afstand die in deze situatie moet worden aangehouden betreft 5 meter aan weerszijden van de leiding. Deze afstand is ruim aanwezig. Het invloedsgebied voor het GR bedraagt 45 meter aan weerszijden van de leiding. Het zuidelijke plangebied, waarop de woningen en gebouwen zijn voorzien, grenst aan het invloedsgebied. Het noordelijke, boven de Lits gelegen, plandeel ligt deels binnen het invloedsgebied. Het noordelijke deel heeft de bestemming Agrarisch - Cultuurgrond. In deze bestemming is geen bebouwing mogelijk. Daarmee kan worden geconcludeerd dat het GR geen belemmering geeft.

Over de nabijgelegen Litswei vindt transport van gevaarlijke stoffen (LPG) plaats. Het zuidelijke plangebied ligt grotendeels binnen het invloedsgebied van 200 meter vanaf de Litswei. Uitgangspunt van het landelijk geldende beleid (cRNVGS) is dat buiten de zone van 200 meter rond een weg geen ruimtelijke beperkingen meer mogelijk zijn. In 2010 is, in het kader van het Fries Uitvoeringsprogramma Externe Veiligheid, het vervoer van gevaarlijke stoffen door Fryslân inzichtelijk gemaakt. In dat kader zijn ook op de Litswei tellingen uitgevoerd. Als deze worden getoetst aan de drempelwaarden kan worden geconcludeerd dat de intensiteit dermate laag is dat geen plaatsgebonden risico aanwezig is. Ook het groepsrisico ligt ver beneden de oriënterende waarde.

TRANSPORT GEVAARLIJKE
STOFFEN VIA DE WEG

Samengevat wordt geconcludeerd dat in het plangebied geen normen met betrekking tot externe veiligheid worden overschreden. In bijlage 3 is een toelichting op het onderdeel externe veiligheid opgenomen.

CONCLUSIE

3 . 6

B o d e m

In de Woningwet is bepaald dat door de gemeenteraad in de Bouwverordening regels moeten worden opgenomen om het bouwen op verontreinigde bodem te voorkomen. Deze regels hebben onder andere betrekking op het uitvoeren van een (bodem)onderzoek naar de aard en schaal van de verontreiniging van de bodem. Ook is bepaald dat het college van Burgemeester en Wethouders een beslissing op een aanvraag om bouwvergunning moeten aanhouden als blijkt dat de bodem is verontreinigd dan wel het vermoeden bestaat dat er sprake is van ernstige verontreiniging.

WET- EN REGELGEVING

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is bepaald dat in de toelichting op een bestemmingsplan inzicht gegeven moet worden over de uitvoerbaarheid van het plan. Dit betekent dat er onder andere inzicht verkregen moet worden in kwaliteit van de bodem.

In het kader van het Wijzigingsplan aanloopgebied Efterwei Rottevalle is in 2004 een bodemonderzoek uitgevoerd⁴. Dit bodemonderzoek is als bijlage 4 bij de toelichting opgenomen. Het plangebied maakt deel uit van het in 2004 onderzochte gebied.

ONDERZOEK

In de boven- en ondergrond van het plangebied zijn geen verhoogde gehalten aangetroffen. Bij indicatieve toetsing aan het Bouwstoffenbesluit (nu: Besluit bodemkwaliteit) is gebleken dat de boven- en ondergrond multifunctioneel toepasbaar is.

⁴ Marinus, L., Verkennend bodemonderzoek ter plaatse van het aanloopgebied nabij de Efterwei te Rottevalle, rapport 64322, december 2004, Van der Wiel Infra en Milieu B.V., Drachten.

In het grondwater zijn licht verhoogde waarden aan chroom, nikkel, xylenen en koper aangetroffen. De tussenwaarden worden niet overschreden, er is dus geen nader onderzoek noodzakelijk.

In de gedempte sloten zijn geen verhoogde gehalten aangetroffen. Bij indicatieve toetsing aan het Bouwstoffenbesluit is gebleken dat de grond multifunctioneel toepasbaar is.

Het aanwezige slibmateriaal ter plaatse van alle sloten in het onderzoeksgebied voldoet na toetsing aan de Vierde Nota Waterhuishouding aan de kwaliteitseisen voor klasse 0 slib. Klasse 0 slib mag zonder aanvullende eisen worden verwerkt op het land of verspreid worden in het oppervlaktewater.

CONCLUSIE Bovenstaande leidt tot de conclusie dat er vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen belemmeringen bestaan voor de realisatie van de woon-werk-zorglocatie.

3 . 7

E c o l o g i s c h o n d e r z o e k

WET- EN REGELGEVING

De Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn zijn met de inwerkingtreding van de Flora- en faunawet (Ffw) op 1 april 2002 en de Natuurbeschermingswet 1998 (Nbw) op 1 oktober 2005 in de Nederlandse wet- en regelgeving verwerkt.

De Ffw is gericht op het beschermen en het behouden van de goede staat van instandhouding van in het wild levende plant- en diersoorten en hun directe leefomgeving. Uitgangspunt hierbij is het zogenoemde “nee, tenzij-principe”. Dit betekent dat werkzaamheden en dergelijke in beginsel niet zijn toegestaan. Onder voorwaarden kan hier op grond van een vrijstelling of ontheffing van worden afgeweken. In de Ffw is onder andere bepaald dat eenieder die weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat zijn handelen of nalaten te handelen nadelige gevolgen kan hebben voor flora en fauna, gedwongen is dergelijk handelen of nalaten achterwege te laten. Dit voor zover dit in redelijkheid van hem kan worden gevraagd. Diegene moet alle maatregelen nemen die in redelijkheid van hem kunnen worden gevraagd om die nadelige gevolgen te voorkomen, te beperken of ongedaan te maken.

De Nbw is gericht op het beschermen van (natuur)gebieden. Deze natuurgebieden betreffen onder andere de zogenoemde Speciale Beschermingzones op grond van de Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Samen worden deze gebieden aangeduid als het Natura 2000-netwerk. Voor de bescherming van deze natuurgebieden is in de Nbw een uitgebreide wet- en regelgeving opgenomen.

ONDERZOEK

Door ecologisch adviesbureau FaunaX is een ecologische beoordeling uitgevoerd. Naar aanleiding van de draaiing van het bouwplan heeft van deze beoordeling een update plaatsgevonden. Deze hernieuwde beoordeling is opgenomen in bijlage 5 bij deze toelichting.

Uit het onderzoek komt naar voren dat het plangebied niet binnen een straal van 4 kilometer van een Natura 2000-gebied ligt. Toetsing aan de Nbw is daarmee niet aan de orde. Ook valt het plangebied niet binnen de EHS.

GEBIEDSBESCHERMING

Een aantal zwaarder beschermde soorten komt (mogelijk) in het plangebied voor of maakt gebruik van het plangebied. Het betreft de meervleermuis, de watervleermuis, de waterspitsmuis en alle vogelsoorten die in het plangebied voorkomen. Dit hoeft geen problemen op te leveren voor de uitvoerbaarheid van het plan, mits compenserende en mitigerende maatregelen worden getroffen.

SOORTENBESCHERMING

Indien bij de planuitvoering de garantie wordt gegeven dat er geen lichtuitstraling over de vaart plaats zal vinden, tijdens of na de werkzaamheden of door de toekomstige bewoners, is er geen risico op het in onbruik raken van de vaart als vliegroute. Deze garantie kan eventueel worden gegeven door de oevers van de vaart af te schermen met dichte begroeiing van bomen en struiken. Wanneer er voor wordt gekozen om geen mitigerende maatregelen te treffen, is nader onderzoek naar vleermuizen noodzakelijk.

Indien de werkzaamheden de oevers van de ringsloot of de vaart aan zullen tasten, dient nader onderzoek plaats te vinden naar het voorkomen van de Waterspitsmuis. Indien de waterspitsmuis voorkomt, zullen mitigerende of compenserende maatregelen worden getroffen. Deze bestaan uit het uitvoeren van de werkzaamheden aan de vaart of de ringsloot in de voor deze soort minst kwetsbare periode van het jaar. Compenserende maatregelen bestaan uit het aanbieden van alternatief leefgebied.

Voor de broedvogels in het plangebied geldt dat, indien buiten het broedseizoen (maart tot en met juli) gewerkt wordt, geen versturende effecten optreden en dus geen ontheffing noodzakelijk is. Indien met de werkzaamheden wordt begonnen voor het begin van het broedseizoen en het aannemelijk is dat door de werkzaamheden geen vogels zijn begonnen met broeden, mag in het broedseizoen worden doorgewerkt.

Naar aanleiding van de conclusies uit het ecologisch onderzoek worden verschillende vervolgstappen gezet. Zo laat de initiatiefnemer nader onderzoek uitvoeren naar de aanwezigheid van de waterspitsmuis en de geschiktheid van het deel van de Lits als vliegroute voor de meervleermuis en de watervleermuis. Tot die tijd zullen geen werkzaamheden aan de ringsloot en de vaart plaatsvinden die de mogelijke aanwezigheid van de waterspitsmuis kunnen verstoren. Daarnaast is, vooruitlopend op de mogelijke geschiktheid als vliegroute, de bestemming Groen opgenomen (zie ook paragraaf 5.3). Deze bestemming voorziet in de aanleg en instandhouding van een groenstrook met opgaande en afschermdende beplanting. In de bestemmingsregeling is voorzien in een omgevingsvergunningstelsel voor het geheel of gedeeltelijk verwijderen van opgaande en afschermdende beplanting. Een dergelijke vergunning kan pas worden verleend als een natuurtoets is uitgevoerd. Uit de natuurtoets moet

gebleken zijn dat op voorhand redelijkerwijs te verwachten is dat een ontheffing op grond van de Flora- en faunawet en/ of een vergunning op grond van de Natuurbeschermingswet 1998, indien vereist, kan worden verleend. Verder is in de bestemming Wonen - Wooncentrum een voorwaardelijke bepaling ten aanzien van het gebruik van het wooncentrum opgenomen die het gebruik (en daarmee de lichtuitstraling) verbiedt voordat de opgaande en afscherpende beplanting is gerealiseerd.

CONCLUSIE De uitvoerbaarheid van het voorliggende bestemmingsplan wordt op voorhand niet door onaanvaardbare nadelige gevolgen voor ecologische waarden belemmerd. Indien de beschermde soorten voorkomen, zullen daar mitigerende en/of compenserende maatregelen voor worden getroffen.

3.8

Bedrijven en (milieu)hinder

WET- EN REGELGEVING Bedrijven (of andere milieubelastende bedrijvigheid) in de directe omgeving van woningen (of (andere) milieugevoelige gebieden) kunnen daar (milieu)hinder vanwege geur, stof, geluid, gevaar en dergelijke veroorzaken. Ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening, zoals die uitgangspunt is van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), is het waarborgen van voldoende afstand tussen bedrijven en woningen noodzakelijk.

ONDERZOEK Het gebied rond het plangebied aan de Ambachtsloane heeft de bestemming "Woudengebied, functie wonen en werken". Binnen deze bestemming zijn aan-huis-verbonden beroepen en ambachtelijke bedrijven mogelijk, mits in de milieucategorie 1 of 2. In de VNG-publicatie "Bedrijven en milieuzonering" (2009) wordt voor bedrijven in milieucategorie 2 een richtafstand van 30 meter gehanteerd.

Tegenover het plangebied aan de overzijde van de Ambachtsloane staan 5 woningen waarbij aan-huis-verbonden beroepen en ambachtelijke bedrijven zijn gevestigd. De dichtstbijzijnde afstand tussen de bestaande woningen en de geplande bebouwing in het plangebied bedraagt 30 meter. Onaanvaardbare hinder van het woon-werk-zorgcentrum op de naastgelegen woon-werkpercelen en vice versa wordt dan ook niet verwacht.

Het noordelijk deel van het perceel wordt enkel gebruikt voor kleinschalige agrarische activiteiten als groenteteelt en het houden van dieren. Dit levert geen noemenswaardige hinder op voor de aangrenzende percelen aan de Arendswyk en/of de Ambachtsloane.

CONCLUSIE De uitvoerbaarheid van het voorliggende bestemmingsplan wordt niet door onaanvaardbare (milieu)hinder van bedrijven belemmerd.

Waterparagraaf

De gemeente Smallingerland heeft (gezamenlijk met Wetterskip Fryslân en de Provincie Fryslân een waterplan ontwikkeld (Smelne's Wetterwrâld, augustus 2007). In paragraaf 2.3 is hierop ingegaan.

WET- EN REGELGEVING

Wetterskip Fryslân heeft per brief (d.d. 28 september 2010) een wateradvies voor het plan gegeven. Dit advies is in deze paragraaf samengevat. Het advies is als bijlage 6 bij dit bestemmingsplan opgenomen.

ONDERZOEK

Wetterskip Fryslân hanteert het uitgangspunt dat een toename van het verhard gecompenseerd dient te worden door 10% van de toename van het verhard oppervlak als nieuw oppervlaktewater aan te leggen. Door de realisatie van de verschillende gebouwen van het woon-werk-zorgcentrum neemt het verhard oppervlak ten opzichte van de planologische mogelijkheid toe met 840 m², ter compensatie dient 84 m² aan nieuw oppervlakte water te worden gerealiseerd. De initiatiefnemer wil het nieuwe oppervlaktewater realiseren door het aanleggen van een vijver binnen het plangebied.

Verder merkt het Wetterskip op dat voor het onderhoud aan de hoofdwatgang (De Lits) aan weerszijden een obstakelvrije zone van 5 meter vanaf de over noodzakelijk is. In dit gebied mag niet worden gebouwd. In onderhavig plan zal aan de zuidwest zijde van de Lits, door de aanplant van opgaande beplanting, geen schouwpad meer beschikbaar zijn. Hierover en over het onderhoud van de Lits zijn afspraken gemaakt met het Wetterskip.

De uitvoerbaarheid van voorliggend bestemmingsplan wordt niet belemmerd door negatieve effecten op de waterhuishouding.

CONCLUSIE

Planbeschrijving en onderbouwing

4

4.1

Planbeschrijving

Stichting De Bijzondere Onderneming wil een woon-werk-zorgcomplex realiseren in Rottevalle. Het betreft een kleinschalige leef-, woon- en werkplek voor mensen met een verstandelijke beperking met een hoge mate van zelfstandig functioneren en voor mensen die structuur nodig hebben om aan hun leven inhoud te kunnen geven. Eén van de doelen is om de bewoners via gemeenschapstaken binnen een straal van 1 km vanuit de eigen woning, onderdeel te laten worden van de aanwezige gemeenschap. De interactie en communicatie met het dorp en de directe omgeving is hierbij van cruciaal belang.

Het plan bestaat uit 2 plandelen, van elkaar gescheiden door de waterloop De Lits. Het zuidelijke plangebied zal worden gebruikt voor de realisatie van de bijzondere woonvorm. Dit deel van het plangebied heeft de bestemming 'Wonen - Wooncentrum'. Het centrum bestaat uit:

- 8 zorgwoningen (semi-zelfstandig);
- 1 beheerderswoning;
- gemeenschappelijke dagbestedingsruimten;
- een werkschuur en een leerschuur;
- een kantoor;
- een opslagruimte;
- een binnentuin.

De woningen voor de cliënten worden gebouwd in de vorm van 2-onder-1-kap woningen. Deze hebben een goot- en bouwhoogte van respectievelijk 3,5 meter en 7,5 meter. De woningen worden verbonden door een multifunctionele ruimte waarin een gemeenschappelijke keuken is ondergebracht. Ook het gebouw voor dagbesteding sluit aan op deze gemeenschappelijke ruimte. Op de eerste verdieping van dit gebouw zijn het kantoor en de beheerderswoning gesitueerd. De goot- en bouwhoogte van dit gebouw bedragen ongeveer 4,5 en 8,5 meter.

De schuur heeft een goot- en bouwhoogte van ongeveer 5 meter en 7,5 meter. Hierin zijn een handenarbeidruimte, een ruimte voor de dagbespreking en een klein kantoor ondergebracht. De aangrenzende schuur heeft een bouwhoogte van ongeveer 5,3 meter en een goothoogte van 2,5 meter.

Het noordelijke deel van het plangebied bestaat uit een onbebouwd terrein, dat gebruikt zal worden voor kleinschalige agrarische doeleinden; groente- en fruitkweek en een dierenweide. Hier zal niet gebouwd worden. Dit gebied heeft de bestemming 'Agrarisch-Cultuurgrond'. De bestaande waterloop De Lits blijft buiten het plangebied.



Figuur 3. Schetsmatig bovenaanzicht van "De Bijzondere Onderneming"

4.2

Onderbouwing

Het woon-werk-zorgcomplex wordt gerealiseerd in het aanloopgebied van Rottevalle waar oorspronkelijk 14 woon-werklocaties beoogd zijn. De voorgestane ontwikkeling wijkt hier vanaf, in die zin dat er sprake is van een andere functie (wonen-werken-zorg in plaats van wonen-werken) en van een andere stedenbouwkundige invulling. De gemeente is, gelet op het beleid zoals beschreven in hoofdstuk 2, de planologische randvoorwaarden, zoals beschreven in

hoofdstuk 3 en de beschrijving van het plan zoals die in paragraaf 4.1 is aangegeven, van mening dat de beoogde ontwikkeling past op de locatie aan de Ambachtsloane.

Op het beleidsaspect en de planologische randvoorwaarden is in hoofdstuk 2 en 3 uitgebreid ingegaan. De woon-werk-zorgvoorziening is passend binnen provinciaal en gemeentelijk beleid. Er zijn geen beperkingen op het gebied van archeologie, wegverkeerslawaaï, luchtkwaliteit, externe veiligheid, bodem, ecologie, hinder van bedrijven of water aanwezig.

De beoogde ontwikkeling past niet binnen de stedenbouwkundige uitgangspunten die destijds voor het aanloopgebied zijn vastgelegd. Op de locatie was destijds voorzien in compacte bebouwing op een of twee grote kavels. De kavel is een forse kavel van 7.700 m² en ligt ingesloten tussen verschillende delen van de Ambachtsloane en de Lits. Het beeld van de directe omgeving wordt bepaald door woon-werkkavels met een recent bebouwingsbeeld van één tot anderhalve laag met kap en kent een grote diversiteit. De gemeente is van mening dat, met toepassing van de stedenbouwkundige randvoorwaarden, een hogere bebouwingsdichtheid op de kavel mogelijk is. Hierbij speelt eveneens een rol dat het perceel aan de noordzijde het bestaande open agrarisch karakter behoudt. De gebouwen worden uitgevoerd in overwegend één bouwlaag met een kap, alleen het entree- en dagbestedingsgebouw kent een hogere goothoogte.

Juridische toelichting

5

5.1

Inleiding

In dit hoofdstuk is een toelichting op het juridische deel (de regels en de verbeelding) van het voorliggende bestemmingsplan opgenomen. Als eerst is de plansystematiek die door de gemeente wordt toegepast uiteengezet. Hierna is een toelichting op de bestemming opgenomen. Als laatste is het gemeentelijk beleid voor het handhaven van de regels uiteengezet.

5.2

Plansystematiek

Algemeen

Wat betreft de opzet van de regels en de verbeelding heeft de gemeente aansluiting gezocht bij de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 (SVBP 2008). In het kader van de "nieuwe" Wet ruimtelijke ordening (Wro) zijn uitvoeringsbesluiten in de maak waarin deze standaardopzet zal worden opgenomen. De standaardopzet betreft onder meer de opbouw van de regels en de verbeelding, de benaming van bestemmingen en een aantal standaardbegrippen.

Digitaal en analoog

De planregels zijn zodanig opgesteld dat deze kunnen fungeren in zowel een digitaal bestemmingsplan, als in een analoog bestemmingsplan. De komende tijd zullen beide planvormen naast elkaar blijven bestaan.

Vaste hoofdstukindeling

De hoofdstukindeling van de regels van het bestemmingsplan is als volgt ingericht:

Inleidende regels

- Begrippen;
- Wijze van meten.

Bestemmingsregels

- Bestemmingen.

Algemene regels

- Anti-dubbeltelregel;
- Algemene gebruiksregels;
- Algemene afwijkingsregels;
- Algemene wijzigingsregels.

Overgangs- en slotregels

- Overgangsrecht;
- Slotregel.

Beschrijving in hoofdlijnen

De regels bevatten geen beschrijving in hoofdlijnen. Hiervan is afgezien omdat deze in zeer veel verschillende soorten en vormen voor kan komen en zich daarom moeilijk leent voor standaardisatie. Voorts is de gebruikswaarde en de juridische waarde van dergelijke bepalingen niet altijd even helder. De mogelijkheid om een beschrijving in hoofdlijnen te gebruiken is in de Wro komen te vervallen.

Inrichting bestemmingsregels

De bestemmingsregels zijn als volgt ingericht:

1. Bestemmingsomschrijving;
2. Bouwregels;
3. Afwijken van de bouwregels (bestemming 'Wonen - Wooncentrum');
4. Specifieke gebruiksregels (bestemming 'Wonen - Wooncentrum');
5. Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden (bestemmingen 'Agrarisch - Cultuurgrond' en 'Groen');
6. Wijzigingsbevoegdheid (bestemming 'Agrarisch - Cultuurgrond').

Bestemmingsomschrijving

In de planregels is uitgegaan van een volledige opsomming van wat binnen een bestemming functioneel is toegestaan. Soms komt het voor dat verschillende functies of bestemmingen naast elkaar zijn toegelaten, soms als primaire bestemming en soms als ondergeschikte bestemming.

Bouwregels

In de bouwregels is in de eerste plaats aangegeven welke gebouwen en andere bouwwerken binnen de bestemming mogen worden gebouwd. Daarnaast is aangegeven wat de maatvoeringseisen van deze gebouwen en andere bouwwerken zijn.

Ondergronds bouwen

Binnen een bouwvlak is ondergronds bouwen in beginsel toegestaan als het gebruiksdoel niet in strijd is met de aan de gronden toegekende bestemming. Zo nodig is het ondergronds bouwen (beneden maaiveld) in een bestemmingsplan uitgesloten.

Maatvoeringseisen

In de praktijk zal het vaak voorkomen dat binnen een bestemming verschillende soorten gebouwen voorkomen met verschillende goot- en bouwhoogten.

Uit het oogpunt van raadpleegbaarheid is gekozen voor het aangeven van de maatvoeringsbepalingen op de plankaart. Binnen één bouwvlak of bestemmingsvlak kunnen verschillende aanduidingen worden aangegeven.

Erf- en terreinafscheidingen

De toegelaten hoogte van erf- en terreinafscheidingen is in de planregels opgenomen.

Criteria bij afwijken of wijziging

Bij de nadere eisen regeling, en de afwijkingen bij omgevingsvergunning en de wijzigingsbevoegdheden worden in de planregels algemene criteria genoemd. In een bestemmingsplan dienen deze geconcretiseerd te worden, in de eerste plaats in de planregels en voorts in de toelichting bij het bestemmingsplan.

Algemene regels

De algemene gebruiksregels zijn voor de overzichtelijkheid in het hoofdstuk "algemene regels" opgenomen. Slechts in enkele gevallen bestaat er noodzaak om specifieke gebruiksregels te formuleren. De specifieke gebruiksregels zijn in de desbetreffende bestemmingsregels opgenomen.

Dit geldt ook voor de afwijkingen bij omgevingsvergunning en de wijzigingsbevoegdheden: deze zijn in de algemene regels opgenomen en, voor zover nodig, als specifieke regel in de desbetreffende bestemmingsregels.

Bij de algemene regels zijn ook de anti-dubbelregel en de algemene procedureregels opgenomen. Dit zijn regels die in het algemeen voor het gehele bestemmingsplan gelden en min of meer losstaan van de bestemmingsregels en om die reden in een apart hoofdstuk worden opgenomen.

Overgangs- en slotregels

Overeenkomstig de algemene regels zijn ook de overgangs- en slotregels gezamenlijk in een hoofdstuk opgenomen.

5 . 3

B e s t e m m i n g e n

Een bestemming geeft aan voor welk doel of welke doeleinden (functies) de als zodanig op de plankaart aangegeven gronden mogen worden gebruikt.

Vaste bestemmingen

De standaard is gebaseerd op een lijst met vaste bestemmingen, het betreft een indeling van bestemmingen in hoofdgroepen waarin de meest voorkomende functies kunnen worden ondergebracht. De indeling in hoofdgroepen maakt

het raadplegen van een bestemmingsplan en het zoeken van bepaalde functies eenvoudiger. Er is nadrukkelijk niet voor gekozen om alle functies van een eigensoortige bestemming te voorzien, omdat dit vanuit oogpunt van vergelijkbaarheid geen gewenste situatie is en dit zou leiden tot een onoverzichtelijk groot aantal bestemmingen.

Agrarisch - Cultuurgrond

De agrarische percelen aan de noordkant van het plangebied zijn bestemd als agrarische cultuurgrond. De gronden mogen worden gebruikt ten behoeve van aan de bestemming 'Wonen - Wooncentrum' verbonden en ondergeschikte agrarische bedrijfsactiviteiten, met dien verstande dat de gronden ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch - grasland", uitsluitend als grasland dan wel ten behoeve van de beweiding van vee en overige dieren mogen worden gebruikt. Op deze manier wordt de openheid van het perceel, in combinatie met een omgevingsvergunningstelsel voor het planten van bomen en struiken, gewaarborgd. In de bestemming is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen die het mogelijk maakt de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch - grasland" te verwijderen indien de aan de bestemming 'Wonen - Wooncentrum' verbonden en ondergeschikte agrarische bedrijfsactiviteiten zijn beëindigd.

Groen

Rond het wooncentrum is voorzien in een groene zone waarbinnen geen bebouwing mag worden opgericht. Doel van deze zone is te zorgen voor een goede inpassing van het wooncentrum in woon-werkgebied aan de Ambachtsloane. Daarnaast hebben de gronden een lichtafschermende functie richting De Lits, die mogelijk geschikt is als vliegroute van de meervleermuis en de water-vleermuis. Op de gronden met deze bestemming mogen geen gebouwen worden gebouwd. Binnen de bestemming is de aanduiding "specifieke vorm van groen - beplantingstrook" opgenomen. Het is verboden de opgaande en afschermende beplanting die op deze gronden gerealiseerd en in stand gehouden moet worden, zonder omgevingsvergunning geheel of gedeeltelijk te verwijderen. Binnen de bestemming is ook de functie water opgenomen. Indien de gronden de aanduiding "water" kennen, moet 90% van deze gronden voor water worden ingericht. Daarnaast is voor deze gebieden een omgevingsvergunningstelsel opgenomen. Dit betekent dat er geen werken en werkzaamheden aan de waterpartijen mogen worden verricht zonder een vergunning van het bevoegd gezag. Voordat de vergunning kan worden verleend, moet eerst advies worden ingewonnen van de waterbeheerder.

Wonen - Wooncentrum

Het wooncentrum is bestemd als 'Wonen - Wooncentrum'. De bestemming biedt ruimte voor een voorziening voor het duurzaam huisvesten van volwassenen met een verstandelijke beperking (24 uur/dag) en/of voor volwassenen met een verstandelijke beperking die ter plaatse geen huisvesting genieten (8 uur/dag), die bij hun normale dagelijkse functioneren sociale woon- /werk- en zorgbegeleiding behoeven om een zinvol leven te kunnen leiden, waaronder:

- het omgaan met andere mensen;
- voor zichzelf verzorgen;
- zelfstandig wonen;
- gezond en veilig leven;
- nieuwe dingen (aan)leren;
- werken;
- vrije tijd op een prettige manier besteden.

Het betreft hier geen tijdelijke opvang voor behandeling van (jeugd)delinquenten en/of volwassenen met een psychiatrische aandoening en/of verslavingsproblematiek.

Daarnaast is voorzien in aan de mensgerichte zorg gerelateerde woon-/zorgeenheden, ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van wonen - woon-/zorgeenheden", en in ambachtelijke bedrijfsactiviteiten ten behoeve van de mensgerichte zorg. Het gaat hier om bedrijvigheid met een beperkte milieuhinder waarbij geen of in beperkte mate sprake is van verkeersaantrekende werking. De ambachtelijke bedrijfsactiviteiten mogen niet ter plaatse van de woon-/zorgeenheden worden uitgeoefend.

In bestemming zijn verder de beheerderswoning met bijbehorende bijgebouwen, aan het wooncentrum gerelateerde kantoorruimte gebouwen voor opslag en dagbesteding en gebouwen voor het houden van vee en overige dieren begrepen. Het gebruik van gronden voor buitenopslag is niet toegestaan.

In de gebruiksregels is met het oog het voorkomen van lichtuitstraling richting De Lits een voorwaardelijke bepaling opgenomen die het gebruik van het wooncentrum verbiedt, voordat voorzien is in afscherpende en opgaande beplanting.

5 . 4

Handhaving

De gemeente Smallingerland heeft haar nieuwe handhavingsbeleid aangaande de bouw- en ruimtelijke regelgeving in de Nota Handhavingsbeleid geformuleerd. De nota heeft de bedoeling om de politieke beleidsuitgangspunten met betrekking tot handhaving van wet- en regelgeving vast te leggen en beoogt tevens handen en voeten te geven aan de praktische uitvoering daarvan.

De hoofddoelstelling van handhaving wordt omschreven als "het zorgdragen voor het behoud van een evenwichtige ruimtelijke ordening en ontwikkeling in relatie tot het goed en veilig bouwen in een esthetische verantwoorde vormgeving".

Uitgangspunt voor de handhaving vormt de zogenaamde "nulsituatie". Deze is bepaald op grond van luchtfoto's die in april 2000 zijn gemaakt. De handhaving

richt zich in beginsel op het aanpakken van illegale situaties ná de nulsituatie. Dit neemt uiteraard niet weg dat ook tegen reeds voor de "nulsituatie" bestaande illegale situaties kan worden opgetreden. Het gaat dan vooral om overtredingen die al in behandeling zijn genomen, om overtredingen die zonder meer "zeer ernstig" zijn en overtredingen (voor zover die het buitengebied betreffen) zijn opgenomen in de inventarisatielijst Buitengebied.

In het algemeen geldt dat er bij de handhaving prioriteit wordt gegeven aan overtredingen die naar hun aard, ernst en omvang een wezenlijke aantasting opleveren.

Uitvoerbaarheid

6

6.1

Economische uitvoerbaarheid

Het voorliggende bestemmingsplan is opgesteld naar aanleiding van het voor-nemen van de initiatiefnemer om aan de Ambachtsloane te Rottevalle een woon-werk-zorgcomplex te realiseren. De kosten voor de bouw van het woon-werk-zorgcentrum alsook de kosten voor de noodzakelijke onderzoeken voor het voorliggende bestemmingsplan zullen door de initiatiefnemer worden gedragen. De kosten voor de gemeente betreffen de gebruikelijke kosten voor de planbegeleiding. Het bouwplan betreft een ontwikkeling in de zin van artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening. In dit kader moet op grond van artikel 6.12 Wro de gemeenteraad een exploitatieplan vaststellen. Op grond van artikel 6.12, tweede lid Wro kam de gemeenteraad besluiten geen exploitatieplan vast te stellen indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie over met het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is. Met de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst afgesloten, waarin het kostenverhaal geregeld is.

Door de herziening van het voor de betreffende gronden geldende bestem-mingsplan is er de kans dat door eigenaren van gronden in de directe omgeving van het plangebied bij de gemeente op grond van artikel 6.1 van de Wro een verzoek tot tegemoetkoming in de planschade wordt ingediend. De mogelijke kosten die samenhangen met deze tegemoetkoming in de planschade zullen door de initiatiefnemer worden gedragen. Hiervoor is tussen de gemeente Smallingerland en de initiatiefnemer een planschadeovereenkomst gesloten.

Op basis van deze overweging moet het voorliggende bestemmingsplan econo-misch uitvoerbaar worden geacht. De exploitatiekosten zijn derhalve anders-zins verzekerd. Een exploitatieplan op grond van de Grondexploitatiewet is dan ook niet noodzakelijk. Dit betekent dat de uitvoerbaarheid van het voor-liggende bestemmingsplan niet door onvoldoende economische uitvoerbaarheid wordt belemmerd.

6.2

Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In het kader van inspraak en overleg ex artikel 3.1.1 Bro is een ieder geduren-de de periode van 1 juli 2011 tot en met 11 augustus 2011 in de gelegenheid gesteld op het bestemmingsplan te reageren. Tevens is op 5 juli 2011 een in-formatieavond georganiseerd waar eveneens de mogelijkheid is geboden om op het bestemmingsplan te reageren. De ingekomen inspraak- en overlegreacties

zijn verwoord in een notitie en van een antwoord voorzien. De overleg- en inspraaknotitie is als bijlage 7 bij deze toelichting opgenomen. De overlegreacties zijn in bijlage 8 opgenomen. De geanonimiseerde inspraakreacties zijn in bijlage 9 opgenomen.

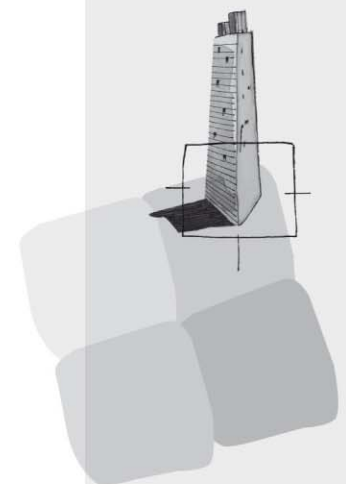
Colofon

Opdrachtgever
Gemeente Smallingerland

Bestemmingsplan
BügelHajema Adviseurs b.v.

Projectleiding
BügelHajema Adviseurs b.v.

Projectnummer
232.00.13.03.00



BügelHajema Adviseurs bv
Bureau voor Ruimtelijke
Ordening en Milieu BNSP
Balthasar Bekkerwei 76
8914 BE Leeuwarden
T 058 215 25 15
F 058 215 91 98
E leeuwarden@bugelhajema.nl
W www.bugelhajema.nl

Vestigingen te Assen,
Leeuwarden en Amersfoort