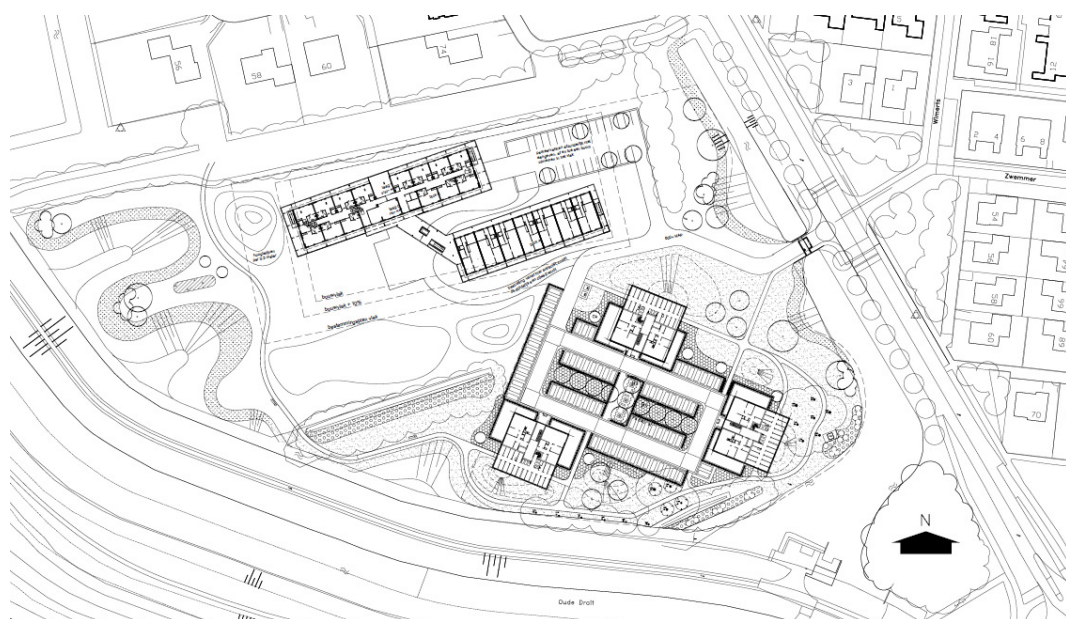


Ruimtelijke onderbouwing

Woonzorgcomplex De Lauwers



Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Er is een aanvraag om omgevingsvergunning ingediend voor de realisatie van 24 appartementen voor intramurale zorg en 14 appartementen ingericht voor zorg, waarbij de partner ook zijn/haar intrek in het appartement kan nemen. Het betreft het noordelijk gedeelte van het woonzorgcomplex Lauwerspark. Om dit mogelijk te maken dient een uitgebreide procedure op grond van art. 2.12 lid 1 sub a onder 3 Wabo te worden gevolgd. Hiervoor gelden de voorwaarden dat de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat. Voorliggend stuk betreft de invulling van deze voorwaarden.

1.2 Locatie van de ontwikkeling

De bouw zal plaatsvinden op een perceel aan de Lauwers (kadastraal bekend als gemeente Drachten, sectie D, nr. 4462).



Hoofdstuk 2 Beleidskader

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt nader ingegaan op het ruimtelijk beleid dat als kader dient voor onderhavig bouwplan. Omdat er een recent bestemmingsplan ligt, waarin de bedrijfsbestemming is opgenomen wordt volstaan met een beschrijving van het gemeentelijk beleid. Er is geen relatie met provinciaal of rijksbeleid.

2.2 Gemeentelijk beleid

2.2.1 Welstand

Voor de betreffende ontwikkeling worden aanvullende beeldkwaliteitsrichtlijnen woonzorgcomplex De Lauwers vastgesteld. Het bouwplan voldoet hieraan.

2.2.2 Wonen

Het beleid ten aanzien van het wonen in Drachten is onder andere vastgelegd in het door de gemeenteraad vastgestelde Woonplan "Nieuwe Stijl". Het woonplan (en de actualisatie daarvan) vormt eveneens een belangrijk toetsingskader voor nieuwe ruimtelijke plannen.

Aangezien deze ontwikkeling geen reguliere woningen betreft, gaan deze niet ten laste van het aantal beschikbare woningbouwcontingenten. De ontwikkeling past daarmee binnen het Woonplan en de actualisatie hiervan.

2.2.3 Bestemmingsplan

Het bouwplan past niet in het bestemmingsplan Woonzorglocatie De Lauwers. De afwijking is echter gering.

De afwijking van de bebouwingsregels van het bestemmingsplan beperkt zich tot een wijziging van de goothoogte van 4 naar 6 meter. Daarentegen is de bouwhoogte van het schetsplan ook slechts 6 meter in plaats van de toegestane 8 meter.



Hoofdstuk 3 Onderbouwing

a. Ruimtelijke inpasbaarheid

Zie hiervoor *Ruimtelijke onderbouwingplanvoornemen De Lauwers* (zie bijlage).

b. Functionele inpasbaarheid

Het betreft een woon-zorg-gebouw, waarbij het om 24 1-persoons-zorgwoningen gaat en om 14 zorgwoningen, waarbij de partner kan inwonen.

c. Milieu

Wet geluidhinder

Aan de eisten o.b.v. de Wet geluidhinder zal worden voldaan. Er zijn in een eerder stadium (november 2010) reeds hogere waarden vastgesteld. In het kader van het Bouwbesluit geldt dan voor de nieuwbouw dat de aanvrager van een omgevingsvergunning aan artikel 3.3 van het Bouwbesluit 2012 moet voldoen. Zie voor een nadere onderbouwing het 'Akoestisch onderzoek naar de gevelbelasting t.g.v. wegverkeerslawaai Lauwers te Drachten (nieuwbouw woonzorgcentrum)' opgesteld door Servicebureau De Friese Wouden d.d. 6 december 2013.

d. Bodem

Voor wat betreft de bodemkwaliteit kan worden teruggevallen op de bodemkwaliteitskaart en is nader onderzoek niet noodzakelijk.

e. Archeologie

In het kader van het bestemmingsplan Woonzorgcomplex De Lauwers is archeologisch onderzoek uitgevoerd. In dit onderzoek wordt de vraag beantwoord of de bodemopbouw zodanig intact is dat archeologisch vervolgonderzoek zinvol is en er aanwijzingen zijn voor (grotere) archeologische nederzettingen. Op deze vraag kan negatief geantwoord worden. Het onderzoek concludeert namelijk dat het plangebied onder een verstoorde toplaag dekzand ligt waarin geen archeologische indicatoren zijn aangetroffen. Op grond van het ontbreken van aanwijzingen van grotere archeologische nederzettingen in het plangebied, wordt geen archeologisch vervolgonderzoek aanbevolen.

f. Ecologie

Uit onderzoek (NWG kort advies diverse 2013, 24 oktober 2013) kunnen de volgende conclusies worden getrokken.

Gebiedsbescherming

De beoogde herinrichting veroorzaakt geen conflicten met de wet- en regelgeving ten aanzien van gebiedsbescherming (de Natuurbeschermingswet en de regelgeving betreffende de Ecologische Hoofdstructuur en overige vormen van gebiedsbescherming).

Soortbescherming

De beoogde herinrichting veroorzaakt geen conflict met de Flora- en faunawet, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden

- Er geen verstoring plaatsvindt van broedende vogels en hun nesten.
- Er geen lichtuitstraling plaatsvindt richting het Verbindingskanaal in verband met vliegroutes van vleermuizen.

g. Externe veiligheid

Binnen of buiten het bestemmingsplan zijn conform de professionele risicokaart geen risicobronnen aanwezig waarvan de risicocontouren of de invloedsgebieden over het plangebied lopen. De wet- en regelgeving betreffende externe veiligheid heeft dan ook geen gevolgen voor dit bestemmingsplan.

h. Water

Via de website www.dewatertoets.nl is een digitale watertoets uitgevoerd. De uitkomst van de digitale watertoets is dat Wetterskip Fryslan aangeeft dat de Normale procedure moet worden gevolgd.

Conclusie:

Het Wetterskip gaat er van uit dat de in de watertoets vermelde adviezen opgevolgd worden en worden meegenomen in de verdere planvorming. Wanneer de vermelde adviezen worden opgevolgd ziet het Wetterskip met betrekking tot het voorliggende plan geen waterhuishoudkundige bezwaren en wordt een positief wateradvies afgegeven. De adviezen zullen worden opgevolgd. De watertoetsprocedure is hiermee afgerond.

h. Luchtkwaliteit

Aangezien in de gehele gemeente Smallingerland geen grenswaarden m.b.t. luchtkwaliteit worden overschreden, is het aannemelijk dat door dit bouwplan ook geen grenswaarden worden overschreden.

Verkeersveiligheid

Parkeren

Voor verpleeg- en verzorgingstehuis wordt in dit geval (op basis van de CROW) een kencijfer van 0,6 parkeerplek per appartement gehanteerd.

Voor de zorgwoningen, waar de partner bij kan wonen, is geen kencijfer voorhanden.

Rekening houdende met bezoek, eventueel eigen auto partner en personeel is een kencijfer van 1,55 per wooneenheid aannemelijk.

Dit getal komt als volgt tot stand:

0.3 bezoek

1 eigen auto

0,25 personeel (0,6 (verpleeg- en verzorgingstehuis) - 60% (aandeel bezoek bij verzorgingstehuis)

Totaal:1,55 parkeerplek per wooneenheid

Conclusie:

$24 * 0.6 = 14.4$

$14 * 1.55 = 21.7$

In totaal dienen 36 plekken te worden gerealiseerd op eigen terrein. Hieraan voldoet het plan.

Hoofdstuk 4 Uitvoerbaarheid

4.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt de economische en de maatschappelijke uitvoerbaarheid beschreven. Indien het bestemmingsplan voorziet in de uitvoering van werken door de gemeente moet de financieel-economische uitvoerbaarheid hiervan worden aangetoond.

De resultaten van zowel het vooroverleg met de maatschappelijke instanties, belangengroeperingen en andere overheden, zullen in het bestemmingsplan worden verwerkt.

4.2 Economische uitvoerbaarheid

Het bouwplan betreft een particulier initiatief waarvoor geen exploitatieplan noodzakelijk is. Het bouwplan betreft geen ontwikkeling in de zin van artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening. In dit kader hoeft op grond van artikel 6.12 Wro de gemeenteraad niet een exploitatieplan vaststellen. Er hoeven geen investeringen in het openbaar gebied plaats te vinden.

Er bestaat geen aanleiding om te twijfelen aan de financiële haalbaarheid van het project

4.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De aanvraag is niet in het kader van het overleg op grond van artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening aangeboden aan de betrokken instanties. Er is geen sprake van een provinciaal en/of rijksbelang.

Het ontwerpbesluit, de ruimtelijke onderbouwing en het bouwplan worden voor een ieder gedurende 6 weken ter inzage gelegen.

Hoofdstuk 5 Slot

Het voorliggende document strekt tot een goede ruimtelijke onderbouwing van het betreffende bouwplan. Nader beschreven is waarom het project afwijkt van het vigerend bestemmingsplan. Daarentegen is voldoende gemotiveerd aangetoond waarom het project:

- in relatie tot de omgeving, ruimtelijk en functioneel gezien aanvaardbaar is;
- niet in strijd is met het provinciale en gemeentelijk beleid;
- geen belemmeringen kent vanuit de kaderstellende wet- en regelgeving op het gebied van de beschreven planologische omgevingsaspecten;
- vanuit financieel oogpunt verantwoord is.

Daarom kan worden gesteld dat het aanvaardbaar is, ten behoeve van het voorgenomen bouwplan, medewerking te verlenen aan een afwijking van het bestemmingsplan als bedoeld in artikel 2.12 Wabo.