

Omgevingsvergunning voor de bouw van een woonzorgcentrum aan De Lanen 2 te Drachten.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Smallingerland maken bekend dat zij in het kader van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht omgevingsvergunning hebben verleend voor de bouw van een woonzorgcentrum voor mensen met geheugenproblemen aan De Lanen 2 te Drachten.

Bekijken

Het besluit is vanaf 22 april 2016 in te zien:

- In het gemeentehuis aan de Gauke Boelensstraat 2 te Drachten, elke werkdag van 8.30 uur tot 16.30 uur en op donderdag tot 18.30 uur;
- Op de gemeentelijke website www.smallingerland.nl/Bestemmingsplannen-nu-ter-inzage;
- Op de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl met plannummer NL.IMRO.0090.OV2016SMA002-0401.

Reageren

Tegen deze beschikking kan met ingang van 22 april 2016 tot en met 2 juni 2016 beroep worden aangetekend. Het beroepsschrift moet in tweevoud worden ingediend bij de rechtbank Noord-Nederland, Afdeling Bestuursrecht, Postbus 150, 9700 AD Groningen. Voor de behandeling van uw beroep is griffierecht verschuldigd.

Alleen als u belanghebbende bent en tijdig zienswijzen heeft ingediend tegen de ontwerpbeschikking kunt u beroep instellen, tenzij u aantoont redelijkerwijs niet in staat te zijn geweest tijdig zienswijzen in te brengen.

In werking treden

De beschikking treedt in werking nadat de termijn voor het indienen van een beroepsschrift is verstreken. Het indienen van een beroepsschrift schorst de werking van deze beschikking niet. Heeft u er veel belang bij dat deze beschikking niet in werking treedt, dan kan een voorlopige voorziening worden gevraagd bij de voorzieningenrechter van rechtbank Noord-Nederland. Wanneer een voorlopige voorziening wordt aangevraagd treedt de beschikking pas in werking nadat hierover een beslissing is genomen.

Aan Stichting Friesland Bedrijven
t.a.v. de heer S. Postma
Moleneind Nz 56
9203 ZR DRACHTEN

Drachten,
15 april 2016

Kenmerk
15-0247/cor

Zaaknummer
Z1392722
D1645944

Behandeld door
Bruno Wester
) 0512 581234
✉ b.wester@smallingerland.nl

Onderwerp
Besluit omgevingsvergunning

Geachte heer Postma,

U heeft op 17 juli 2015 een omgevingsvergunning aangevraagd op de Lanen 2 in Drachten. Deze aanvraag gaat over de bouw van een woon-zorgcentrum, het plaatsen van een erfafscheiding en de aanleg van een uitrit. Voor dit gebouw moet ook een huisnummer worden vastgesteld. Ons besluit krijgt u in deze brief.

Besluit

Op 15 april 2016 hebben wij besloten dat u de omgevingsvergunning krijgt. Aan de omgevingsvergunning verbinden wij voorschriften. De ontwerpvergunning bestaat uit de volgende activiteit(en):

- Bouwen
- Strijdig gebruik gronden of bouwwerken
- Uitrit aanleggen

Waarom hebben wij dit besloten?

Uw aanvraag omgevingsvergunning is getoetst aan de regelgeving en voldoet aan de eisen. In de bijlage vindt u de onderbouwing.

Voorwaarden

Wij verlenen de omgevingsvergunning onder voorschriften. Daarnaast gelden nog andere wettelijke eisen. Hieraan moet u zich houden. Het is daarom belangrijk dat u ze goed leest, ze staan in de bijlage. De bijlage maakt onderdeel uit van dit ontwerpbesluit.

Wanneer mag u de vergunning gebruiken?

U kunt vanaf 4 juni 2016 starten met uw werkzaamheden. Is er een verzoek om voorlopige voorziening gedaan bij de rechtbank? Dan mag u pas gebruik maken van de vergunning nadat de rechtbank hierover een uitspraak heeft gedaan.



Procedure

De uitgebreide voorbereidingsprocedure is van toepassing op uw aanvraag. Dit houdt in dat we eerst een ontwerpbesluit hebben gepubliceerd. Het ontwerpbesluit en de bijbehorende stukken hebben van 12 februari 2016 tot en met donderdag 24 maart 2016 ter inzage gelegen. Over dit ontwerpbesluit kon iedereen zijn mening (zienswijze) geven. Er zijn geen zienswijzen ingediend. De omgevingsvergunning is daarom niet aangepast.

Bent u het niet eens met ons besluit?

Als u het niet eens bent met dit besluit, dan is er beroep mogelijk. In de bijlage leest u hoe u dat kunt doen onder het kopje "Rechtsbescherming".

Publicatie

Ons besluit wordt gepubliceerd in Breeduit, de wekelijkse informatiekrant, en op de gemeentelijke website (www.smallingerland.nl). Wij leggen het besluit met de bijbehorende stukken met ingang van 23 april 2016 tot en met 3 juni 2016 ter inzage. Tijdens deze termijn kan een belanghebbende die een zienswijze heeft gegeven over het ontwerpbesluit in beroep. Dit geldt ook voor belanghebbenden die aantonen dat zij redelijkerwijs niet in staat zijn geweest om een zienswijze in te dienen.

Wat kost deze vergunning

In de gemeentelijke legesverordening staat dat u voor de omgevingsvergunning leges moet betalen. Dit is € 68.798,90. U ontvangt de nota binnen een week nadat wij de omgevingsvergunning hebben verleend.

Heeft u vragen?

Ik wens u succes met het uitvoeren van uw plan. Als u nog vragen heeft over de omgevingsvergunning dan kunt u bellen met mijn collega Bruno Wester via telefoonnummer 0512 - 581 234. Dit geldt ook als u wilt weten of er beroep is ingediend.

Met vriendelijke groet,

namens burgemeester en wethouders,

Carolien Bendsorp,
Wabo-coördinator eenheid Vergunningen en Handhaving,
afdeling Publiek

Deze brief is automatisch verwerkt. Daarom ontbreekt de gebruikelijke handtekening.

Bij dit besluit horen diverse documenten die zijn voorzien van een stempel zodat duidelijk is dat ze bij uw omgevingsvergunning horen. Het gaat om de volgende stukken:

- aanvraagformulier,
- van Adema Architecten, nr. 15015 tekening bestaande situatie CO-17-01 d.d. 17 juli 2015,
- idem tekening GO/VG C4-61-01 d.d. 17 juli 2015,
- idem Ontwerp dakoverzicht C4-01A d.d. 17 juli 2015,
- idem Principe dataillering C4-02B d.d. 17 juli 2015,
- idem Ontwerp gevels C4-02 d.d. 17 juli 2015,
- idem Ontwerp gevels C4-02A d.d. 17 juli 2015,
- idem Ontwerp hekwerk C4-17-02 d.d. 17 juli 2015,
- idem Technische plattegrond C4-03 d.d. 17 juli 2015,

- idem Ontwerp situatie Ca-17-01 d.d. 5 oktober 2015,
- idem Ontwerp plattegrond C4-01 d.d. 5 oktober 2015,
- van Adema Architecten, project Nieuwbouw 21 zorgappartementen te Drachten, ventilatieberekening kenmerk 15015-DC-A1-01, d.d. 18 september 2015,
- van Adema Architecten, project Maartenswouden te Drachten, daglichtberekening d.d. 15 juli 2015,
- van Adema Architecten, Maartenswoude Drachten - Zorgcomplex Maartenswoude Drachten, Energieprestatie Woningbouw nr. 15015-DC-E-01,
- van Isobouw, Project Maartenswouden te Drachten, Berekening RC waarden plat dakconstructies conform NPR 2068,
- van Isover Rc berekening massief binnenblad met HSB element volgens NEN 1068:2012/C1:2014 en gevelbekleding,
- idem Rc berekening van een spouwmuurconstructie volgens NEN 1068:2012/C1:2014,
- van Landstra bureau voor bouwfysica, notitie15211n01 d.d. 27 november 2015,
- idem notitie 15211n01a d.d. 28 januari 2016,
- Ruimtelijke onderbouwing voor de bouw van een woonzorgcentrum aan De Lanen 2 te Drachten.

Wij wijzen u erop dat het formaat en de schaal van tekeningen op papier kunnen afwijken. De digitale versie van de tekening is leidend.

Daarnaast maken de volgende bijlagen onderdeel uit van dit besluit:

- Inhoudelijke beoordeling
- Voorwaarden
- Begrippen
- Rechtsbescherming

BIJLAGE bij omgevingsvergunning nr. 15-0247**Inhoudelijke beoordeling**

De reguliere voorbereidingsprocedure is van toepassing op uw omgevingsvergunning (artikel 3.10 Wabo).

De omgevingsvergunning bestaat uit de activiteit(en):

- Bouwen (artikel 2.1 lid 1 onder a Wabo)
- Strijdig gebruik gronden of bouwwerken (artikel 2.1 lid 1 onder c Wabo)
- Uitrit aanleggen (artikel 2.2 lid 1 onder e Wabo)

Activiteit bouwen

Deze activiteit hebben wij getoetst aan:

- het Bouwbesluit (artikel 2.10 lid 1 onder a Wabo)
- de Bouwverordening (artikel 2.10 lid 1 onder b Wabo)
- het bestemmingsplan "Maartenswouden" (artikel 2.10 lid 1 onder c Wabo)
- de Welstand- en Reclamenota Smallingerland 2014 (artikel 2.10 lid 1 onder d Wabo)

Motivering:

De aanvraag voldoet niet op alle punten. De activiteit is strijdig met het bestemmingsplan. Wij wijken hiervan af. Onder het kopje "Strijdig gebruik" leggen we uit waarom wij in dit geval afwijken van het bestemmingsplan.

Activiteit strijdig gebruik

Deze activiteit hebben wij getoetst aan het bestemmingsplan "Maartenswouden" (artikel 2.10 lid 1 onder c Wabo) en artikel 2.12 van de Wabo.

Uw aanvraag voldoet niet aan de bestemming "Maatschappelijk-1" omdat een bijzondere woonvorm niet binnen deze bestemming past (artikel 9.1 van het bestemmingsplan). Binnen de bestemming Maatschappelijk zijn levensbeschouwelijke voorzieningen, medische- en sociaal-medische voorzieningen, educatieve voorzieningen, voorzieningen op het gebied van openbare dienstverlening toegestaan. Permanente bewoning is binnen de bestemming Maatschappelijk niet toegestaan.

Wij wijken af van het bestemmingsplan. Daarom krijgt u de omgevingsvergunning. Voor de motivering verwijs ik u naar de bij deze vergunning behorende Ruimtelijk Onderbouwing. De gemeenteraad heeft op 15 september 2015 categoriën aangewezen waarin geen verklaring van geen bedenkingen is vereist. Deze ontwikkeling valt binnen de categorie 'ontwikkelingen binnen de bebouwde kom'. Voor deze ontwikkeling is dus geen Verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad vereist.

Activiteit uitrit aanleggen

Deze activiteit hebben we getoetst aan de Algemene plaatselijke verordening Smallingerland (artikel 2:12) en voldoet aan de eisen. Daarom krijgt u de omgevingsvergunning.

Leges

In de gemeentelijke legesverordening staat dat u voor deze omgevingsvergunning leges moet betalen. Het gaat om het volgende bedrag:

Activiteit bouwen:	€ 63.280,00
Afwijking bestemmingsplan buitenplans met bouwactiviteit:	in exploitatiebijdrage
Uitrit aanleggen:	€ 101,30
	<hr/>
Totaal:	€ 63.381,30

Voorwaarden**Onderdeel bouwen**Nog aan te leveren gegevens:

Minimaal 3 weken voordat de werkzaamheden starten moet u ons informeren over de constructie van het bouwwerk. Wij moeten de tekeningen en berekeningen van de constructieve onderdelen goedkeuren voordat u kunt gaan bouwen.

Het is belangrijk dat u contact met ons op neemt over:*Melding start funderings- en betonwerkzaamheden*

Wij willen de grondverbetering en de wapening van de fundering controleren voordat er beton wordt gestort. Twee werkdagen voor de start van het betonstorten meldt u dit aan een toezichthouder van de eenheid Vergunningen en Handhaving.

Start werkzaamheden

De start van de werkzaamheden moet u minimaal vijf werkdagen voordat u begint melden bij de eenheid Vergunning en Handhaving.

Voordat de bouw kan starten heeft u informatie nodig over het vloerpeil van het bouwwerk. Daarvoor maakt u een afspraak met een toezichthouder van de eenheid Vergunningen en Handhaving. Ook markeren wij dan op het bouwperceel twee punten van de voorgevel en één punt van de zijgevel van het gebouw. Dan is het duidelijk dat het gebouw op de juiste plek op het perceel komt.

Afronding bouwwerkzaamheden (gereedmelding)

Wanneer de bouwwerkzaamheden zijn afgerond, meldt u dit aan een toezichthouder van de eenheid Vergunningen en Handhaving.

Hoe meldt u deze zaken bij ons?

De start- en de gereedmelding kunt u doen via de digitale formulieren op onze website:

www.smallingerland.nl/startmelding en www.smallingerland.nl/gereedmelding.

Deze formulieren kunt u ook bij de Servicecentrum in het gemeentehuis invullen.

Voorschriften:

De algemeen verbindende voorschriften van het Bouwbesluit, het geldende bestemmingsplan en de gemeentelijke bouwverordening zijn op het bouwen en het in gebruik hebben van het bouwwerk van toepassing.

Begrippen

Wabo:	Wet algemene bepalingen omgevingsrecht
Bor:	Besluit omgevingsrecht
Mor:	Regeling omgevingsrecht
Awb:	Algemene wet bestuursrecht
APV:	Algemene plaatselijke verordening Smallingerland

Rechtsbescherming**Beroep**

Als u het niet eens bent met ons besluit om de omgevingsvergunning te verlenen, dan kunt u van 23 april 2016 tot en met 3 juni 2016 beroep instellen bij:

Rechtbank Noord-Nederland
Afdeling Bestuursrecht
Postbus 150
9700 AD Groningen

Alleen als u belanghebbende bent en op tijd zienswijzen heeft ingediend tegen het ontwerpbesluit, kunt u beroep instellen. Dit geldt ook voor belanghebbenden die aantonen dat zij redelijkerwijs niet in staat zijn geweest om een zienswijze in te dienen. Als de omgevingsvergunning afwijkt van het ontwerpbesluit dat ter inzage heeft gelegen, kunt u als u geen zienswijzen heeft ingediend, toch beroep instellen voor zover het beroepschrift betrekking heeft op deze afwijkingen.

Verzoek om voorlopige voorziening

De omgevingsvergunning treedt in werking nadat de termijn voor het indienen van een beroepschrift is verstreken. Het indienen van een beroepschrift schorst de werking van de omgevingsvergunning niet. Hebben u of derde belanghebbenden er veel belang bij dat dit besluit niet in werking treedt, dan kan een verzoek om voorlopige voorziening worden gedaan bij de voorzieningenrechter van de rechtbank Noord-Nederland.

Griffierecht

Voor de behandeling van uw beroep / verzoek om voorlopige voorziening betaalt u griffierecht aan de rechtbank. De griffier stuurt hiervoor een rekening. Als u het griffierecht niet betaalt dan wordt de zaak niet in behandeling genomen.

Ruimtelijke onderbouw

Bouw van een woonzorgcentrum De Lanen 2 Drachten



RUIMTELIJKE ONDERBOUWING
BOUW VAN EEN WOONZORGCENTRUM AAN DE LANEN 2 TE DRACHTEN

INHOUDSOPGAVE

1.	INLEIDING	5
	1.1. <i>Aanleiding</i>	5
	1.2. <i>Locatiebeschrijving</i>	5
	1.3. <i>Leeswijzer</i>	6
2.	BELEIDSKADER.....	6
	2.1. <i>Geldende bestemmingsplan Maartenswouden</i>	6
	2.2. <i>Welstand- en Reclamenota Smalingerland 2014</i>	6
	2.3. <i>Welstand</i>	6
	2.4. <i>Grondexploitatie</i>	7
	2.5. <i>Verklaring van geen bedenkingen Wabo</i>	7
3.	PLANOLOGISCHE OMGEVINGSASPECTEN	7
	3.1. <i>Archeologie</i>	7
	3.2. <i>Geluid</i>	7
	3.1. <i>Luchtkwaliteit</i>	7
	3.2. <i>Bodem</i>	8
	3.3. <i>Natuur</i>	8
	3.4. <i>Water</i>	8
	3.5. <i>Verkeer en parkeren</i>	8
	3.6. <i>Conclusie van de omgevingsaspecten</i>	9
4.	UITVOERBAARHEID	9
	4.1. <i>Economische uitvoerbaarheid</i>	9
	4.2. <i>Maatschappelijke uitvoerbaarheid</i>	9
	BIJLAGE 1 GELUIDSONDERZOEK EN LUCHTKWALITEIT.....	10
	BIJLAGE 2 WATERTOETS	11

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

BOUW VAN EEN WOONZORGCENTRUM AAN DE LANEN 2 TE DRACHTEN

1. Inleiding

1.1. Aanleiding

Zorgkompas is voornemens om op het perceel op de hoek van de Overstesingel en De Lanen in plangebied Maartenswouden een woonzorgcentrum voor mensen met geheugenproblemen te vestigen.

Voor de bouw van het woonzorgcentrum is een omgevingsvergunning aangevraagd. Deze ruimtelijke onderbouwing is onderdeel van de omgevingsvergunning. Met toepassing van artikel kan worden afgeweken van het geldende bestemmingsplan 'Maartenswouden'.

1.2. Locatiebeschrijving

Het perceel ligt op de hoek van de Overstesingel en De Lanen en vormt de entree van de wijk Maartenswouden.



Afbeelding 1 Ligging perceel op de hoek van De Lanen en de Overstesingel te Drachten.

Op het perceel wordt een woonzorggebouw gebouwd waarin 20 bewoners hun eigen appartement krijgen met 24-uurszorg. Bewoners hebben hun eigen woon-slaapkamer, sanitaire voorzieningen en pantry.

In het gebouw zijn gemeenschappelijke woonkamers waar bewoners samen eten en de dag doorbrengen. In de keuken kunnen bewoners onder begeleiding zelf koken. Ook worden er activiteiten aangeboden die zorgen voor een zinvolle dagbesteding van de bewoners. Rond het gebouw wordt de tuin parkachtig aangelegd. Een omheining met een hoogte van 1,8 m wordt onderdeel van de tuin.

Bij het gebouw komt een ruime parkeergelegenheid met 18 plaatsen voor personeel en bezoekers.

1.3. Leeswijzer

Hoofdstuk 2 beschrijft het beleidskader. Hoofdstuk 3 behandelt de relevante planologische omgevingsaspecten. Hoofdstuk 4 gaat over de uitvoerbaarheid.

2. Beleidskader

2.1. Geldende bestemmingsplan Maartenswouden

Bestemmingsplan Maartenswouden is recent vastgesteld. Het bestaande bouwvlak en de bestemming 'Maatschappelijk-1' op het perceel zijn in overeenstemming met de plannen die zorginstelling Talant had voor deze locatie, een medisch behandelcentrum. Binnen de bestemming Maatschappelijk zijn levensbeschouwelijke voorzieningen, medische- en sociaal-medische voorzieningen, educatieve voorzieningen, voorzieningen op het gebied van openbare dienstverlening toegestaan. Permanente bewoning is binnen de bestemming Maatschappelijk niet toegestaan.

De plannen van Zorgkompas voor het perceel voldoen aan de definitie van bijzondere woonvorm: een voorziening voor de huisvesting van personen die bij hun normale, dagelijkse functioneren huishoudelijke begeleiding en/of verzorging behoeven, zoals bejaarden en gehandicapten. Een woonvorm past niet binnen de bestaande bestemming Maatschappelijk. De omgevingsvergunning kan worden verleend op grond van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

2.2. Welstand- en Reclamenota Smalingerland 2014

De beeldkwaliteitsrichtlijnen die gelden voor het perceel zijn beschreven in Gebiedscriteria 12d van de Welstand- en Reclamenota.

Het accent bij de entree ligt aan weerszijden van de ontsluitingsweg en vormt de poort naar de wijk. Bij voorkeur hebben de gebouwen een vloeiende en ronde vorm en platte afdekking. Entreegebouw west is maximaal 5 meter hoog. De gebouwen zijn als vrij liggende objecten in het groen gesitueerd en dienen eenzijdige oriëntatie te krijgen. Het gebouw voldoet aan deze criteria.

2.3. Welstand

De welstandscommissie heeft in het advies van 29 juli 2015 met dossiernummer W15SMA109-2 aangegeven dat het plan voldoet aan de normen die ten aanzien van welstand worden gesteld. Een aandachtspunt is de aanwezigheid van het hekwerk. Bij voorkeur wordt het hek verlaagd tot onder ooghoogte, zodat het minder nadrukkelijk aanwezig is.

2.4. Grondexploitatie

Op grond van artikel 6.12 Wro is de gemeenteraad verplicht een exploitatieplan vast te stellen voor het betreffende bouwplan, omdat er één of meer woningen/hoofdgebouwen worden gerealiseerd. Van de vaststelling van een exploitatieplan kan worden afgezien wanneer het kostenverhaal anderszins verzekerd is, bijvoorbeeld met een anterieure overeenkomst.

2.5. Verklaring van geen bedenkingen Wabo

Bij een omgevingsvergunning die met toepassing van artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3 (Wabo) kan worden verleend wordt de gemeenteraad gevraagd te verklaren dat er geen bedenkingen bestaan tegen het afwijken van het bestemmingsplan.

De gemeenteraad heeft op 15 september 2015 categorieën aangewezen waarin geen verklaring van geen bedenkingen is vereist. Deze ontwikkeling valt binnen de categorie 'ontwikkelingen binnen de bebouwde kom'. Voor deze ontwikkeling is dus geen Verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad vereist.

3. Planologische omgevingsaspecten

3.1. Archeologie

Voor de periode ijzertijd-middeleeuwen beveelt de provincie aan om bij ingrepen van meer dan 5000 m² een historisch en karterend onderzoek te verrichten. De eventuele aanwezige archeologische resten uit de steentijd zijn waarschijnlijk al ernstig verstoord. Diepere sporen en vondsten kunnen nog wel intact zijn. Bij zeer omvangrijke ingrepen van meer dan 2,5 hectare adviseert de provincie een karterend proefsleuvenonderzoek.

Omdat het hier gaat om een gebouw met een oppervlakte van circa 1200 m² is archeologisch onderzoek niet nodig.

3.2. Geluid

In haar rapport van 20 oktober 2015 heeft de FUMO het geluid en de luchtkwaliteit ten gevolge van het wegverkeer berekend op het woonzorgcomplex aan De Lanen 2. De locatie ligt binnen de bebouwde kom en binnen de wettelijke geluidszone van de Overstesingel. De voorkeursgrenswaarde van nieuw te bouwen woningen binnen de zone van wegen is 48 dB.

Op basis van de berekeningsresultaten blijkt dat op een zestiental rekenpunten de voorkeursgrenswaarde van 48 dB als gevolg van het wegverkeer wordt overschreden. Deze overschrijding wordt veroorzaakt door verkeer op de zoneplichtige Overstesingel. De hoogste geluidsbelasting bedraagt 55 dB. Burgemeester en wethouders kunnen ingevolge artikel 83, lid 2 van de Wgh. een hogere waarde vaststellen, met dien verstande, dat deze, bij nieuw te bouwen woningen, die nog niet zijn geprojecteerd en zijn gelegen in een stedelijk gebied, niet meer bedraagt dan maximaal 63 dB. Het geluidsonderzoek is in Bijlage 1 opgenomen.

Voor het vaststellen van een hogere waarde wordt een losse procedure gevoerd.

3.1. Luchtkwaliteit

Het Besluit Luchtkwaliteit verplicht gemeenten om bij het realiseren van ontwikkelingen de grenswaarden uit dit besluit in acht te nemen. Het doel van dit Besluit is het beschermen van mens en milieu tegen de negatieve effecten van luchtverontreiniging. In de gemeente

Smallingerland worden geen grenswaarden voor de luchtkwaliteit overschreden. Alle waarden zijn veel lager dan de toegestane 40 µg/m³. De berekeningen tonen aan dat er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van de grenswaarde. De luchtkwaliteit staat de realisatie van het woonzorgcomplex niet in de weg.

3.2. Bodem

Voor het onderwerp bodem kan de initiatiefnemer gebruik maken van de gemeentelijke bodemkwaliteitskaart. De kans op mogelijke verontreinigingen is klein. De locatie is geschikt voor het beoogde gebruik. De initiatiefnemer kan er voor kiezen zelf nog bodemonderzoek uit te voeren.

3.3. Natuur

Het woonzorgcentrum wordt gebouwd op een perceel dat momenteel in gebruik is als grasland. Het terrein wordt regelmatig gemaaid. Daardoor wordt aangenomen dat er geen onevenredige effecten voor de ecologie worden verwacht.

Voor de uitvoering van werkzaamheden geldt dat ze niet in het broedseizoen plaats mogen vinden. De algemene zorgplicht is van toepassing.

3.4. Water

Er is een watertoets aangevraagd bij het Wetterskip. Op 24 april jl. is een wateradvies ontvangen van het Wetterskip Fryslân. Het wateradvies heeft de normale procedure doorlopen. Het verhard oppervlak neemt toe met ongeveer 1200 m².

Bij de aanleg van de wijk Maartenswouden is voldoende watercompensatie toegepast. Dat betekent dat er voor de bouw van het woonzorgcentrum geen aparte watercompensatie meer hoeft plaats te vinden. Het wateradvies is in Bijlage 2 van deze ruimtelijke onderbouwing opgenomen.

3.5. Verkeer en parkeren

Parkeren

Voor een zorginstelling met 20 kamers zijn minimaal 12 parkeerplaatsen nodig. In het ontwerp zijn 18 plaatsen opgenomen. Daarmee wordt ruim voldaan aan de parkeernorm.

Verkeer

Het parkeerterrein wordt ontsloten via de zijstraat naar De Lanen 4-16, niet direct vanaf de hoofdweg De Lanen. Een uitrit op de hoofdweg De Lanen is niet wenselijk in verband met de stedenbouwkundige structuur. De Lanen is de hoofdweg door de wijk Maartenswouden, die op enkele punten gekruist wordt door zijwegen. Er zijn geen erven direct op De Lanen aangesloten. Het ligt voor de hand bij de ontsluiting van het woonzorggebouw gebruik te maken van de bestaande kruising van De Lanen met de zijstraat en geen nieuwe aansluiting op de hoofdweg te maken. Zo blijft de overwegend groene structuur van De Lanen behouden.

Het aantal verkeersbewegingen naar het woonzorggebouw zal beperkt blijven. Er zijn per dag 4 á 5 medewerkers aanwezig. De bewoners hebben zelf geen auto. Er zijn geen bezoeken, maar de bewoners kunnen doorlopend bezoek ontvangen waardoor een spreiding in bezoek ontstaat.

Vanaf het gebouw en de parkeerplaats zorgt een oversteekplek voor fietsers en voetgangers voor aansluiting op het trottoir langs De Lanen.

3.6. Conclusie van de omgevingsaspecten

De aspecten externe veiligheid en kabels en leidingen zijn niet van toepassing op de bouw van het woonzorgcentrum. Geen van de omgevingsaspecten zorgt voor een belemmering voor de voorgestelde ontwikkeling. De omgevingsvergunning kan worden verleend.

4. Uitvoerbaarheid

4.1. Economische uitvoerbaarheid

De gemeente moet, volgens de grondexploitatieregeling in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), de gemaakte gemeentelijke kosten verhalen op de initiatiefnemers van de ontwikkeling. Dit geldt overigens alleen wanneer sprake is van bouwplannen, zoals opgenomen in het Bro.

Omdat sprake is van een bouwplan is de grondexploitatiewet van toepassing. Om het kostenverhaal te verzekeren is de gemeente verplicht om een exploitatieplan vast te stellen, tenzij het kostenverhaal 'anderszins' verzekerd is. Het kostenverhaal is anderszins verzekerd doordat een anterieure overeenkomst is gesloten met de initiatiefnemer waarin afspraken zijn gemaakt over de plankosten en het verhalen van eventuele planschade.

4.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het ontwerpbesluit is voor een periode van zes weken ter inzage gelegd ten behoeve van zienswijzen. Er zijn **wel/geen** zienswijzen ingediend. De aangevraagde vergunning kan worden verleend en het plan wordt maatschappelijk uitvoerbaar geacht.

Bijlage 1 Geluidsonderzoek en luchtkwaliteit

Bijlage 2 Watertoets