

**Gemeente Weststellingwerf**

**BESTEMMINGSPLAN ZANDHUIZEN -  
OLDEBERKOPERWEG 43 (ZORGAPPARTEMENTEN)**

Vastgesteld op 24 juni 2013

**BESTEMMINGSPLAN ZANDHUIZEN -  
OLDEBERKOPERWEG 43 (ZORGAPPARTEMENTEN)**

**CODE 129930 / 24-06-2013**

**GEMEENTE WESTSTELLINGWERF 129930 / 24-06-2013**  
**BESTEMMINGSPLAN ZANDHUIZEN - OLDEBERKOPERWEG 43**  
**(ZORGAPPARTEMENTEN)**

---

**TOELICHTING**

<b><u>INHOUDSOPGAVE</u></b>	<b><u>blz</u></b>
<b>1. INLEIDING</b>	<b>1</b>
1. 1. Aanleiding	1
1. 2. Ligging plangebied	1
1. 3. Planologische regeling	2
1. 4. Leeswijzer	2
<b>2. BESCHRIJVING HUIDIGE SITUATIE EN INITIATIEF</b>	<b>3</b>
2. 1. Huidige situatie	3
2. 2. Beschrijving initiatief	4
2. 3. Ruimtelijke inpassing	7
2. 4. Uitgangspunten	9
<b>3. BELEIDSKADER</b>	<b>10</b>
3. 1. Provinciaal beleid	10
3. 2. Gemeentelijk beleid	10
<b>4. OMGEVINGSASPECTEN</b>	<b>12</b>
4. 1. Milieuzonering	12
4. 2. Wegverkeerslawaaai	12
4. 3. Water	13
4. 4. Bodem	13
4. 5. Archeologie	14
4. 6. Ecologie	14
4. 7. Externe veiligheid	15
4. 8. Luchtkwaliteit	15
4. 9. Kabels en leidingen	16
<b>5. JURIDISCHE PLANOPZET</b>	<b>17</b>
5. 1. Algemeen	17
5. 2. Toelichting op de bestemming	17
<b>6. UITVOERBAARHEID</b>	<b>19</b>
6. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	19
6. 2. Economische uitvoerbaarheid	19
6. 3. Grondexploitatie	20
<b>BIJLAGE</b>	
Bijlage 1 Akoestisch onderzoek	



## 1. INLEIDING

### 1. 1. Aanleiding

Aan de westzijde van het dorp Zandhuizen staat een voormalig schoolgebouw aan de Oldeberkoperweg. Het pand heeft haar oorspronkelijk functie verloren. Momenteel wordt de inpandige bedrijfswoning gebruikt als burgerwoning. Bij de gemeente Weststellingwerf is door Zorgbureau de Stellingwerven het verzoek ingediend om op het perceel een woon-zorgfunctie te realiseren. Hierbij worden in het bestaande pand acht appartementen gerealiseerd, waarin jong volwassenen met een verstandelijk handicap kunnen werken aan zelfstandigheid door middel van begeleid wonen.

De voorgestelde functie is op basis van het geldende bestemmingsplan niet toegestaan. De gemeente wil in principe wel medewerking verlenen. Hiervoor dient een nieuw bestemmingsplan voor het perceel te worden opgesteld. In dit bestemmingsplan wordt ruimte geboden voor acht zorgappartementen binnen de bestaande gebouwen.

### 1. 2. Ligging plangebied

Het plangebied betreft het perceel Oldeberkoperweg 43, dat aan de westelijke rand van Zandhuizen ligt. De begrenzing van het plangebied is afgestemd op het huidige bestemmingsvlak van het perceel. De ligging van het plangebied is gevisualiseerd in figuur 1.



Figuur 1. De ligging van het plangebied

### **1. 3. Planologische regeling**

Het plangebied is momenteel geregeld in het bestemmingsplan “Zandhuizen” dat op 15 december 2008 door de gemeenteraad is vastgesteld en op 2 juni 2009 door Gedeputeerde Staten is goedgekeurd. Het heeft hierin de bestemming “Maatschappelijk”. Binnen deze bestemming zijn zorgfuncties wel toegestaan, maar de woonfunctie niet. Daarom kan de gewenste ontwikkeling niet op basis van het geldende bestemmingsplan worden gerealiseerd.

Dit bestemmingsplan biedt het juridisch-planologische kader waarbinnen gewenste situatie mogelijk is.

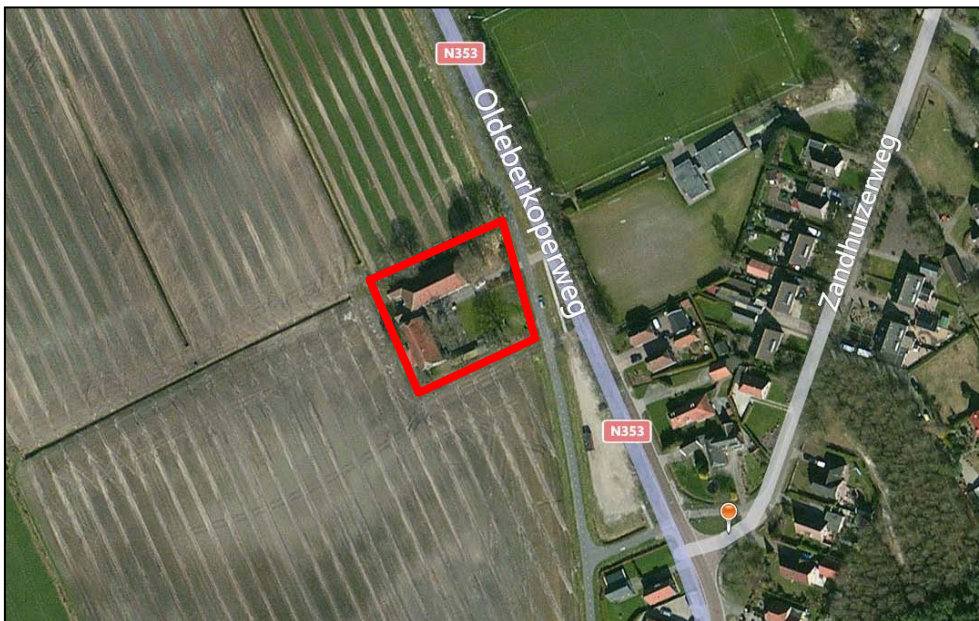
### **1. 4. Leeswijzer**

Na deze inleiding wordt in *hoofdstuk 2* een beschrijving gegeven van de huidige situatie en de voorgestelde ontwikkeling. In *hoofdstuk 3* wordt het, voor het plan relevante, beleid op de verschillende niveaus beschreven. In *hoofdstuk 4* worden de ontwikkelingen getoetst aan de omgevingsaspecten. Vervolgens wordt in *hoofdstuk 5* het juridische systeem toegelicht. In *hoofdstuk 6* wordt de uitvoerbaarheid van het plan behandeld.

## 2. BESCHRIJVING HUIDIGE SITUATIE EN INITIATIEF

### 2. 1. Huidige situatie

Het dorpje Zandhuizen ligt tussen Oldeberkoop en Noordwolde. Het betreft een klein lintdorp langs de Oldeberkoperweg (N353) en de Zandhuizerweg. Aan de westzijde van het dorp staat een voormalig schoolgebouw. Het pand heeft momenteel geen functie. Het plangebied van dit bestemmingsplan heeft betrekking op dit schoolgebouw en het bijbehorende perceel. Dit perceel wordt ontsloten van de Oldeberkoperweg, een provinciale weg. Aan de overzijde van deze weg liggen de sportvelden van Zandhuizen. Ten zuiden hiervan staan woonhuizen. Een luchtfoto van het plangebied en de directe omgeving is weergegeven in figuur 2.



Figuur 2. Luchtfoto van het plangebied en de directe omgeving

Het schoolgebouw heeft een landelijk karakter en staat relatief solitair in het landschap. Het pand is opgebouwd uit twee delen, met aan de voorzijde een onbebouwd erf. In het westelijk gelegen deel van het pand is een bedrijfswoning aanwezig. Een aanzicht op de bebouwing is weergegeven in figuur 3.



*Figuur 3. Aanzicht op de bebouwing*

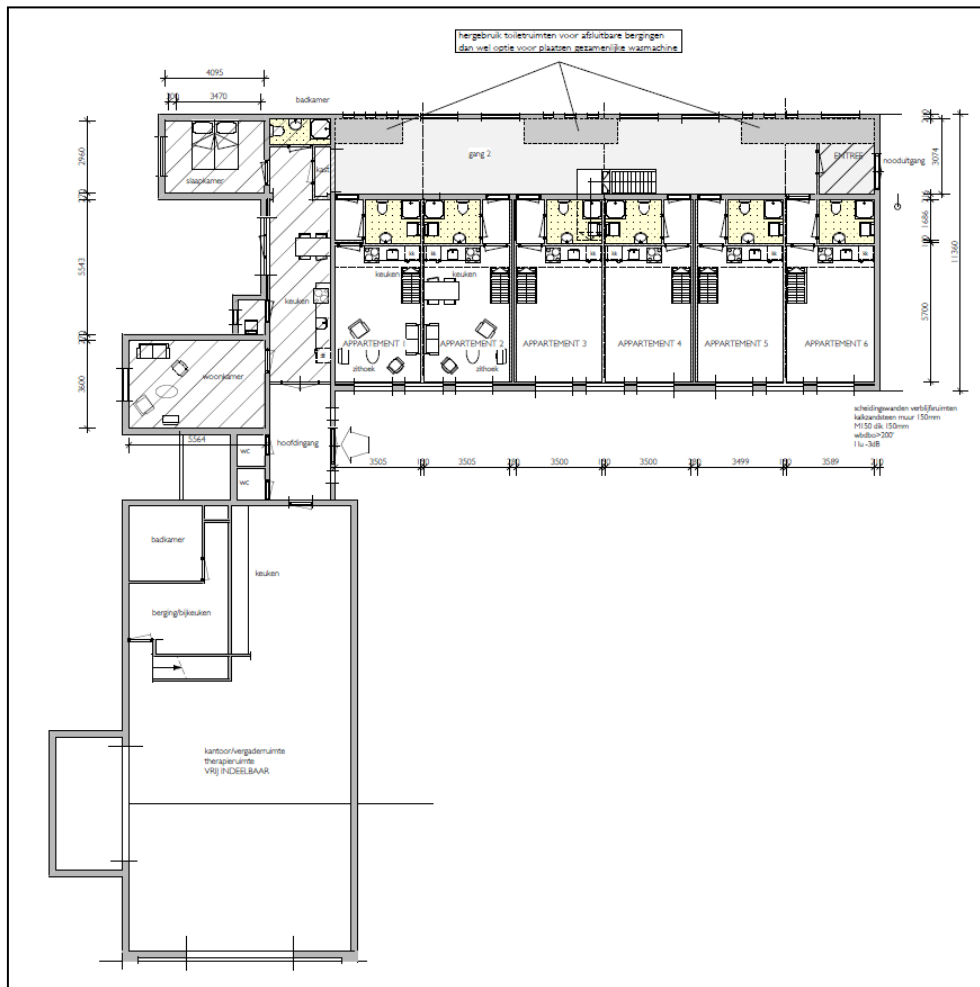
## **2. 2. Beschrijving initiatief**

Het initiatief betreft het in gebruik nemen van het perceel voor begeleid wonen met dagactiviteiten en in beperkte mate het bieden van logeermogelijkheden. Er worden hiervoor acht zorgappartementen gerealiseerd in het noordelijk gelegen deel van de bebouwing (6 of 7 op de begane grond en de overige op de verdieping) en worden boven de huidige gymzaal maximaal 5 logeerkamers gecreëerd. In het zuidelijk deel zijn ruimten voor dagactiviteiten en ondersteunende functies ten behoeve van de begeleiding, zoals een kantine en kantoor-/vergaderruimte, beoogd.

Bewoning zal in de nieuwe situatie niet nodig zijn, omdat de nachtzorg wordt geboden vanuit een 24-uursvoorziening (personele bezetting). Deze functie zal zeer waarschijnlijk vanuit het gymlokaal worden uitgevoerd. De bestaande rechten voor de bedrijfswoning worden wel gehandhaafd.

De beoogde inrichting van het pand (begane grond) is weergegeven in figuur 4.





Figuur 4. Beoogde inrichting bebouwing

### Doelgroep

De appartementen zijn bedoeld voor cliënten met een (licht) verstandelijke beperking en/of psychiatrische problematiek. Het gaat om jong volwassenen (18-25 jaar) die niet begeleid kunnen wonen met een steunpunt op afstand. Er wordt onderscheid gemaakt tussen een groep cliënten die op de locatie gaan wonen en bij voorkeur elders dagbesteding hebben en cliënten die op de locatie hun dagbesteding hebben. Tenslotte wordt de mogelijkheid geboden voor het logeren van maximaal 5 cliënten in de weekenden.

Cliënten die op de locatie gaan wonen moeten in het bezit zijn van een ZZP verstandelijke handicap (ZZP VG) 3 tot maximaal 6. Ook kunnen cliënten met een ZZP psychiatrie (ZZP GGZ) 3 tot maximaal 5. Deze cliënten hebben dus een verstandelijke beperking of psychiatrische problemen en zijn (nog) niet in staat om zelfstandig begeleid te wonen met ambulante begeleiding op afroep of afspraak. Zij hebben de bescherming, begeleiding nodig van begeleiding in de nabijheid (24-uurs direct in de nabijheid). Deze cliënten kunnen nog niet zelfstandig voorzien in de taken en vaardigheden die passen bij zelfstandig wonen, hebben nog begeleiding

nodig bij besluitvorming en beslisprocessen, vragen begeleiding bij het regelen van zaken en vragen ondersteuning bij communicatie met derden. Zij krijgen begeleiding bij het hebben en behouden van een daginvulling, maar ook bij het zinvol invullen van vrije tijd.

Cliënten die op de locatie dagbesteding hebben, zijn in het bezit van een AWBZ indicatie 'dagbesteding' omdat de inschatting is gemaakt dat zij niet in staat zijn om regulier werk uit te voeren, begeleid te werken of te werken binnen de sociale werkvoorziening. Doel van dagbesteding is om een zinvolle daginvulling te hebben waarbij structuur geboden wordt.

Om het weekend bestaat er de mogelijkheid voor logeren voor maximaal vijf cliënten met een AWBZ indicatie 'logeren'. Het gaat dan om één nacht. Het logeren heeft tot doel om de ouders of voogden van deze cliënten periodiek te ontzorgen. Hiervoor worden op de verdieping boven de gymzaal enkele logeerkamers gecreëerd.

### **Begeleiding**

De begeleiding is gericht op het vergroten van de algemene zelfredzaamheid en mogelijkheden. Er zullen vaardigheden getraind worden die nodig zijn om in de toekomst zo zelfstandig mogelijk te kunnen wonen. De begeleiding zal zich richten op stabilisatie en ontwikkeling. Wanneer er voldoende basisvaardigheden zijn ontwikkelt om een stap te maken naar zelfstandig wonen met begeleiding op afroep of afspraak, zal er doorstroming plaats vinden.

De woonbegeleiding zal overdag niet aanwezig zijn, de dienst start na 15.00. Dit omdat van de bewoners wordt verwacht dat zij een daginvulling hebben (school, werk, dagbesteding elders).

De dagbesteding is in principe voor mensen die niet op de locatie wonen. Hiervoor zal overdag begeleiding aanwezig zijn (minimaal twee mensen). De dienstdoende nachtdienst zal verblijven op het perceel, de precieze locatie is nog niet bekend, gedacht wordt aan de dienstwoning of een ruimte op zolder.

### **Activiteiten**

De cliënten die bij het zorgbureau wonen, zijn verplicht om een daginvulling te hebben. Dit kan zijn, school, (begeleid) werken of dagbesteding. Deze dagbesteding vindt bij voorkeur elders plaats en dus niet op de onderhavige locatie. Op deze locatie worden allerlei dagactiviteiten voor andere cliënten dan de bewoners verzorgd. Deze vinden hoofdzakelijk plaats in het pand achterop het perceel (de voormalige gymzaal). De dagbesteding in het pand zal vooral zijn gericht op creatieve activiteiten. Gedacht wordt aan het maken van windlichten, patchwork en andere interieur gerelateerde dingen maken. Als er met hout gewerkt wordt zal dit niet machinaal gebeuren. Dit met het oog op veiligheid voor de doelgroep en om hinder voor de omgeving te voorkomen.

Het buitenterrein zal mogelijk benut worden om dagbesteding te bieden in de groenvoorziening en onderhoudswerkzaamheden. Gedacht kan worden aan gras maaien, onkruid verwijderen, bladen verwijderen, snoeien van de beplanting en onderhoud hiervan. Houtbewerking zal niet op het buitenterrein plaatsvinden. Er zijn geen voornemens om omliggende agrarische gronden te gebruiken ten behoeve van de activiteiten.

### ***Zorgcontract***

De cliënten sluiten met het zorgbureau een zorgcontract, waarbij het gebruik van de woonruimte is inbegrepen. Er wordt dus in alle gevallen een totaalpakket van verblijf en zorg aangeboden en het zorgbureau blijft verantwoordelijk voor de cliënten.

## **2. 3. Ruimtelijke inpassing**

### ***Landschappelijke inpassing***

De ontwikkeling heeft geen toename of belangrijke wijziging van de bebouwing op het perceel tot gevolg. De activiteiten leiden ook niet tot ingrijpende wijzigingen van de inrichting van het terrein. Voor parkeren kan gebruik worden gemaakt van de bestaande verhardingen. Voorts blijft de bestaande beplantingen langs de rand van het perceel ongewijzigd.

Gesteld kan worden dat de uitstraling van het perceel vrijwel ongewijzigd blijft en dat het perceel op deze wijze op een goede manier in het landschap ingepast is. Er wordt zo ook geen afbreuk gedaan aan landschappelijke waarden.

### ***Functionele inpassing***

Het plangebied heeft momenteel een maatschappelijke bestemming ten behoeve van een basisschool. De piekbelasting voor de omgeving was bij deze functie het 's ochtends en 's middags halen en brengen van de kinderen en de pauzes. Het ging dan om enkele tientallen (spelende) kinderen.

De activiteiten van de zorginstelling zullen overwegend in de gebouwen plaatsvinden. Bij buitenactiviteiten zal het gaan om acht personen die schoonmaak- en tuinwerk verrichten, vergelijkbaar met een woonfunctie. De piekbelasting in de nieuwe situatie zal het gevolg zijn van haal- en brengverkeer en bezoekers van de acht cliënten.

De zorginstelling ligt aan een drukke autoweg en tegenover een sportveld. Er is daarom sprake van een, voor dorpse begrippen, drukke omgeving. De verkeersaantrekkende werking als gevolg van acht cliënten en twee begeleiders en de activiteiten van deze cliënten leiden daarom ook niet tot onevenredige hinder voor woningen in de omgeving.

Bovendien zijn de piekbelastingen van de zorginstelling (naar verwachting) aanzienlijk lager dan dit van de schoolfunctie. In beginsel is het begeleid wonen daarom inpasbaar op de locatie. Wel zal het plan door het toevoegen van een woonfunctie ook milieugevoelig worden. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de milieutechnische inpasbaarheid van de ontwikkeling nabij functies in de omgeving.

### ***Verkeerstechnische inpassing***

Het perceel is gelegen aan een provinciale weg met goede aansluitingen op de hoofdinfrastructuur. Over de weg rijden (op basis van gemeentelijke gegevens) gemiddeld circa 2400 auto's per dag.

Verkeer van en naar het perceel zal hoofdzakelijk het gevolg zijn van halen en brengen van de acht cliënten rondom de weekenden en bezoekers. Daarnaast zijn er enige verkeersbewegingen door de begeleiding en bevoorrading.

Voor de dagactiviteiten zijn twee begeleiders nodig, 's nachts is er één begeleider aanwezig. Deze zullen naar verwachting met de auto komen. Het halen en brengen van de logés in het weekend worden gedaan door de logeerbegeleiding. Hiervoor zijn twee ritjes met twee auto's nodig. De cliënten voor de dagbesteding komen met eigen vervoer, veelal met de fiets of openbaar vervoer. Verder maken de ambulante begeleiders van het zorgbureau gebruik van de locatie als het gaat om werkoverleg, gebruik van kantoor of individuele begeleidingsmomenten aan de cliënt op locatie. Aangenomen wordt dat er dagelijks 5 tot 8 auto's komen en gaan plaatsvinden.

Gezien de huidige verkeersintensiteit op de Oldeberkoperweg is de verkeersgeneratie als gevolg van de zorginstelling verwaarloosbaar. Zeker in verhouding tot de verkeersgeneratie als gevolg van de school, die eerder binnen het plangebied aanwezig was. De ontwikkeling leidt dan ook niet tot verkeerhinder.

Ten behoeve van de verkeersveiligheid, vanwege de aansluiting op een drukke weg en de kruising van een naastgelegen fietspad, wordt op het terrein de mogelijkheid geboden om een rondje te rijden, zodat men altijd vooruit de weg op rijdt.

### ***Parkeren***

Op het terrein moet ruimte zijn voor minimaal twee begeleiders en voor haal en brengverkeer. Op basis van de CROW-parkeernormen zijn bij verpleeg/verzorgingstehuizen 0,5 tot 0,7 parkeerplaatsen per wooneenheid noodzakelijk. Dit betekent dat er ruimte moet zijn voor 4 tot 6 parkeerplaatsen, uitgaande van acht wooneenheden (zie paragraaf 2.4). Op het terrein is voldoende ruimte om in deze behoefte te voorzien. Het uitgangspunt is ook dat op eigen terrein in de parkeerbehoefte wordt voorzien.

## **2. 4. Uitgangspunten**

Het belangrijkste uitgangspunt voor dit bestemmingsplan is het bieden van planologische ruimte voor het begeleid wonen. Omdat de zorgfunctie de belangrijkste functie op het perceel is, wordt een maatschappelijke bestemming gehandhaafd. Binnen deze bestemming blijven de huidige mogelijkheden, waaronder die van de bedrijfswoning, bestaan.

Dit bestemmingsplan biedt ruimte voor acht zorgwoningen. Met het oog op de toekomst wordt een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, waarmee het totaal aantal zorgwoningen tot 12 kan worden verhoogd. Om hiervan gebruik te kunnen maken moet worden aangetoond dat de uitbreiding inpasbaar is.

Het realiseren van zelfstandige wooneenheden wordt in het bestemmingsplan expliciet uitgesloten in de gebruiksregels.

De bouw mogelijkheden zijn afgestemd op de geldende regeling, waarin het bouwvlak strak om de bebouwing is gelegd. Dit betekent dat er geen uitbreiding van de bebouwing is toegestaan. Indien gekozen wordt om op de locatie te wonen, wordt hiervoor een ruimte in de bestaande bebouwing ingericht.

### **3. BELEIDSKADER**

#### **3. 1. Provinciaal beleid**

##### ***Streekplan Fryslân 2007***

Het *Streekplan Fryslân 2007* is op 13 december 2006 door Provinciale Staten vastgesteld. In het Streekplan wordt het provinciaal omgevingsbeleid verwoord.

De provincie Fryslân zet meer dan voorheen in op de verhoging van de ruimtelijke kwaliteit bij veranderingen in het gebruik en de inrichting van de ruimte. Ruimtelijke kwaliteit dient zowel voor economische, sociale als culturele belangen en is daarmee voor alle functies in Fryslân essentieel. Met ruimtelijke kwaliteit wordt bedoeld dat in ruimtelijke plannen, in ontwerpen en in de uitvoering expliciet de gebruikswaarde, de belevingswaarde en de toekomstwaarde in stand worden gehouden en verder worden ontwikkeld.

De meeste kernen in de gemeente Weststellingwerf, waaronder Zandhuizen, zijn aangewezen als kleine kernen. In deze kernen wordt ruimte geboden voor maatschappelijke voorzieningen, mits passend bij de schaal van de kern. Gezien de kleinschaligheid van de ontwikkeling, wordt aan deze voorwaarde voldaan.

##### ***Verordening Romte Fryslân***

Op 15 juni 2011 is de Verordening Romte Fryslân vastgesteld. In de verordening zijn regels gesteld die ervoor moeten zorgen dat de provinciale ruimtelijke belangen doorwerken in de gemeentelijke ruimtelijke plannen.

In de verordening is de grens tussen het buitengebied en het stedelijk gebied opgenomen. Het plangebied ligt hierin buiten de begrenzing van het stedelijk gebied. In principe mag een bestemmingsplan buiten deze begrenzing geen nieuwe mogelijkheden bieden voor stedelijke functies, tenzij deze plaatsvinden in bestaande bebouwing. Voor dit 'hergebruik' wordt ruimte geboden voor wonen en zorg, mits deze functies in de voormalige bedrijfswoning en de aanwezige karakteristieke gebouwen plaatsvinden. Hiervan is in dit geval sprake. De ontwikkeling is daarom niet in strijd met de regels uit de Verordening Romte.

#### **3. 2. Gemeentelijk beleid**

##### ***Structuurplan Weststellingwerf 2000-2015***

In februari 2002 is het Structuurplan voor de gemeente Weststellingwerf vastgesteld. Het Structuurplan is opgesteld vanuit de wens om alle lopende projecten te kunnen inpassen en om kaders te kunnen scheppen voor de toekomstige ontwikkeling van de gemeente. Het ruimtelijk beleid wordt hierbij gekoppeld aan de ruimtelijke kwaliteit, de identiteit en de duurzaamheid van de gemeente.

In het Structuurplan is aangegeven dat er geen planmatige uitbreidingen meer zullen plaatsvinden bij de kleine kernen in de gemeente. Rondom deze kernen zijn dan ook de rode contouren aangegeven waarbinnen de ontwikkelingen plaats moeten vinden. Het plangebied ligt hier binnen.

Overigens wordt in dit bestemmingsplan geen nieuwbouw voorgesteld, maar slechts een functiewijziging van de bestaande bebouwing. Het structuurplan verzet zich hier niet tegen.

***Woonplan Weststellingwerf***

De visie op de ontwikkeling van de woningvoorraad in de gemeente Weststellingwerf is voor de periode tot 2019, recentelijk opgenomen in het *Woonplan*, vastgesteld op 6 april 2009.

Voor de kleinere kernen in de gemeente Weststellingwerf zijn de mogelijkheden voor uitbreiding van de woningvoorraad zeer beperkt. In dit geval worden zorgwoningen voorgesteld. Deze woningen komen niet voor rekening van de gemeentelijk woningbouwcontingent. Het bestemmingsplan maakt het ook niet mogelijk om de appartementen voor reguliere bewoning te gebruiken.

Met betrekking tot zorg- en welzijnsvoorzieningen wordt gesteld dat er in samenwerkingsverband met zorgbieders beleid wordt geformuleerd. Het plan voldoet aan de uitgangspunten van het woonplan.

## **4. OMGEVINGSASPECTEN**

### **4. 1. Milieuzonering**

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is ruimtelijke afstemming tussen bedrijfsactiviteiten, voorzieningen en gevoelige functies (woningen) noodzakelijk. Bij deze afstemming kan gebruik worden gemaakt van de richtafstanden uit de basiszoneringslijst van de VNG-brochure "Bedrijven en milieuzonering" (2009).

Het begeleid wonen betreft een maatschappelijke functie, vergelijkbaar met een verpleeghuis. Dit betreft een activiteit uit milieucategorie 2, waarbij een richtlijnafstand van 30 meter tot een rustig woongebied geldt. Ook scholen vallen in deze categorie. De dichtstbijzijnde woonhuizen liggen op 37 meter vanaf het plangebied. Er wordt dus voldaan aan de richtafstanden.

Omgekeerd is het begeleid wonen ook een milieugevoelige functie. De dichtstbijzijnde belastende functie is het veldsportcomplex aan de overzijde van de Oldeberkoperweg. Dit terrein ligt op minimaal 45 meter vanaf het te verbouwen pand. Een veldsportcomplex betreft een activiteit uit milieucategorie 3.1, waarbij een richtafstand van 50 meter geldt. Er wordt dus niet aan de richtafstand voldaan.

Van de richtafstanden kan worden afgeweken indien een aanvaardbaar leef- en verblijfsklimaat redelijkerwijs te garanderen is en indien de belastende functie niet onevenredig wordt beperkt door de nieuwe functie. In dit geval ligt het sportcomplex direct tegen de zuidelijk gelegen woongebieden. Daarnaast liggen de sportvelden zelf op minimaal 50 meter vanaf de beoogde woonfunctie. De sportkantine en voorzieningen ten behoeve van het sportcomplex, waar langere tijd een druk vanuit zal gaan, liggen op circa 90 meter vanaf het pand. Er kan dan ook met zekerheid worden gesteld dat er ter plaatse van het plangebied geen onaanvaardbare hinder als gevolg van de sportvelden zal bestaan. Aangezien momenteel al woongebied dicht op het complex liggen, zal de ontwikkeling de gebruiksmogelijkheden op het terrein ook niet beperken.

Vanuit de milieuzonering bestaan daarom geen belemmeringen voor de ontwikkeling.

### **4. 2. Wegverkeerslawaaï**

In de *Wet geluidhinder* (Wgh) is bepaald dat elke weg in principe een zone heeft waar aandacht aan geluidhinder moet worden besteed. Daarbij onderscheidt de Wgh geluidsgevoelige functies enerzijds en niet-geluidsgevoelige functies anderzijds. Als geluidsgevoelige functies binnen een zone behorend bij een zoneplichtige weg worden geprojecteerd bij een ruimtelijke procedure, dient door middel van akoestisch onderzoek te worden aangetoond dat wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB, ofwel aan een maximale ontheffingswaarde van 63 dB.



De Oldeberkoperweg betreft een doorgaande weg. Ter plaatse van het plangebied geldt een maximumsnelheid 50 km/uur, die schuin tegenover het plangebied naar 80 km/uur gaat (grens bebouwde kom). De weg heeft op grond van de Wgh een geluidszone van 200 meter, waarbinnen de geluidsbelasting op geluidsgevoelige objecten, zoals woningen, bepaald moet worden.

Omdat dit bestemmingsplan nieuwe geluidsgevoelige functies mogelijk maakt binnen de geluidszone van een weg, is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. De bijbehorende rapportage is opgenomen in bijlage 1. De hoogste gevelbelasting als gevolg van wegverkeerslawaai is berekend op 53 dB. Hiermee wordt de voorkeursgrenswaarde overschreden. Dat de maximale ontheffingswaarde wordt niet overschreden.

Omdat het treffen van geluidsreducerende maatregelen redelijkerwijs niet haalbaar is, dient voor het perceel een hogere waarde van 53 dB te worden vastgesteld. De hogere waarde procedure wordt gelijktijdig met de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan gevolgd. Het *Bouwbesluit* waarborgt dat aan een maximaal toelaatbaar binnenniveau van 33 dB wordt voldaan. Hiermee wordt voldaan aan de Wgh.

#### **4. 3. Water**

Vanwege het belang van het water in de ruimtelijke ordening, wordt van waterschappen een vroege en intensieve betrokkenheid bij het opstellen van ruimtelijke plannen verwacht. Bovendien is de watertoets een verplicht onderdeel in de bestemmingsplanprocedure geworden. In dit kader is de ontwikkeling aan Wetterskip Fryslân voorgelegd via de digitale watertoets (referentie: 20120223-2-4282).

Omdat het bestemmingsplan in enkel een functiewijziging van de bestaande bebouwing voorstelt en er geen sprake zal zijn van een sterke toename van de afvoer van afvalwater vanaf het perceel, spelen er in dit geval geen waterschapsbelangen. De waterstromen op en vanaf het perceel blijven in principe ongewijzigd. Wetterskip Fryslân heeft geen bezwaren tegen dit bestemmingsplan. Het heeft hiermee een positief wateradvies.

#### **4. 4. Bodem**

Het uitgangspunt wat betreft de bodem in het plangebied is dat de kwaliteit ervan zodanig dient te zijn, dat er geen risico's voor de volksgezondheid ontstaan.

Dit bestemmingsplan stelt de realisatie van enkele zorgappartementen in een schoolgebouw voor. Het gebouw bevat in de huidige situatie al verblijfsruimten voor mensen. Aangenomen mag worden dat de bodemkwaliteit binnen het plangebied geschikt is voor de voorgestelde functies. Vanuit het aspect bodem bestaan dan ook geen belemmeringen voor dit bestemmingsplan.

#### 4. 5. Archeologie

De *Monumentenwet* regelt onder andere dat er in het proces van ruimtelijke ordening tijdig rekening gehouden wordt met de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden.

Voor een globaal inzicht in mogelijke waarden heeft de provincie de Friese Archeologische Monumentenkaart Extra (FAMKE) gepubliceerd. Uit deze kaarten blijkt dat de kans op het aantreffen van archeologische resten klein is. De provincie beveelt aan om bij ingrepen van meer dan 5.000 m<sup>2</sup> een archeologisch onderzoek uit te voeren.

Voor de uitvoering van dit bestemmingsplan zijn in principe geen bodemingrepen noodzakelijk. Ook worden er geen bodemingrepen groter dan 5.000 m<sup>2</sup> mogelijk gemaakt. Het is dan ook niet noodzakelijk om een archeologisch onderzoek uit te voeren. Ook is het opnemen van een regeling ter bescherming van eventuele archeologische resten niet noodzakelijk. Het aspect archeologie levert voor dit bestemmingsplan geen belemmeringen op.

#### 4. 6. Ecologie

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient rekening gehouden te worden met eventuele ecologische waarden in of nabij het plangebied. Op dit aspect zijn een tweetal wetten van toepassing, namelijk gebiedsbescherming in de *Natuurbeschermingswet* en soortenbescherming middels de *Flora- en faunawet*.

##### **Gebiedsbescherming**

De bescherming van Natura 2000-gebieden en Beschermd Natuurmonumenten is geregeld in de *Natuurbeschermingswet*. Indien ontwikkelingen (mogelijk) leiden tot aantasting van de natuurwaarden binnen deze gebieden, moet een vergunning worden aangevraagd. Daarnaast moet rekening worden gehouden met het beleid ten aanzien van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS).

In de omgeving van het plangebied liggen geen gebieden die zijn beschermd onder de *Natuurbeschermingswet*. Ook ligt het plangebied niet binnen de EHS. Wel maken enkele bospercelen op circa 200 meter ten westen onderdeel uit van de EHS.

De functiewijziging van een schoolgebouw ten behoeve van een woon-zorgfunctie leidt niet tot een grotere druk om natuurwaarden in de omgeving. Dit bestemmingsplan heeft dan ook geen significante effecten op natuurwaarden in de omgeving. Vanuit de gebiedsbescherming bestaan daarom geen belemmeringen voor dit bestemmingsplan.

##### **Soortenbescherming**

De ontwikkelingen vinden plaats op het perceel van een voormalige school. Het is mogelijk dat in de beplantingen rondom het perceel (beschermd) soorten voorkomen.

Ook kan de bebouwing verblijfplaatsen voor bijvoorbeeld vleermuizen bevatten.

De soorten die zich mogelijk binnen het plangebied bevinden zullen geen verstoringgevoelige soorten zijn. Het omliggende gebied wordt intensief gebruikt als agrarische productiegrond en het terrein was in gebruik als schoolterrein.

De beplantingen en de hoofdvorm van de bebouwing blijft gehandhaafd. Door de uitvoering van dit bestemmingsplan gaan dus geen verblijfplaatsen van beschermde soorten verloren. Het plan veroorzaakt daarom geen conflicten met de *Flora- en faunawet*.

Voor alle soorten is de zorgplicht van kracht. Bij verstoring van dieren tijdens de werkzaamheden moeten deze de gelegenheid krijgen te vluchten naar een nieuwe leefomgeving.

#### **4. 7. Externe veiligheid**

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's voor de omgeving bij gebruik, opslag en vervoer van gevaarlijke stoffen als vuurwerk, LPG en munitie over weg, water en spoor en door buisleidingen.

In het kader van het aspect externe veiligheid is de risicokaart van de provincie Fryslân geraadpleegd. Hieruit blijkt dat in of nabij het plangebied geen risicovolle inrichtingen aanwezig zijn. Ook valt het plangebied niet in het invloedsgebied van routes voor gevaarlijke stoffen of buisleidingen. Het aspect externe veiligheid vormt voor de voorgestane ontwikkelingen dan ook geen beperkingen.

#### **4. 8. Luchtkwaliteit**

Een onderdeel van de *Wet milieubeheer* betreft luchtkwaliteit. De wet is bedoeld om de negatieve effecten op de volksgezondheid, als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging, aan te pakken. De ontwikkeling vindt plaats in het landelijk gebied, waar in algemeenheid sprake is van een hoge luchtkwaliteit. Het is niet te verwachten dat dit plan een overschrijding van een grenswaarde tot gevolg heeft.

Overschrijdingen van de grenswaarden voor luchtkwaliteit zijn veelal het gevolg van het aantal verkeersbewegingen in een gebied. Op grond van de algemene maatregel van bestuur "NIBM") vormen luchtkwaliteitseisen geen belemmeringen voor projecten als deze niet in betekenende mate bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Een project komt hiervoor in aanmerking als het voor minder dan 3% van de grenswaarden voor NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

Alleen bij een toename van enkele honderden verkeersbewegingen per dag wordt hier niet aan voldaan. De woon-zorgfunctie voor acht cliënten hebben een dergelijke toename niet tot gevolg. Aanvullend onderzoek naar het aspect luchtkwaliteit is daarom niet noodzakelijk.

#### **4. 9. Kabels en leidingen**

In of nabij het plangebied zijn geen kabels of leidingen aanwezig die invloed hebben op de ontwikkelingen die mogelijk worden gemaakt in het voorliggende bestemmingsplan.

## **5. JURIDISCHE PLANOPZET**

### **5. 1. Algemeen**

Het bestemmingsplan voldoet aan alle vereisten die zijn opgenomen in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Inherent hieraan is de toepassing van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) 2008. De SVBP maakt het mogelijk om bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op een zelfde manier worden verbeeld. De SVBP 2008 is toegespitst op de regels die voorschrijven hoe bestemmingsplannen conform de Wro en het Bro moeten worden gemaakt. De SVBP geeft bindende standaarden voor de opbouw en de verbeelding van het bestemmingsplan, zowel digitaal als analoog. De regels van dit bestemmingsplan zijn opgesteld conform deze standaarden, met inachtneming van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

Het bestemmingsplan regelt de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden van de gronden in het plangebied. De juridische regeling is vervat in een verbeelding en bijbehorende regels. Op de verbeelding zijn de verschillende bestemmingen vastgelegd, in de regels (per bestemming) de bouw- en gebruiksmogelijkheden.

### **5. 2. Toelichting op de bestemming**

Het plangebied is onder de bestemming “Maatschappelijk” gebracht. Binnen deze bestemming wordt de woon-zorgfunctie mogelijk gemaakt binnen de aanduiding “zorginstelling”. Hiermee wordt aangesloten op de gemeentelijke systematiek, zoals toegepast in de recente bestemmingsplannen.

De bebouwing is vastgelegd binnen het bouwvlak. Dit is afgestemd bouwvlak zoals dat in het geldende bestemmingsplan is opgenomen. De bouwmogelijkheden (goot- en bouwhoogte en uitbreidingsmogelijkheden), zijn ook afgestemd op de geldende regeling.

Binnen de bestemming zijn acht zorgwoningen toestaan. Een zorgwoning wordt gedefinieerd als “een gebouw of gedeelte van een gebouw dat bedoeld is voor de huisvesting van personen die niet zelfstandig kunnen wonen en die geestelijke en/of lichamelijke verzorging behoeven”. In dit geval mensen met een ZZP indicatie, waarmee wordt vastgesteld dat er sprake is van een zorgbehoefte.

Zelfstandige bewoning van de zorgwoningen is niet toegestaan. Dit is uitgesloten in de gebruiksregels.

Het bestemmingsplan bevat een wijzigingsbevoegdheid om het aantal zorgwoningen uit te breiden tot maximaal 12. Om hiervan gebruik te kunnen maken moet worden aangetoond worden dat er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de woon-, milieu en verkeerssituatie. Tevens moet deze uitbreiding worden getoetst aan de omgevingsaspecten.

De huidige mogelijkheid voor een bedrijfswoning wordt gehandhaafd. Gezien de bouwmogelijkheden bestaat er geen mogelijkheid voor het bouw van een nieuw woonhuis binnen het plangebied. Voor een eventuele bedrijfswoning wordt in de bestaande gebouwen ruimte gezocht.

## **6. UITVOERBAARHEID**

Wettelijk bestaat de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid. Daarnaast wordt er in dit hoofdstuk ingegaan op grondexploitatie.

### **6. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid**

De resultaten uit de bestemmingsplanprocedure tonen de maatschappelijke uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan aan. Het bestemmingsplan heeft de volgende procedure doorlopen:

#### ***Inspraak en overleg***

Omdat de gemeente participatie van burgers en belangenorganisaties belangrijk vindt biedt de gemeente deze partijen reeds voorafgaand aan de wettelijke procedure de mogelijkheid reacties op het plan kenbaar te maken. In dit kader is het voorontwerp bestemmingsplan ter visie gelegd voor inspraak en is het plan opgestuurd naar de overlegpartners. Er zijn geen inspraakreacties tegen het bestemmingsplan ingediend. Van Wetterskip Fryslân is een overlegreactie ontvangen, waarin wordt aangegeven dat zij geen bezwaren tegen het plan hebben.

#### ***Coördinatieregeling***

Het bestemmingsplan doorloopt verder de in de Wro opgenomen bestemmingsplanprocedure. Hierbij wordt gebruik gemaakt van de coördinatieregeling (artikel 3.30 Wro). Dit betekent dat de procedure van het bestemmingsplan wordt 'samen gevoegd' met die van de omgevingsvergunning.

Het ontwerpbestemmingsplan en de ontwerp-omgevingsvergunning hebben gelijktijdig, met ingang van 18 april 2013, gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode is voor eenieder de mogelijkheid geboden om zienswijzen in te dienen (artikel 3.8 Wro). Er zijn geen zienswijzen ingediend.

#### ***Vaststelling***

Op 24 juni 2013 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan ongewijzigd vastgesteld. De omgevingsvergunning kan op basis hiervan worden verleend. De bij de vaststelling behorende stukken zijn als los onderdeel bij het (digitale) bestemmingsplan gevoegd. Tegen dit besluit is beroep mogelijk bij de Afdeling Bestuursrechtpraak van de Raad van State.

### **6. 2. Economische uitvoerbaarheid**

Dit bestemmingsplan maakt een particulier initiatief mogelijk. De gemeente heeft hier geen financiële bemoeienis mee. Tussen de gemeente en de initiatiefnemer wordt een planschadeovereenkomst gesloten. De kosten van de bestemmingsplanprocedure worden verhaald op de aanvrager, deels via leges. Hiermee is het plan economisch uitvoerbaar.

### **6. 3. Grondexploitatie**

Door middel van de grondexploitatie­regeling in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) beschikken gemeenten over mogelijkheden voor het verhalen van kosten.

Hierbij valt te denken aan kosten voor het bouw- en woonrijp maken en kosten voor het bestemmingsplan. Daarnaast hebben gemeenten sturingsmogelijkheden, omdat in het geval van grondexploitatie door derden diverse eisen en regels gesteld kunnen worden.

Het bestemmingsplan voorziet in een verbouwing waarbij minder dan 10 wooneenheden worden gerealiseerd. Er is daarom geen sprake van een bouwplan zoals bedoeld in artikel 6.2.1 Bro. Daarom is de grondexploitatie­regeling niet van toepassing. Daarom besluit de gemeenteraad om geen exploitatieplan vast te stellen.