

**RUIMTELIJKE ONDERBOUWING  
ZORGINSTELLING IJKENWEG 12  
TE ZANDHUIZEN**



**Rho**

—  
**ADVISEURS  
VOOR  
LEEFRUIMTE**



**RUIMTELIJKE ONDERBOUWING ZORGINSTELLING  
IJKENWEG 12 TE ZANDHUIZEN**

**CODE 20171419 / 15-12-2017**



<u>INHOUDSOPGAVE</u>	<u>blz</u>
<b>1. INLEIDING</b>	<b>1</b>
1. 1. Aanleiding	1
1. 2. Projectgebied	1
1. 3. Geldende planologische regeling	1
1. 4. Leeswijzer	2
<b>2. HUIDIGE SITUATIE EN BESCHRIJVING INITIATIEF</b>	<b>3</b>
2. 1. Huidige situatie	3
2. 2. Beschrijving initiatief	3
2. 3. Ruimtelijke inpassing	4
<b>3. BELEIDSKADER</b>	<b>6</b>
3. 1. Rijksbeleid	6
3. 2. Provinciaal beleid	6
3. 3. Gemeentelijk beleid	7
<b>4. OMGEVINGSASPECTEN</b>	<b>8</b>
4. 1. Milieuzonering	8
4. 2. Geluid	8
4. 3. Bodemkwaliteit	9
4. 4. Water	9
4. 5. Cultuurhistorie	9
4. 6. Archeologie	10
4. 7. Ecologie	10
4. 8. Externe veiligheid	10
4. 9. Luchtkwaliteit	11
4. 10. Kabels, leidingen en zoneringen	11
<b>5. UITVOERBAARHEID</b>	<b>12</b>
5. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	12
5. 2. Economische uitvoerbaarheid	12
5. 3. Grondexploitatie	12
<b>6. AFWEGING EN CONCLUSIES</b>	<b>13</b>
<u>Bijlage 1</u> <b>Watertoets</b>	



## 1. INLEIDING

### 1. 1. Aanleiding

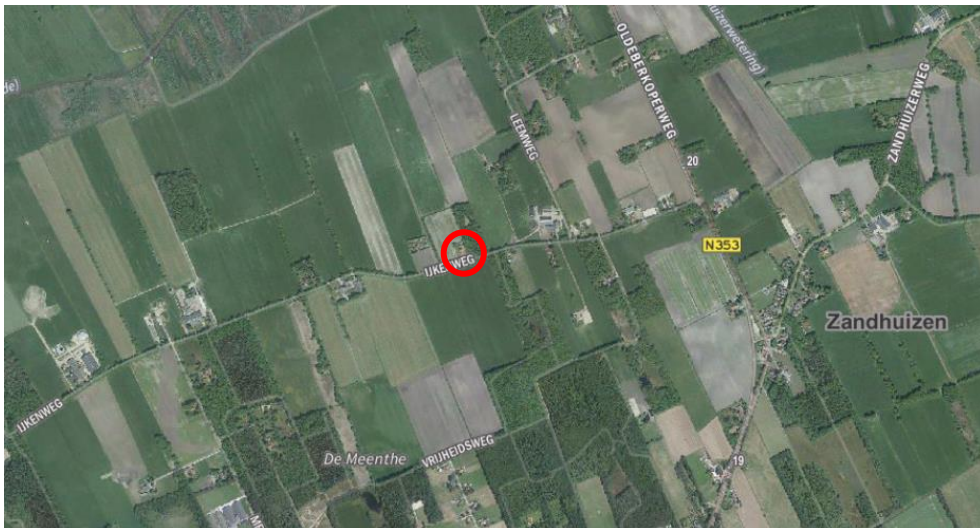
Aan de IJkenweg 12 te Zandhuizen staat een woonboerderij. Het voornemen is om het gebouw in gebruik te gaan nemen ten behoeve van een kleinschalige zorginstelling (WLZ) in de vorm van een zorgboerderij. De zorgfunctie komt hierbij op de begane grond en de woonfunctie van de huidige bewoner en tevens zorgverlener van de zorgboerderij op de verdieping. De zorg wordt geboden aan ouderen, uit de regio, die niet meer in staat zijn om (zelfstandig) thuis te kunnen wonen.

Het in gebruik hebben van een dergelijke zorgfunctie is niet mogelijk op basis van het geldende bestemmingsplan *Buitengebied 2014*.

De gemeente Weststellingwerf wil in principe meewerken aan het initiatief, door het verlenen van een omgevingsvergunning voor afwijken van het bestemmingsplan. Aan de omgevingsvergunning moet een goede ruimtelijke onderbouwing ten grondslag worden gelegd, ter motivering van het besluit. Deze onderbouwing voorziet hierin.

### 1. 2. Projectgebied

Het projectgebied ligt in het bebouwingslint van de IJkenweg te Zandhuizen. De begrenzing valt samen met de kadastrale perceelsgrenzen. De globale ligging van het projectgebied is weergegeven in figuur 1.



Figuur 1. De ligging van het projectgebied

### 1. 3. Geldende planologische regeling

Het projectgebied is geregeld in het bestemmingsplan *Buitengebied 2014*, dat vastgesteld is op 22 september 2016. Het perceel heeft hierin de bestemming 'Wonen'. Binnen de bestemming 'Wonen' is een woning inclusief bijgebouwen toegestaan ten behoeve van de woonfunctie. Het oprichten van een zorgboerderij is binnen de bestemming niet toegestaan.

Tevens is de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' van toepassing. Bij ingrepen met een oppervlakte groter dan 50 m<sup>2</sup> dient op grond van het rapport "Archeologisch basisonderzoek ten behoeve van de herziening Bestemmingsplan Buitengebied Gemeente Weststellingwerf te worden onderzocht of een nader archeologisch onderzoek nodig is.

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

Deze ruimtelijke onderbouwing is als volgt opgebouwd. In het volgende hoofdstuk volgt een beschrijving van de huidige en toekomstige situatie. Vervolgens is in het derde hoofdstuk een beschrijving van de relevante beleidskaders opgenomen. In hoofdstuk 4 zijn verschillende omgevingsaspecten getoetst aan de wet- en regelgeving. In hoofdstuk 5 wordt de juridische projectbeschrijving gegeven. In hoofdstuk 6 wordt de uitvoerbaarheid van de ontwikkeling behandeld.



## 2. HUIDIGE SITUATIE EN BESCHRIJVING INITIATIEF

### 2. 1. Huidige situatie

Het perceel ligt in de lintbebouwing langs de IJkenweg ten westen van de kern Zandhuizen. Het perceel ligt in een grootschalig heideontginningenlandschap. Er is ter plaatse sprake van een gevarieerde omgeving met afwisselend bosrijke percelen en opstreckende open agrarische kavels waarbij de richting van de verkaveling haaks op de linten is gesitueerd. Op het perceel staat een oude woonboerderij met daarachter een bijgebouw. Een luchtfoto van het projectgebied en de directe omgeving is weergegeven in figuur 2.



Figuur 2. Luchtfoto projectgebied

### 2. 2. Beschrijving initiatief

Het voornemen is om de woonboerderij te verbouwen tot een kleinschalige zorgboerderij. De aanvraag heeft dan ook betrekking op het mogelijk maken van het gebruik van de bebouwing en de gronden rondom het perceel voor een zorgboerderij. Het betreft een kleinschalige woonboerderij voor senioren.

De zorgboerderij gaat ruimte bieden voor een (vast) verblijf voor vijf senioren elk met een eigen slaapkamer. Tevens is er ruimte op de verdieping voor de eigenaren van het bedrijf.

Naast het vaste verblijf bestaan de (kleinschalige) activiteiten uit (zorg)behandeling, begeleiding, en dagbesteding. De dagbesteding vindt plaats in een landelijke en natuurrijke omgeving. Het gewenste gebruik omvat kort gezegd een kleinschalige zorgvoorziening in de vorm van een woonzorgboerderij. Aan de ontsluiting en het parkeerterrein worden geen wijzigingen voorgesteld.

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

### **Landschappelijke inpassing**

De functiewijziging heeft geen invloed op de landschappelijke kenmerken van de omgeving. Er is slechts sprake van het in gebruik nemen van een bestaand gebouw ten behoeve van een nieuwe functie. In de huidige situatie is reeds sprake van een goede landschappelijke inpassing conform de kenmerkende waarden van de omgeving. De bestaande beplanting blijft op het perceel behouden.

### **Verkeer en parkeren**

In de meeste gevallen worden de cliënten per groep (dus gezamenlijk) vervoerd, waardoor sprake is van een beperkte verkeersintensiteit. De IJkenweg betreft een ontsluitingsweg voornamelijk bedoeld voor bestemmingsverkeer.

Deze 60-km weg heeft ruim voldoende capaciteit voor de nieuwe functie van het perceel. Het plan vormt geen belemmering voor de verkeersveiligheid.

Bij de instelling werken 3 zorgverleners, waarvan de bewoner van de bedrijfswoning er één is. Per dag (7 dagen per week) werken er 2 werknemers op de zorgboerderij waarvan er 2 op fietsafstand wonen en alleen in uitzondering met gemotoriseerd vervoer naar de zorgboerderij komen. Enkel bij de overdracht zijn er 3 werknemers tegelijk aanwezig.

Bevoorrading geschied 1x per week door de leverancier van groente en fruit en 1 x per 2 weken door de leverancier van diepvriesproducten (deze leveren nu al op huis.nr.: 10 aan ).

Bezoek vindt slechts sporadisch plaats. De ervaring spreekt van 1 tot maximaal 2 bezoekers per week (meestal in het weekend). De cliënten beschikken daarnaast niet zelf over een auto. Dagbesteding vindt alleen op het erf en in de zorgboerderij plaats. De cliënten gaan, op dit tijdstip, niet naar een externe dagbesteding.

Op de zorgboerderij komen, concreet, 5 mindervalide senioren in de leeftijd van 72 - 99 jaar te wonen. De senioren hebben 24 uur per dag intensieve verzorging/verpleging nodig. De hulpdiensten ( brandweer, ambulance) kunnen op het erf hun voertuigen dichtbij voren achterin gang parkeren om snel hulp te kunnen bieden. Hiermee is bij de indeling van de parkeerplaatsen op het erf rekening gehouden. Figuur 3 geeft een situatietekening van de toekomstige parkeerplaatsen weer.

Op het terrein moet ruimte zijn voor minimaal twee begeleiders, de eigenaar van de woning 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 vijf wooneenheden. 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. Bij nood is het tevens mogelijk om de voortuin beschikbaar te maken voor parkeerplaatsen. Uit ervaring blijkt echter dat de parkeerbehoefte op eigen terrein wordt opgelost. Van parkeerproblemen zal dan ook geen sprake zijn.



Figuur 3. Situatiekening toekomstige parkeerplaatsen

### **3. BELEIDSKADER**

Het beleid, wat voor het projectgebied en de daarin beoogde ontwikkeling relevant is, komt in dit hoofdstuk aan de orde.

#### **3. 1. Rijksbeleid**

##### **Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte**

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 door de minister vastgesteld. Met de Structuurvisie zet het kabinet het roer om in het nationale ruimtelijke beleid. Om de bestuurlijke drukte te beperken brengt het Rijk de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij burgers en bedrijven, laat het meer over aan gemeenten en provincies en komen de burgers en bedrijven centraal te staan. Het Rijk kiest voor een meer selectieve inzet van rijksbeleid op slechts 14 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 14 belangen hebben decentrale overheden beleidsruimte voor het faciliteren van ontwikkelingen.

In de SVIR is 'de ladder voor duurzame verstedelijking' geïntroduceerd. De ladder is ook als procesvereiste opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Omdat dit project geen stedelijke ontwikkeling behelst hoeft er niet te worden getoetst aan de ladder van duurzame verstedelijking. Er is namelijk slechts sprake van functiewijziging in bestaande bebouwing en daarom geen sprake van extra ruimtebeslag.

##### **Besluit algemene regels ruimtelijke ordening**

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) stelt regels omtrent de 14 aangewezen nationale belangen zoals genoemd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR).

##### **Conclusie nationaal beleid**

De beoogde ontwikkeling raakt geen Rijksbelangen. Er is geen strijdigheid met de SVIR of het Barro.

#### **3. 2. Provinciaal beleid**

De belangrijkste uitgangspunten van het provinciale beleid zijn vastgelegd in de Verordening Romte Fryslân. Hierin zijn voor de provinciale belangen regels opgenomen, waar in ruimtelijke plannen rekening mee gehouden moet worden.

##### **Verordening Romte Fryslân**

Op 25 juni 2014 hebben Provinciale Staten de Verordening Romte Fryslân 2014 vastgesteld. In deze verordening is het beleid, zoals verwoord in het Streekplan, vertaald naar regels voor bestemmingsplannen.

In artikel 1.2 van de verordening worden regels gegeven gericht op het hergebruiken van vrijkomende (agrarische) bebouwing. Wonen en zorg is toegestaan in de voormalige bedrijfswoning en in aanwezige karakteristieke gebouwen. Tevens dienen bestaande karakteristieke en monumentale gebouwen behouden te blijven en mogen geen beperkingen ontstaan voor de ontwikkeling van agrarische bedrijven in de omgeving.

Met de onderhavige functiewijziging is sprake van hergebruik van vrijkomende niet-agrarische bebouwing. De woonzorgfunctie gaat plaats vinden in de (karakteristieke)

boerderijwoning. Hier vinden enkel in pandige wijzigingen in plaats. Per saldo ontstaat er ook geen extra woning en/of nieuwe bebouwing. Tevens ontstaan er geen beperkingen voor de ontwikkelingen van agrarische bedrijven in de omgeving. Hier wordt in paragraaf 4.1 specifiek op ingegaan. Op basis van het voorgaande kan geconcludeerd worden dat het plan in overeenstemming is met de Verordening Romte Fryslân 2014.

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

Het ruimtelijke beleid van de gemeente Weststellingwerf is vastgelegd in het bestemmingsplan 'Buitengebied 2014'. In het bestemmingsplan wordt ruimte geboden om een vrijkomend agrarisch bouwperceel dat door geheel of gedeeltelijke beëindiging van het agrarische bedrijf vrij komt voor de vestiging van een niet-agrarische functie. In het geldende bestemmingsplan hebben zorgboerderijen in voormalige boerderijen derhalve de bestemming 'Maatschappelijk – Zorg' gekregen en woonfuncties de bestemming 'Wonen' of 'Wonen – Voormalige boerderijpanden'.

Het projectgebied betreft de bebouwing van een voormalig boerderijpand. Het perceel heeft in het geldende bestemmingsplan de bestemming 'Wonen' gekregen. Het perceel heeft destijds de woonbestemming gekregen doordat het na het beëindigen van het agrarische bedrijf als zodanig in gebruik werd genomen. Daar de activiteiten van de zorgboerderij niet binnen de woonbestemming passen is deze in strijd met het bestemmingsplan.

De gewenste functie is echter wel in lijn met het beleid om voormalige agrarische bouwpercelen in gebruik te nemen ten behoeve van een niet-agrarische functie. In dit geval een maatschappelijke zorgfunctie en is daarmee passend binnen het beleid van de gemeente. Met de functiewijziging blijft de kwaliteit van het landschap en de bebouwing behouden. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan om de milieutechnische inpassing van de nieuwe functie. Geconcludeerd wordt dat de bedrijfsvoering en de ontwikkelingsmogelijkheden van omringende agrarische bedrijven en de woonfunctie van omringende woningen niet wordt beperkt.

## **4. OMGEVINGSASPECTEN**

Ter bescherming van de kwaliteit van de (leef)omgeving wordt naast specifieke (milieu)wetgeving de ruimtelijke ordening ingezet. In de volgende paragrafen worden deze aspecten per thema onderzocht.

### **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). Een richtafstand kan worden beschouwd als de afstand waarbij onaanvaardbare milieuhinder als gevolg van bedrijfsactiviteiten redelijkerwijs kan worden uitgesloten.

De zorgboerderij is een milieugevoelige functie. Van belang is dat deze functie niet leidt tot onevenredige afbreuk van de bestaande bedrijvigheid in de nabijheid, in die zin dat naburige (agrarische) bedrijven er door in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt. Hierbij wordt rekening gehouden met de planologische mogelijkheden. De dichtstbijzijnde bedrijfsactiviteit bevindt zich op circa 160 meter ten oosten van het projectgebied. Hier is een veehouderij gevestigd. Het bedrijf betreft een bedrijf uit milieucategorie 3.2, waarvoor een richtafstand van 100 meter geldt in gemengd gebied. Het bedrijf ligt op meer dan 100 meter. Aan de richtafstand wordt derhalve voldaan.

Een zorgboerderij is ook aangemerkt als bedrijfsmatige activiteit. De bedrijvigheid moet daarom ook getoetst worden aan zijn effecten op de omgeving. Een zorgboerderij valt onder milieucategorie 2 (vergelijkbaar met een verpleeghuis). Hiervoor geldt een richtafstand van 30 meter. De dichtstbijzijnde woning van derden ligt op circa 70 meter. De zorgboerderij bevindt zich dus op gepaste afstand ten opzichte van gevoelige objecten in de omgeving.

Vanuit de milieuzonering bestaan er dan ook geen belemmeringen voor de ontwikkeling.

### **4. 2. Geluid**

Ten aanzien van geluidshinder is de Wet geluidshinder (Wgh) van kracht. Doel van deze wet is het terugdringen van hinder als gevolg van geluid en het voorkomen van een toename van geluidshinder in de toekomst. Voor het onderhavige plan is alleen geluidshinder als gevolg van wegverkeerslawaai van belang. In de wet is bepaald dat elke weg in principe een zone heeft, waar aandacht aan geluidshinder moet worden besteed. De Wgh onderscheidt geluidsgevoelige objecten enerzijds en niet-geluidsgevoelige objecten anderzijds. De Wgh stelt dat op de gevels van geluidsgevoelige objecten voldaan moet worden aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

De bestaande woning valt binnen de geluidszone van de IJkenweg. Op basis van art. 76 lid 3 Wgh hoeft de geluidsbelasting van een aanwezige weg (waar geen wijzigingen optreden) op bestaande woningen niet getoetst te worden aan de grenswaarden. Hieronder valt het omzetten van een reguliere woning naar een zorgboerderij. Geluidsgevoelige ruimten komen niet dichterbij de weg dan in de huidige situatie.

Daarnaast ligt het projectgebied aan de IJkenweg. Dit is een weg in het buitengebied met een maximaal toegestane snelheid van 60 km/uur en is verkeersluwe weg die vrijwel alleen voor bestemmingsverkeer dient. Door de beperkte breedte van de weg en diverse snelheid beperkende maatregelen (middels knikken in de weg) zijn de snelheden relatief laag. Gezien deze omstandigheden, wordt verwacht dat aan de voorkeursgrenswaarde wordt voldaan en nader onderzoek niet noodzakelijk is.

#### **4. 3. Bodemkwaliteit**

Voor het project geldt als uitgangspunt dat de grond geschikt is voor de toekomstige functie. Verdachte plekken dienen te worden gesignaleerd vanuit een goede ruimtelijke ordening. Waar nodig moeten de saneringsmaatregelen worden aangegeven. Bij nieuwbouw waarborgt de Wet bodembescherming dat er geen risico's voor de volksgezondheid aanwezig zijn.

De ontwikkeling vindt plaats op een huidig woonerf en binnen een gebouw dat in de huidige situatie al gebruikt wordt voor wonen. Er worden geen nieuwe gebouwen in gebruik genomen die nog niet voor wonen geschikt was. Het is niet aannemelijk dat de gronden door het huidige gebruik verontreinigd zijn. Er is dus geen sprake van een verdachte locatie. Het uitvoeren van bodemonderzoek is daarom niet nodig.

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

Vanwege het grote 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 ruimtelijke procedure geworden. Het projectgebied ligt in het beheersgebied van Wetterskip Fryslân.

Het project is voorgelegd aan het Wetterskip Fryslân via de digitale watertoets. De uitkomst is dat de procedure geen waterschapsbelang wordt gevolgd. Het project heeft een beperkte invloed op de wateraspecten die van belang kunnen zijn bij ruimtelijke plannen. Dit betekent dat de beperkte invloed van het project kan worden opgevangen met standaard maatregelen die vermeld staan in de leidraad Watertoets.

Bij de uitwerking van het project wordt rekening gehouden met de standaard maatregelen van de Leidraad Watertoets. De resultaten van de watertoets zijn opgenomen als bijlage 1.

Het aspect water vormt geen belemmering voor dit project.

#### **4. 5. Cultuurhistorie**

De rol van cultuurhistorie in de ruimtelijke ordening is de laatste jaren sterk toegenomen. Bij het opstellen van plannen moeten cultuurhistorische waarden tijdig in beeld worden gebracht. Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) stelt in dat verband specifieke eisen aan het opstellen van plannen. Waar mogelijk moeten cultuurhistorische waarden worden behouden of versterkt. Cultuurhistorie is daarmee veelal een sturend onderdeel geworden in de ruimtelijke ordening.

De directe omgeving van het projectgebied bevat geen cultuurhistorische waarden waarmee rekening moet worden gehouden bij de uitvoering van het project. Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering voor dit project.

#### **4. 6. Archeologie**

Voor de bescherming van archeologische waarden is de Monumentenwet van toepassing. De bedoeling is dat, wanneer de bodem wordt verstoord, archeologische resten intact moeten blijven (in situ). Wanneer dit niet mogelijk is, worden archeologische resten opgegraven en elders bewaard (ex situ).

Voor de bescherming van de archeologische waarden is in het geldende bestemmingsplan de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' opgenomen. De beleidsdoelstelling voor dit gebied is het uitvoeren van archeologisch vooronderzoek, bij projecten groter dan 50 m<sup>2</sup>. Omdat slechts sprake is van een functiewijziging van de bestaande gebouwen, kan archeologisch onderzoek achterwege blijven. Vanuit dit aspect bestaan dus geen belemmeringen voor de uitvoering van het project.

#### **4. 7. Ecologie**

In de ruimtelijke onderbouwing dient rekening te worden gehouden met het beleid en de wetgeving ten aanzien van de natuurbescherming. Hierin wordt onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming.

##### **Gebiedsbescherming**

Met betrekking tot de gebiedsbescherming gaat het om de bescherming van gebieden die zijn aangewezen als onderdeel van de Natuur Netwerk Nederland (NNN) (voorheen Ecologische Hoofdstructuur) en/of om gebieden die zijn aangewezen als Natura 2000-gebied.

Het projectgebied ligt niet in een beschermd natuurgebied. Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied betreft het Drents-Friese Wold & Leggelderveld op circa 5 kilometer afstand. Dit gebied maakt ook deel uit van de NNN. Tevens maken de gronden rondom het projectgebied deel uit van de NNN. Ten slotte is het projectgebied geen onderdeel van het door de provincie aangewezen Weidevogelleefgebied.

Gezien de aard en de omvang van de voorgestelde ontwikkelingen kan worden gesteld dat dit project geen (significante) effecten op de natuurwaarden in de omgeving heeft.

##### **Soortenbescherming**

In de Wet natuurbescherming wordt een onderscheid gemaakt tussen; soorten die worden beschermd in de Vogelrichtlijn, soorten die worden beschermd in de Habitatrichtlijn en daarnaast de overige soorten.

Het projectgebied is momenteel in gebruik als gronden voor de woonfunctie. Daarom wordt redelijkerwijs aangenomen dat geen beschermde soorten in het gebied aanwezig zijn. Daarnaast is geen sprake van sloop van bebouwing, kappen van bomen en/of het dempen van sloten.

Er zijn geen belemmeringen vanuit de soortenbescherming voor het project.

#### **4. 8. 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 geraadpleegd. De ontwikkeling voorziet niet in de komst van een risicovolle activiteit richting de omgeving. Daarnaast blijkt dat in of nabij het projectgebied geen risicovolle inrichtingen aanwezig zijn. Ook valt het projectgebied niet in het invloedsgebied van routes voor gevaarlijke stoffen of van buisleidingen. Het aspect externe veiligheid vormt voor dit plan dan ook geen beperkingen en aanvullend onderzoek kan achterwege blijven.

#### **4. 9. 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.

Overschrijdingen van de grenswaarden voor luchtkwaliteit zijn veelal het gevolg van het aantal verkeersbewegingen in een gebied. Een ontwikkeling dat slechts in zeer beperkte mate bijdraagt aan luchtverontreiniging is op grond van het besluit 'niet in betekende mate' (NIBM) vrijgesteld van toetsing aan de grenswaarden. Een plan 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 zorgboerderij hebben een dergelijke toename niet tot gevolg. Aanvullend onderzoek naar het aspect luchtkwaliteit is dan ook niet noodzakelijk.

#### **4. 10. Kabels, leidingen en zonerings**

Bij de uitvoering van ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met de aanwezigheid van elektriciteit- en communicatiekabels en nutsleidingen in de grond. Hier gelden beperkingen voor ingrepen in de bodem. Daarnaast zijn zones, bijvoorbeeld rondom hoogspanningsverbindingen, straalpaden en radarsystemen van belang. Deze vragen vaak om het beperken van gevoelige functies of van de hoogte van bouwwerken. Voor ruimtelijke plannen zijn alleen de hoofdleidingen van belang. De kleinere, lokale leidingen worden bij de uitvoering door middel van een Klic-melding in kaart gebracht.

In of nabij het projectgebied liggen geen kabels of leidingen die een planologische zone hebben.

## **5. UITVOERBAARHEID**

Wettelijk bestaat de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheid van een project. Wat dat betreft wordt een onderscheid gemaakt in de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid.

### **5. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid**

Op grond van artikel 6.18 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) wordt de ontwikkeling voorgelegd aan de betrokken overlegpartners.

De ontwerpbesluit van de omgevingsvergunning met bijbehorende stukken wordt daarna gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegd. Tijdens deze periode bestaat de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen. Een ieder wordt op deze wijze in de gelegenheid gesteld om bedenkingen tegen het initiatief kenbaar te maken.

De ingekomen zienswijzen worden door de gemeente beantwoord en meegewogen in de besluitvorming omtrent het verlenen van de omgevingsvergunning. Tegen dit besluit bestaat de mogelijkheid voor beroep en hoger beroep. De voorgenoemde procedure toont de maatschappelijke uitvoerbaarheid van het project aan.

### **5. 2. Economische uitvoerbaarheid**

Dit plan heeft betrekking op een particulier initiatief waarmee de gemeente geen directe financiële bemoeienis heeft. In dit geval is er geen sprake van uitvoeringskosten. De kosten met betrekking tot de omgevingsvergunning en daaraan verwante kosten worden verhaald via de leges van de gemeente. Het plan wordt hiermee economisch uitvoerbaar geacht.

### **5. 3. Grondexploitatie**

Doel van de in de Wro opgenomen grondexploitatie-regeling is het bieden van ruimere mogelijkheden voor het kostenverhaal en het creëren van meer sturingsmogelijkheden. Er wordt uitgegaan van kostenverhaal via de publiekrechtelijke weg, in een exploitatieplan. Daarnaast kan de gemeente in een exploitatieplan eisen en regels stellen ten aanzien van de desbetreffende gronden, woningbouwcategorieën en fasering.

In het voorliggende plan is er op basis van artikel 6.2.1 Bro geen sprake van een bouwplan. De grondexploitatie-regeling is daarom niet van toepassing. Om deze reden wordt door de gemeente van het opstellen van een grondexploitatieplan afgezien. Wel wordt voor de ontwikkeling een planschadeverhaalovereenkomst tussen de initiatiefnemer en de gemeente afgesloten.

## **6. AFWEGING EN CONCLUSIES**

### **Aanleiding**

Deze ruimtelijke onderbouwing dient ter afweging voor het verlenen van een omgevingsvergunning met toepassing van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 van de Wabo, waarmee de zorgboerderij in afwijking van het bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt. De afwijking betreft het mogelijk maken van een zorgboerderij in strijd met de bestemming 'Wonen'.

### **Afweging**

Gezien de kleinschalige ontwikkeling en het feit dat de nieuwe functie in hoofdzaak gericht is op wonen is sprake van een ontwikkeling die passend is in de omgeving.

Het project is niet strijdig met de relevante beleidsuitgangspunten op zowel provinciaal als gemeentelijk niveau en veroorzaakt geen conflicten met de sectorale wet- en regelgeving. In de beoogde situatie is ook sprake van een verantwoorde milieusituatie.

### **Conclusie**

Het verlenen van een omgevingsvergunning voor het project is niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening.

**BIJLAGE 1**

**datum** 2-11-2017  
**dossiercode** 20171102-2-16330

**Wateradvies geen waterschapsbelang**

Project: Ruimtelijke onderbouwing zorgboerderij IJkenweg 12 te Zandhaven  
Gemeente: Weststellingwerf  
Aanvrager: Jan-Jacob Posthumus  
Organisatie: Rho Adviseurs

Geachte heer/mevrouw Jan-Jacob Posthumus,

Voor het plan Ruimtelijke onderbouwing zorgboerderij IJkenweg 12 te Zandhaven heeft u een watertoets aangevraagd op [www.dewatertoets.nl](http://www.dewatertoets.nl). Met de gegevens die u heeft opgegeven is bepaald dat het plan geen invloed heeft op het watersysteem en de waterketen. Hierdoor kan de procedure geen waterschapsbelang worden gevolgd voor de watertoets. Dit betekent dat u verder geen contact hoeft op te nemen met Wetterskip Fryslân. Deze uitkomst kunt u opnemen in de ruimtelijke onderbouwing van het plan. Mochten er desondanks vragen zijn, dan kunt u contact opnemen via onderstaande contactgegevens.

**Procedure**

Via [www.dewatertoets.nl](http://www.dewatertoets.nl) hebben wij uw watertoets als een melding ontvangen. Wij archiveren deze melding. De watertoets is hiermee voor Wetterskip Fryslân afgerond.

Met vriendelijke groet,

Wetterskip Fryslan  
Postbus 36  
8900 AA Leeuwarden  
T 058 292 2222  
E [info@weterskipfryslan.nl](mailto:info@weterskipfryslan.nl)

**De WaterToets 2017**