

**Bestemmingsplan Sudergoweg 54/56 te
IJlst**



V A S T G E S T E L D



BügelHajema

Plek voor ideeën

Bestemmingsplan Sudergoweg 54/56 te IJlst

V A S T G E S T E L D

Inhoud

Toelichting + bijlagen

Regels + bijlage

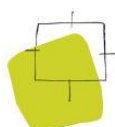
Verbeelding

Separaat bijgevoegd:

- Verkennend bodemonderzoek

20 september 2012

Projectnummer 285.69.30.32.00



Ideeën voor een plek

Overzichtskaart



Toelichting

Inhoudsopgave

1	Inleiding	5
2	Planbeschrijving	9
2.1	Het plan	9
2.1.1	Huidige situatie	9
2.1.2	Toekomstige situatie	10
2.2	Landschappelijke inpassing	11
2.2.1	Kernkwaliteiten landschapstype	11
2.2.2	Ontwikkelingsgeschiedenis	12
2.2.3	Samenhang ondergrond, netwerken en nederzettingen	13
2.2.4	Kwaliteiten en aandachtspunten	15
2.2.5	Inpassing in de ruimere omgeving	15
2.2.6	Beeldkwaliteitsrichtlijnen	16
3	Beleidskader	19
3.1	Nationaal beleid	19
3.2	Provinciaal beleid	19
3.3	Gemeentelijk beleid	21
4	Planologische randvoorwaarden	23
4.1	Bedrijvenhinder	23
4.2	Luchtkwaliteit	24
4.3	Geluidhinder	25
4.4	Ecologie	29
4.5	Archeologie	33
4.6	Cultuurhistorie	35
4.7	Waterparagraaf	35
4.8	Externe veiligheid	36
4.9	Bodem	37
5	Juridische toelichting	39
5.1	Algemeen	39
5.2	Bestemmingsplanprocedure	40
5.3	Toelichting op de regels	41
6	Uitvoerbaarheid	45
6.1	Economische uitvoerbaarheid	45
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	46
6.2.1	Algemeen	46
6.2.2	Overleg	46

Bijlagen

Inleiding



Het plangebied van voorliggend bestemmingsplan heeft betrekking op de gronden aan de Sudergoweg 54/56 te IJlst, nabij de kruising met de Lemmerweg/Riperwei (provinciale weg N354). Het plangebied ligt buiten de bebouwde kom ten oosten van IJlst en onder de rook van Sneek.

PLANGEBIED

Het zuidelijke deel van het plangebied (het bebouwde deel) behoorde voorheen tot de gemeente Wymbritseradiel en het noordelijke deel (het onbebouwde deel) tot het gemeentelijk grondgebied van Sneek. Per 1 januari 2011 zijn de gemeenten Wymbritseradiel en Sneek opgegaan in fusiegemeente Súdwest-Fryslân. Als gevolg hiervan kan onderhavige bestemmingsplanwijzing nu voor het gehele plangebied in één procedure en in één gemeentelijk bestemmingsplan worden afgehandeld.

Het plangebied is aangegeven op de overzichtskaart voorafgaand aan deze toelichting en in onderstaande luchtfoto. De gronden staan kadastraal bekend als Gemeente Sneek, sectie C, percelen 298, 843, 844, 888, 4936 en 8375.



Figuur 1. Luchtfoto (Bron: Bing Maps, 2011)

Voor het plangebied bestaat het voornemen tot functiewijziging van de bebouwing ten behoeve van een woonfunctie in combinatie met een zorgvoorziening.

PLANVOORNEMEN

Aangezien het plangebied voorheen in twee gemeenten was gelegen, geldt er voor het plangebied ook een tweetal bestemmingsplannen.

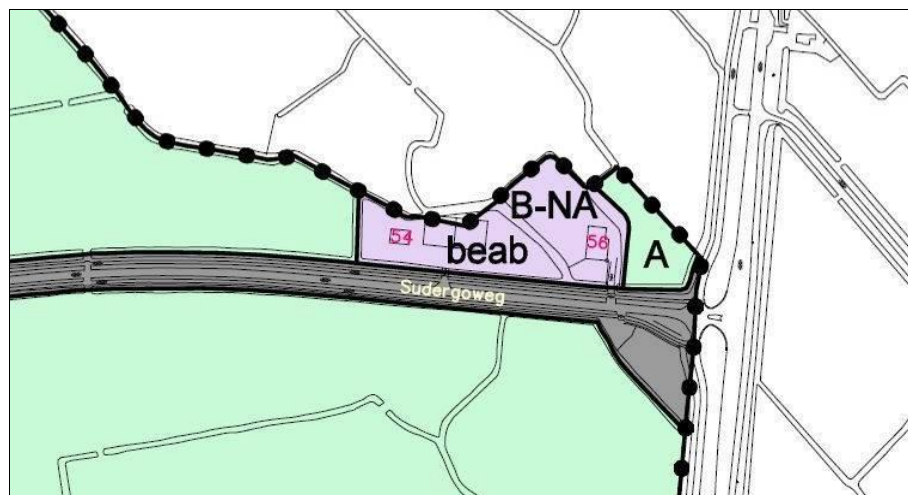
GELDENDE
BESTEMMINGSPANNEN

BESTEMMINGSPLAN
BUITENGEBIED SNEEK

Voor het noordelijke onbebouwde deel van het plangebied geldt het bestemmingsplan Landelijk gebied, vastgesteld door de raad van de voormalige gemeente Sneek op 13 juli 1999 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 20 januari 2000. In dit bestemmingsplan kennen de gronden de bestemming “Agrarische doeleinden - Agrarisch gebied met landschappelijke waarde, openheid en slotenpatroon”.

BESTEMMINGSPLAN
BUITENGEBIED
WYMBRITSERADIEL

Voor het zuidelijke bebouwde deel van het plangebied geldt het Bestemmingsplan Buitengebied Wymbritseradiel, dat is vastgesteld op 31 augustus 2010 door de raad van de voormalige gemeente Wymbritseradiel. Een fragment van de verbeelding van dit bestemmingsplan is in figuur 2 opgenomen. In dit bestemmingsplan kennen de gronden de bestemming “Bedrijf - Niet agrarische bedrijven” met de nadere aanduiding “bouw- en aannemersbedrijf”. In de bestemmingsomschrijving is vastgelegd dat het perceel bedoeld is voor bedrijven die zijn genoemd in categorie 1 en 2 van de bij de planregels van het bestemmingsplan opgenomen Staat van Bedrijven. De gronden zijn vanwege de opgenomen aanduiding tevens bestemd voor bouwbedrijf.



Figuur 2. Kaartfragment verbeelding bestemmingsplan Buitengebied Wymbritseradiel

Het planvoornemen is niet passend binnen de geldende bestemmingsplannen voor het plangebied. Derhalve is door de initiatiefnemer van het planvoornemen een verzoek tot planologische medewerking bij de voormalige gemeente Wymbritseradiel ingediend.

Op basis van een kaderstellende notitie is op 16 november 2010 door de raad van de voormalige gemeente Wymbritseradiel het besluit genomen om door middel van een bestemmingsplanherziening medewerking te verlenen aan het planvoornemen. Door dit initiatief kan er verharding verdwijnen ten gunste van groen en water. Tevens kan het gehele terrein ruimtelijk worden opgewaardeerd zodat er een algehele ruimtelijke verbetering optreedt in het landelijk gebied.

Het doel van onderhavig bestemmingsplan is primair om een passende planologisch-juridische regeling te treffen om realisatie van het voornemen van een zorgvoorziening met woonfunctie in het plangebied mogelijk te kunnen maken. Op het perceel vindt een functiewijziging plaats, waarbij enkele aanpassingen aan de terreininrichting worden verricht, alsook dat ten behoeve van de zorgvoorziening nieuwbouw wordt gepleegd. Dit bestemmingsplan is derhalve ontwikkelingsgericht van aard.

DOEL

Allereerst is in het navolgende hoofdstuk ingegaan op de bestaande en toekomstige situatie in het plangebied. Vervolgens is in dit hoofdstuk ingegaan op de wijze waarop met het plan rekening wordt gehouden met, respectievelijk invulling gegeven wordt aan, de aspecten van ruimtelijke kwaliteit (zoals benoemd in de Verordening Romte Fryslân). In hoofdstuk 3 is het voor het plangebied relevante provinciale en gemeentelijke beleidskader aan de orde. Hoofdstuk 4 is gewijd aan de planologische randvoorwaarden van het plan. In hoofdstuk 5 is de juridische toelichting op het plan gegeven. Tot slot is in hoofdstuk 6 de economische uitvoerbaarheid van het plan aangetoond en is in dit hoofdstuk eveneens verslag gedaan van de overlegprocedure.

LEESWIJZER

Planbeschrijving

2

2.1

Het plan

2.1.1

Huidige situatie

Het plangebied ligt aan de Sudergoweg 54/56 te IJlst. In het plangebied was voorheen Sijperda Bouwmachineverhuur gevestigd. Sudergoweg 54 (westelijk deel van het plangebied) werd gebruikt voor het wonen en kantoorbebouwing. Sudergoweg 56 (oostelijk deel) werd benut voor de opslag van bouwmaterieel en parkeren ten behoeve van de bedrijfsvestiging. Het bedrijf is thans naar elders verplaatst.



Figuur 3. Luchtfoto plangebied

De bebouwing in het plangebied is midden jaren '90 van de vorige eeuw opgericht. De bebouwing bestaat in de huidige situatie (van west naar oost) uit een bedrijfswoning, een dubbele bedrijfsloods, met inpandig enkele paardenstallen, en op enige afstand een tweetal aan elkaar gebouwde houten loodsen die eveneens als bedrijfsruimte in gebruik zijn geweest.

Het gedeelte van het terrein met de bedrijfsgebouwen is vrijwel volledig verhard, waardoor dit deel van het plangebied een industrieel karakter heeft. Daarnaast is er een paardenbak aan de noordzijde van de dubbele bedrijfsloods aanwezig.

Het noordelijke deel van het plangebied is overwegend in gebruik als grasland. Een perceel aan de noordwestelijke zijde bestaat uit natuurlijke opslag (spontaan ontstane beplanting). Verder is er vrijwel geen erfbeplanting op het terrein aanwezig.



Figuur 4. Bebouwing in het plangebied

2.1.2

Toekomstige situatie

Het planvoornemen betreft de vestiging van een woonfunctie met verzorgingsvoorziening in het plangebied. De verzorgingsvoorziening betreft het opvangen van volwassenen die (tijdelijk) te kampen hebben met een mentale beperking, bijvoorbeeld als gevolg van een “burn-out”. De zorgvoorziening is bedoeld ter bevordering van de geestelijke gezondheid van zowel externe als interne cliënten die worden opgevangen. De opvang voorziet niet in de huisvesting van personen met ernstige psychische klachten. De cliënten zullen voor het grootste deel via de GGZ¹ bij de zorgvoorziening binnenkomen. Deze personen zijn in grote mate zelfredzaam.

Het plangebied wordt in de toekomstige situatie als volgt ingevuld (zie bijlage 1 voor de bijbehorende inrichtingstekening):

- De huidige bedrijfswoning wordt als privéwoning van de initiatiefnemer en diens gezin in gebruik genomen en wordt aangemerkt als bedrijfswoning behorende bij de zorgvoorziening in het plangebied.
- De huidige bedrijfsloodsen nabij de bedrijfswoning zullen worden gebruikt voor de stalling van 3 à 4 paarden en wat kleinvee, de opslag van tuingeredschap en zullen eveneens als ruimte voor dagbesteding van de cliënten dienst gaan doen (zoals het inrichten van een knutselruimte en een restauratiehoek voor een oldtimer).
- De huidige twee loodsen in het oostelijke deel van het plangebied worden verwijderd en er wordt een nieuw gebouw gerealiseerd met daarin ten minste een viertal kamers voor interne cliënten ten behoeve van (nacht)verblijf, met gemeenschappelijke voorzieningen met de uitbreidingsmogelijkheid tot in totaal 10 kamers met een afmeting van circa 45 m² per kamer (in totaal worden maximaal 10 interne cliënten gehuisvest).

¹ Brancheorganisatie voor geestelijke gezondheidszorg en verslavingszorg in Nederland.

- Een groot deel van de verharding wordt verwijderd en vervangen door groen (waaronder een kruidentuin).
- Het geheel krijgt een goede beplanting die zich voegt in de landschappelijke omgeving.
- De parkeerbehoefte bij de gebouwen voor de dagbesteding is 6 auto's en een paardentrailer.
- De parkeerbehoefte bij de verblijven van de cliënten is circa 10 auto's.

De opvang vindt in het oostelijke deel van het plangebied plaats. Toezicht wordt gehouden vanuit de woning in het westelijke deel van het plangebied. De afstand tussen beide plekken is ideaal, omdat hierdoor enige privacy kan worden geboden aan de op te vangen personen.

2.2

Landschappelijke inpassing

2.2.1

Kernkwaliteiten landschapstype

In de Verordening Romte Fryslân is een indeling in landschapstypen opgenomen met daarbij behorende kernkwaliteiten. De ontwikkeling ligt op de rand van het landschapstype "Klei op veen gebied". De kernkwaliteiten voor dit landschap, benoemd in het Streekplan Fryslân, dienen herkenbaar te blijven en dienen als ankerpunt bij de planvorming. De kernkwaliteiten van dit landschapstype zijn:

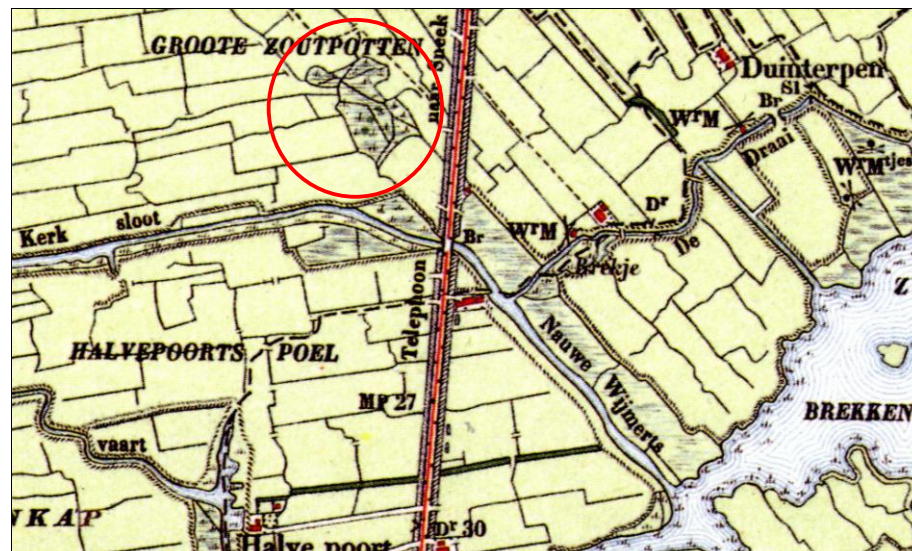
- de ondergrond bestaat uit kleidek (tot 40 cm) op laagveen (kleidikte varieert);
- een grootschalig open landschap;
- structuren - Dokkumer Ie en plaatselijk ijle bebouwingslinten en grootschalige stedelijke structuren bij Leeuwarden;
- dorpen - verspreid enkele terpdorpen;
- boerenerven - bij terpdorpen en schaars losliggende of langs dijken en wegen;
- wegen - voornamelijk opstreckende en plaatselijk haaks hierop ruilverkavelingswegen;
- water - kanalen, (op)vaarten, kronkelige voormalige kreken, ringvaarten;
- verkaveling - van onregelmatig blok - tot een opstreckende verkaveling zoals in de veengebieden;
- beplanting - vooral rond erven en bewoningslinten schaars langs wegen;
- bijzonderheden - droogmakerijen, oude molens, plaatselijk windmolens.

2.2.2

Ontwikkelingsgeschiedenis

Op een zandige ondergrond trad ± 5.500 jaar geleden veenvorming op, in het gebied van de voormalige gemeente Wymbritseradiel. Dit gebied lag echter tevens in de invloedssfeer van de zee en vóór de tijd van de bedijkingen overstroomde het regelmatig. In zogenaamde transgressieperioden steeg de zeespiegel en kwam het water via geulen ver het land in. Tussen 200 en 600 na Christus werd over een groot deel van het gebied een laag knipklei (een zware kleisoort) afgezet. Deze kleilaag is het duidelijkst aanwezig in het noordelijke deel van de gemeente.

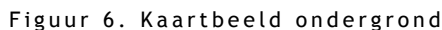
Bij Sneek is nog sprake van een laag van zo'n 40 cm, richting Joure wordt deze laag steeds dunner. In de 9^{de} eeuw na Christus brak de zee opnieuw het land binnen, maar nu minder ver. Deze keer vormde zich een grote zeearm, "De Middelzee", die tot in het noorden van de huidige gemeente binnendrong. In de periode na het ontstaan van de Middelzee wordt het landschap als gevolg van bedijkingen in toenemende mate door de mens bepaald. De vroegste bewoning van Fryslân vond plaats op hoog opgeslibde kwelders, met name langs de toen aanwezige geulen en kreken. Men woonde op terpen, ontstaan door ophoging met huisvuil en kwelderzoden. Het plangebied was van oorsprong een natte plek "Groote Zoutpotten" met een onregelmatige vorm met opslag van bomen, heesters en ruigte. Later is het plangebied komen te liggen aan de ontginningsweg Sudergoweg. Deze weg loopt dwars door de Groote Zoutpotten heen en verbindt IJlst met de N354; de voor het gebied belangrijke route van Sneek naar Lemmer.



Figuur 5. Topografische kaart rond 1900

Samenhang ondergrond, netwerken en nederzettingen

Beekebmondingen werden door de getijdestromen uitgeschuurd tot brede inhammen, geulen of zeeboezems. Op deze wijze ontstonden de Marneboezem, de Middelzee, het getijdesysteem van de Paesens, de Zuiderzee en de Lauwerszee. Ze hebben niet alle gelijktijdig bestaan; in het dynamische kustlandschap viel de vorming van de ene inbraak soms samen met de verlanding van het andere. In de kustwateren resulteerde de sedimentatie in het ophogen van de bodem. Dit proces zorgde ervoor dat aangroei van land gelijke tred hield met de zeespiegelstijging. In de rustige ondiepe wateren achter de duinen kreeg slib de kans te bezinken, waardoor delen van het wad langzaam maar zeker hoger en droger werden. Op delen hiervan werden hoogtes bereikt die alleen nog bij hoge waterstanden onderliepen, waardoor zoutminnende vegetatie de kans kreeg zich te ontwikkelen. Er vormde zich een kwelder. Een kwelder bestaat uit verschillende onderdelen. De laagste delen van een kwelder worden gevormd door krekens en prielen. De kwelderwal is een hoger gelegen deel van de kwelder, waar bij overstromingen grover materiaal werd afgezet. Landinwaarts, langs de dieper gelegen geulen, worden ze oeverwallen genoemd. Achter en tussen de kwelder- en oeverwallen liggen de wat lager gelegen kweldervlaktes. Het plangebied is gelegen op een kweldervlakte.



² Het winnen van zout uit zouthoudend veen.

de cultuurhistorische kaart als droogmakerijen worden aangeduid, zijn dankzij een verbeterde bemaling in de directe omgeving of door aftapping drooggevalen. Dit is ook in het plangebied het geval geweest.

Netwerken

Ten zuiden van het plangebied ligt het merendeel van de Friese Meren, waarvan De Fluezen en het Sleattemer Mar tot de grootste behoren. Eromheen liggen de veenweiden in een grootschalige opstreckende verkavelingsstructuur. Het gebied is vrijwel geheel in landbouwkundig gebruik. Tot halverwege de Middeleeuwen staken de Middelzee en de Marne - beide "uitlopers" van de Waddenzee - ver Fryslân in, tot waar nu Sneek en Bolsward liggen. Overstromingen van het laaggelegen land kwamen dan ook regelmatig voor. Langs de randen van de Middelzee werden daarom zogenaamde Hemdijken opgeworpen om hoog binnenwater te keren.

De dijken langs die oude zeegaten zijn nog in het landschap terug te vinden. De dorpen en stadjes die veelal in de Middeleeuwen zijn ontstaan, zijn bijna allemaal op het water gericht en door een stelsel van (trek)vaarten met elkaar verbonden. Pas veel later werd het zuidwesten van Fryslân door wegen ontsloten. Slechts een enkele vaarweg is later gedempt en vervangen door een verharde weg. Hieruit blijkt dat de aanwezige ondergrond veel invloed heeft gehad op de ordening van het landschap zoals die nu is. Het landschap is vrij open. De erfbeplanting rondom de erven vormen puntverdichtingen in het open landschap.



Figuur 7. Kaartfragment cultuurhistorische kaart, water
(Bron: Provinsje Fryslân, 2011)

De hoofdstructuur van het plangebied wordt bepaald door de ontginningsweg Sudergoweg. De verkaveling heeft rondom het plangebied een grootschalige opstreckende verkavelingsstructuur. De kavel heeft juist een onregelmatige vorm, dit komt doordat het plangebied voorheen een vernet gebied was, "Groote Zoutpotten". De ligging van dit gebied is niet helemaal herkenbaar

meer. Dit komt doordat er een sloot op de kavel is gedempt waardoor de kavel een meer grootschalig karakter heeft gekregen.

Nederzettingspatronen

De terpdorpen in deze regio kenmerken zich door hun lintbebouwing. Deze lintbebouwing is niet meer overal zichtbaar door diverse uitbreidingen. De bebouwing in het lint heeft een sterk individueel karakter. De bebouwingsdichtheid varieert evenals het soort bebouwing en de bebouwingsafstand tot de weg. In het uitgestrekte kleiweidegebied liggen regelmatig boerderijen, veelal gebouwd op een terp. Tevens komen er aan de ontginningswegen (bedrijfs)woningen voor.

2.2.4

Kwaliteiten en aandachtspunten

In de hiervoor beschreven analyse van de ontstaansgeschiedenis en de ruimtelijke opbouw is een aantal specifieke kwaliteiten en aandachtspunten naar voren gekomen die het uitgangspunt vormen voor de ontwikkeling van het plangebied en bij het opstellen van de beeldkwaliteitscriteria. Dit zijn:

- de kernkwaliteiten van het landschapstype, zoals genoemd in het streekplan;
- de duidelijke slotenstructuur in het gebied;
- het opstreckende verkavelingspatroon;
- de nederzettingspatronen van de bebouwing in de omgeving.

2.2.5

Inpassing in de ruimere omgeving

Gezien de analyse van de omgeving is er een aantal punten dat van groot belang wordt geacht voor de inpassing van het terrein:

- Op de locatie is sprake van bestaande beplanting. Deze beplanting dient waar mogelijk te worden gespaard en te worden ingepast in het plan. Tevens dient stevige nieuwe beplanting te worden aangebracht als aanvulling op het bestaande beplantingspatroon.
- De lengte van de kavel dient te worden geled in twee kavels, zodat er twee erven in het groen ontstaan (van oorsprong zijn het ook twee kavels geweest). Het waterpatroon is uitgangspunt en dient de geleiding van de erven te ondersteunen in combinatie met het terugbrengen van de gedempte sloot. Tussen de twee erven dient een groene open ruimte met grasland te worden ingericht die een relatie heeft met het achterliggende open gebied. Tevens benadrukt deze ruimte de twee erven.
- Op zichzelf staande nieuwe bebouwing dient zich te voegen in het landschap en zich te oriënteren op de Sudergoweg. De nokrichting dient haaks hierop geplaatst te worden.

2.2.6

Beeldkwaliteitsrichtlijnen

De zorgboerderij die bestaat uit verschillende gebouwonderdelen dient dusdanig landschappelijk ingepast te worden, dat rekening gehouden wordt met de karakteristieken van de omgeving. Het geheel dient ingepast te zijn met opgaand groen en kavelsloten die zich voegen in het landschap. Met andere woorden, de twee erven dienen een groene verdichting in het open landschap te zijn. Op de kavels dient samenhang te bestaan tussen de verschillende bouwvormen. Dit betekent met name afstemming in de plaatsing en bouwrichting van de verschillende bouwvormen. De genoemde uitgangspunten leiden tot de hiernavolgende randvoorwaarden, waarbij een onderscheid gemaakt is in erf en bebouwing. De landschappelijke inpassing gaat uit van ingrepen op het eigen terrein.

Landschappelijke inpassing erf

- Het langgerekte erf wordt door middel van situering van bomen, een nieuw aan te leggen sloot in de richting van het landschap en hagen ruimtelijk opgedeeld in twee erven.
- De insteek is om de historische slootstructuur waar mogelijk te herstellen.
- Tussen de 'twee erven' komt een groene open ruimte met grasland.
- De bestaande erfbeplanting dient zoveel mogelijk te worden gehandhaafd en te worden ingepast in het plan.
- Haaks op de Sudergoweg worden aan de randen van de nieuwe erven rijen inheemse bomen geplaatst van de 1^{ste} orde en op de grondsoort passend.
- Langs de Sudergoweg worden beide erven begeleid door een haag van ongeveer 1 m hoogte. Hierdoor wordt de samenhang van de erven langs deze weg benadrukt. De haag onttrekt voorts eventueel geparkeerde voertuigen enigszins aan het zicht, waardoor het erf een vriendelijk groen aanzien krijgt. Daarnaast wordt de verharding waar mogelijk uitgevoerd in half verharding door toepassing van grasdoorlatende tegels.
- De bestaande twee toegangen tot het erf blijven gehandhaafd.
- De opslag op het natuurlijke terrein achter de gebouwen voor dagbesteding blijft gehandhaafd.
- Het is de bedoeling dat het perceel met grasland wordt gebruikt voor het weiden van paarden. Het gedeelte met natuurlijke opslag moet ontsloten worden door middel van een wandelpad, zodat cliënten hier kunnen wandelen en eventueel werkzaamheden kunnen uitvoeren in het kader van natuurlijk beheer.
- Het grasland achter het cliëntenverblijf kan worden gebruikt als "trapveldje".
- De voortuin van het cliëntenverblijf wordt deels ingericht als kruidentuin.
- De paardenbak is gesitueerd in de luwte van de loods en de nieuw te planten bomen.

- De industrieel aandoende blauwe hekken op de dammen in de sloot langs de Sudergoweg worden (deels) vervangen door passende donker gecoate hekwerken of worden verwijderd.
- De omheining van de paardenbakken is bij voorkeur donker van kleur en daardoor weinig opvallend.

Randvoorwaarden cliëntenverblijf

- Het gebouw is georiënteerd op de Sudergoweg.
- De bebouwing heeft een representatief karakter.
- De bouwmassa bestaat uit één bouwlaag met schildkap/zadelkap met de nokrichting haaks op de Sudergoweg.
- Het gebouw heeft de karakteristiek van een streekeigen boerderij met een eigentijdse vormgeving.
- De plattegrond is rechthoekig.
- Naar de straatzijde is sprake van een duidelijke geleding (bijvoorbeeld door gevelopeningen en/of materiaaltoepassingen).
- Het materiaalgebruik voor de gevels is een combinatie van hout en glas met op onderdelen hoogwaardige baksteen.
- Het materiaalgebruik is natuurlijk/puur.
- Het dak bestaat uit antraciet kleurig plaatmateriaal of dakpannen.
- Het kleurgebruik is terughoudend, ingetogen, donker (antraciet, donkergroen, donkerbruin).
- De detaillering is eenvoudig, maar zorgvuldig.





Figuur 8. Referentiebeelden cliëntenverblijf

3.1

Nationaal beleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012)

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) van kracht geworden. De SVIR heeft diverse nota's vervangen, zoals de Nota Ruimte en Nota Mobiliteit. Ook zijn met het SVIR de ruimtelijke doelen en uitspraken vervallen die zijn benoemd in de Agenda Landschap, Agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta. In het SVIR is de visie van de rijksoverheid op de ruimtelijke en mobiliteitsopgaven voor Nederland richting 2040 aangegeven. Dit betreft een nieuw, integraal kader dat de basis vormt voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties.

In het SVIR is gekozen voor een meer selectieve inzet van het rijksbeleid dan voorheen. Voor de periode tot 2028 zijn de ambities van het Rijk in drie rijksdoelen uitgewerkt:

- vergroten van de concurrentiekracht door versterking van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- verbeteren van de bereikbaarheid;
- zorgen voor een leefbare en veilige omgeving met unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden.

Met bovengenoemde rijksdoelen zijn 13 nationale belangen aan de orde die in het SVIR verder gebiedsgericht zijn uitgewerkt in concrete opgaven voor de diverse onderscheiden regio's. Buiten deze nationale belangen hebben decentrale overheden meer beleidsvrijheid op het terrein van de ruimtelijke ordening gekregen; het kabinet is van mening dat provincies en gemeenten beter op de hoogte zijn van de actuele situatie in de regio en de vraag van bewoners, bedrijven en organisaties en daardoor beter kunnen afwegen welke (ruimtelijke) ingrepen in een gebied nodig zijn.

Het planvoornemen is in lijn met het bovenomschreven nationale beleidskader.

3.2

Provinciaal beleid

Streekplan Fryslân 2007

Op 13 december 2006 is het Streekplan Fryslân vastgesteld door Provinciale Staten. Het streekplan geeft de visie van Provinciale Staten op het ruimtelijk

beleid van de provincie weer. Het streekplan vormt de basis van het provinciale beleid voor de periode 2006 tot 2016.

Centraal in het streekplan staat het begrip “ruimtelijke kwaliteit”. Hiermee bedoelt de provincie dat in ruimtelijke plannen, in ontwerpen en in de uitvoering expliciet gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde worden toegevoegd aan de omgeving. Deze drie waarden waarborgen op de langere termijn een doelmatig gebruik en herkenbaarheid van de ruimte.

Het landelijk gebied is primair bestemd voor functies die een ruimtelijk-functionele relatie met het landelijk gebied hebben. Het gaat daarbij vooral om de functies landbouw, recreatie, natuur en waterberging en bestaande woon- en werkfuncties en voorzieningen. Voor andere nieuwe functies, zoals woningen en niet-agrarische bedrijven stelt de provincie de randvoorwaarde dat ruimte gezocht moet worden in of aansluitend aan kernen en dat een goede landschappelijke inpassing gewaarborgd is. Vestiging van bedrijven en voorzieningen in het landelijk gebied is mogelijk wanneer dat om functionele redenen nodig is. Een zorgvuldige ruimtelijke inpassing waarbij rekening wordt gehouden met de kernkwaliteiten van het landelijk gebied is daarbij randvoorwaarde.

Verordening Romte Fryslân (15 juni 2011)

Het Streekplan Fryslân uit 2007 heeft op basis van het overgangsrecht van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) de status van structuurvisie gekregen. Met de invoering van de Wro is de goedkeuringsbevoegdheid van bestemmingsplannen van de gemeente vervallen. De provincie heeft daarentegen wel de mogelijkheid gekregen om een provinciale verordening op te stellen. In 2010 heeft de Provinsje Fryslân derhalve het initiatief genomen om te komen tot de Verordening Romte Fryslân. Deze is op 15 juni 2011 vastgesteld en is per 1 augustus 2011 in werking getreden.

In artikel 1.1.1 lid 1 van deze verordening is aangegeven dat in een ruimtelijk plan voor het landelijk gebied geen bouwmogelijkheden worden opgenomen voor nieuwe stedelijke functies. Het streekplan staat enige uitzonderingen toe in de vorm van het verlenen van ontheffing voor kwaliteitsarrangementen (artikel 1.8.1). Een kwaliteitsarrangement is een concreet project in het landelijk gebied waarin nieuwe passende vormen van wonen, werken, recreëren, verzorging, cultuur, educatie of de wijziging van bestaande functies, gelijktijdig worden gecombineerd met een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit in het landelijk gebied.

Gedeputeerde Staten kunnen ontheffing verlenen van artikel 1.1.1 lid 1 voor een kwaliteitsarrangement waarbij een ruimtelijke ontwikkeling van stedelijke functies of recreatieve functies worden gecombineerd met, en per saldo bijdragen aan, een goede ruimtelijke kwaliteit. Deze ontheffing kan worden verleend indien voldaan wordt aan onderstaande voorwaarden:

- de ontwikkeling gelet op aard, schaal en uitstraling past in de karakteristiek van het landelijk gebied en in een evenredige verhouding nieuwe kwaliteiten van natuur, water, landschap of recreatieve mogelijkheden toevoegt dan wel bijdraagt aan een goede ruimtelijke kwaliteit in het landelijk gebied of bestaand stedelijk gebied, en:
- de ontwikkeling bijdraagt aan de sociale of economische vitaliteit van het platteland, en:
- de ontwikkeling niet leidt tot onevenredige milieubelasting en tot onevenredige verkeersaantrekkende werking in relatie tot het onderliggende wegennet, en:
- de ontwikkeling niet leidt tot beperkingen voor de ontwikkeling van agrarische bedrijven in de omgeving.

Aan de ontheffing voor kwaliteitsarrangementen kunnen voorts voorschriften worden verbonden met betrekking tot beeldkwaliteitseisen, landschappelijke, cultuurhistorische, archeologische en natuurlijke waarden.

Op 9 december 2011 is overeenkomstig de bepalingen van de Verordening Romte Fryslân aan de Provinsje Fryslân verzocht om op grond van artikel 1.8.1 ontheffing te verlenen voor het realiseren van een aantal wooneenheden in het plangebied ten behoeve van de zorgboerderij. Hiertoe is een landschappelijk inpassingsplan met inrichtingsvoorstel ingediend dat door de Provinsje Fryslân is getoetst op de bovengenoemde voorwaarden voor het verlenen van ontheffing voor kwaliteitsarrangementen op grond van artikel 1.8.1 van de verordening. Het landschappelijk inpassingsplan met inrichtingsvoorstel voldeed aan de vereisten.

Ten behoeve van ontheffingsverlening is door de provincie vervolgens de uniforme openbare voorbereidingsprocedure als bedoeld in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht gevolgd. Hiertoe heeft het concept-ontheffingsbesluit vanaf 20 januari 2011 tot en met 11 maart 2012 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn geen zienswijzen op het voornemen tot ontheffing ingediend. Op 20 maart 2012 heeft Gedeputeerde Staten van Fryslân derhalve besloten om de gevraagde ontheffing te verlenen. Het plan heeft daarmee de instemming van de provincie. Het ontheffingsbesluit is als bijlage 5 bij dit bestemmingsplan opgenomen.

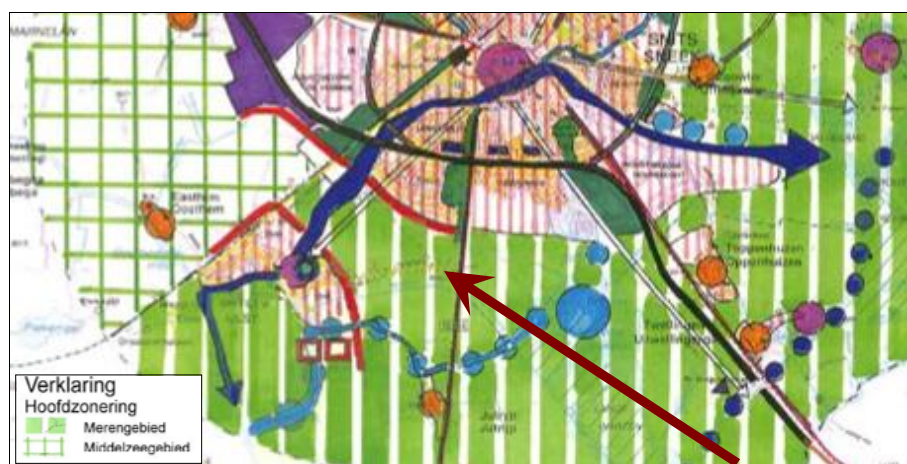
3.3

Gemeentelijk beleid

Structuurvisie 2020: Sneek Wymbritseradiel-Noord (2005)

De voormalige gemeenten Sneek en Wymbritseradiel hebben gezamenlijk een ruimtelijke visie gemaakt voor 'stad en ommeland', met een blik op het jaar 2020. In deze "Structuurvisie 2020: Sneek & Wymbritseradiel Noord" is gezocht naar een afstemming tussen beide voormalige gemeenten voor wat betreft het ruimtelijk beleid.

De structuurvisie is erop gericht in hoofdlijnen, en niet in exacte getallen, aan te geven welke kansen dit gebied heeft als de krachten van beide gemeenten werden gebundeld voor een verdere groei van wonen, werken en recreatie. Landschap en cultuurhistorie zijn aanknopingspunten in dit document. In de structuurvisie is voortgeborduurd op de bestaande situatie en er is voor gekozen om onderscheid te maken tussen drie gebieden. Het plangebied ligt in het Merengebied, dat is aangewezen als gebied waar rust en natuur centraal staan.



Figuur 9. Kaartfragment Structuurvisiekaart met weergave van het gebied in 2020 (Bron: Structuurvisie 2020, 2005)

Het hergebruik van een bestaand niet-agrarisch bedrijf als zorgvoorziening in het landelijk gebied is niet in strijd met het beleid zoals dat in de structuurvisie is geformuleerd.

Planologische randvoorwaarden



4.1

Bedrijvenhinder

Wet- en regelgeving

Op grond van de Wet milieubeheer (Wm) zijn bedrijven en instellingen verplicht te voldoen aan de eisen van een Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB), dan wel een milieuvergunning te hebben voor de exploitatie van het bedrijf, waarbij rekening gehouden dient te worden met de omliggende woonbebouwing. Door middel van de milieuwet- en regelgeving wordt (milieu)hinder in woongebieden zo veel mogelijk voorkomen.

Uit de geactualiseerde publicatie “Bedrijven en milieuzonering” (2009) van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) wordt de richtafstandenlijst voor milieubelastende activiteiten gehanteerd. Per bedrijfstype zijn voor de aspecten geur, stof, geluid en gevaar minimale afstanden aangegeven die in de meeste gevallen kunnen worden aangehouden tussen een bedrijf en hindergevoelige functies, zoals woningen, om hinder en schade aan mensen binnen aanvaardbare normen te houden. De grootste afstand is bepalend. De genoemde maten zijn richtinggevend, maar met een goede motivering kan en mag hiervan worden afgeweken.

Er dient te worden aangetoond dat het plan buiten de invloedssfeer van bedrijvigheid in de nabije omgeving valt. Tevens dient te worden aangetoond dat het plan geen belemmering vormt voor de nabijgelegen functies.

Onderzoek

De zorgvoorziening met bedrijfswoning in het plangebied wordt ingedeeld in milieucategorie 1 (SBI-code 8621, 8622, 8623: artsenpraktijken, klinieken en dagverblijven), met een minimale richtafstand ten opzichte van hindergevoelige bebouwing van 10 m.

In de omgeving van het plangebied is ten noordoosten van het plangebied een agrarisch bedrijf met bedrijfswoning aan de Lemmerweg gevestigd. Dit agrarisch bedrijf betreft een melkrundveehouderij (SBI-code 0141, 0142).

Melkrundveehouderijen worden ingedeeld in milieucategorie 3.2, met een minimale richtafstand ten opzichte van hindergevoelige objecten van 100 m. Het agrarisch bedrijf bevindt zich op een afstand van ruimschoots 100 m van de grenzen van het plangebied. Het agrarisch bedrijf en de nieuwe functie in het plangebied hebben geen belemmerende invloed op elkaar.

Ten zuidoosten van het plangebied is aan de Riperwei op een afstand van circa 150 m woonbebouwing gelegen. Deze woonbebouwing is op dermate grote afstand van het plangebied gelegen dat geen hinder wordt verwacht.

De voorgenomen activiteit van onderhavig planvoornemen valt onder de Wm, categorie 23 lvb milieubeheer 23.1.b. inrichtingen voor het bieden van medische behandeling, verpleging, of huisvesting tezamen met verzorging. Het Activiteitenbesluit ("Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer") is van toepassing op het voorgenomen plan. Onderhavig plan betreft een type A-inrichting en valt onder het zogenaamde lichte regime van dit besluit. Een type A-inrichting heeft geen verplichting om een melding te doen aan het bevoegd gezag bij oprichting of wijziging, omdat deze in de praktijk slechts een zeer beperkte invloed op het milieu heeft.

Conclusie

Naar aanleiding van bovenstaande zijn er geen belemmeringen in het kader van hinder van en voor bedrijvigheid en voorzieningen te verwachten. Onderhavig plan is uitvoerbaar voor wat betreft het aspect bedrijvenhinder.

4.2

Luchtkwaliteit

Wet- en regelgeving

Op 1 maart 1993 is de Wet milieubeheer (Wm) in werking getreden. Onder andere de Europese regelgeving voor de luchtkwaliteit is met de inwerkingtreding van de wijziging van de Wm (onderdeel luchtkwaliteitseisen) op 15 november 2007 in de Nederlandse wet- en regelgeving verwerkt.

Uitgangspunt van de Wm is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden. Hierin is bepaald wanneer en hoe overschrijdingen van de grenswaarden voor de luchtkwaliteit moeten worden behandeld. In het NSL worden ook nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen overwogen. Ontwikkelingen die binnen het NSL passen, hoeven niet meer te worden getoetst aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. Ook projecten die 'niet in betekenende mate' (nibm) van invloed zijn op de luchtkwaliteit hoeven niet meer te worden getoetst aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. In de AMvB-nibm is vastgelegd dat een grens van 3% verslechtering van de luchtkwaliteit (een toename van maximaal $1,2 \mu\text{g}/\text{m}^3$ NO_2 of PM_{10}) als 'niet in betekenende mate' wordt beschouwd.

Onderzoek

De grens van 3% (een toename van $1,2 \mu\text{g}/\text{m}^3$ NO_2 of PM_{10}) wordt overschreden, indien de toename van het wegverkeer als gevolg van een plan groter zou zijn dan ongeveer 1.500 motorvoertuigen per etmaal. Onderhavig bestemmingsplan leidt in geen geval tot een dusdanig grote toename van het dagelijkse wegverkeer. Het plan moet dan ook worden beschouwd als een nibm-plan. Onderzoek

naar de luchtkwaliteit kan derhalve achterwege blijven. Het plan voldoet aan het gestelde in de Wm ten aanzien van luchtkwaliteit.

Conclusie

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

4.3

Geluidhinder

Wet- en regelgeving

De Wet geluidhinder (Wgh) dateert van 16 februari 1979 en is sindsdien middels verschillende wetten diverse keren gewijzigd. De meest recente wijziging heeft plaatsgevonden bij besluit van 7 december 2006 (Staatsblad 2006 - 661). De inwerkingtreding heeft op 1 januari 2007 plaatsgevonden. Tevens is op 1 januari 2007 het “Reken- en Meetvoorschrift geluidhinder 2006” (Staatscourant 21 december 2006, nr. 249) in werking getreden.

Wegverkeerslawaa

Indien binnen een geluidzone van een weg nieuwe geluidgevoelige objecten worden gerealiseerd, moet door middel van akoestisch onderzoek worden vastgesteld of aan de grenswaarden uit de Wgh wordt voldaan. Woningen, geluidsgevoelige terreinen en andere geluidsgevoelige gebouwen worden in de Wgh als geluidsgevoelig object beschermd³.

Behoudens situaties waarbij door Gedeputeerde Staten of Burgemeester en Wethouders een hogere waarde is vastgesteld, geldt voor geluidsgevoelige bebouwing binnen een zone als hoogst toelaatbare geluidsbelasting van de gevel 48 dB (Wet geluidhinder 2006). Dit is de voorkeursgrenswaarde. In buitenstedelijk gebied kan een hogere waarde worden vastgesteld tot een maximum van 53 dB. Alvorens een hogere waarde te verlenen, moeten geluidbeperkende maatregelen onderzocht worden om de geluidbelasting zoveel mogelijk terug te brengen naar de voorkeursgrenswaarde.

³ Onder “woningen” wordt verstaan: gebouw dat voor bewoning gebruikt wordt of daartoe bestemd is.

Onder “geluidsgevoelige terreinen” wordt verstaan: terreinen die behoren bij andere gezondheidszorggebouwen dan algemene, categorale en academische ziekenhuizen, alsmede verpleeghuizen, voor zover deze bestemd zijn of worden gebruikt voor de in die gebouwen verleende zorg, of woonwagendplaatsen.

Onder “andere geluidsgevoelige gebouwen” wordt verstaan: onderwijsgebouwen, ziekenhuizen en verpleeghuizen en andere gezondheidszorggebouwen dan ziekenhuizen en verpleeghuizen die zijn aangegeven in het Besluit geluidhinder. Volgens het Besluit geluidhinder zijn andere gezondheidszorggebouwen verzorgingstehuizen, psychiatrische inrichtingen, medische centra, poliklinieken en medische kleuterdagverblijven.

Onderzoek

Het planvoornemen voorziet in de functiewijziging van het perceel ten behoeve van een maatschappelijke bestemming. Met het planvoornemen wordt voorzien in realisatie van een verblijfsfunctie van cliënten aan de oostkant van het plangebied. Aangezien daarbij sprake zal zijn van kleinschalig nachtverblijf op min of meer permanente basis wordt de hiertoe te plegen nieuwbouw als geluidsgevoelig object beoordeeld.

Als buitenstedelijk gebied wordt onder meer het gebied buiten de bebouwde kom beschouwd. In buitenstedelijk gebied bedraagt de zonebreedte voor tweestrookswegen die aan weerszijden van de weg in acht moet worden genomen 250 m. In die gevallen waar binnen deze zone sprake is van een nieuwe situatie en geluidsgevoelige functies zijn betrokken, dient te worden getoetst of de geluidsbelasting aan de gevel de wettelijke grenswaarden niet overschrijdt. Het plangebied is in buitenstedelijk gebied aan de doorgaande weg Sudergoweg gelegen. Op deze weg geldt een maximale verkeerssnelheid van 80 km/uur, waardoor er een geluidszone van 250 m langs deze weg geldt. Oostelijk van het plangebied loopt tevens de Lemmerweg (provinciale weg N354). Het plangebied is ook binnen de geluidszone van 250 m van deze 80-kilometerweg gelegen.

Volgens artikel 110g Wgh kan voor wegen waarop met een snelheid van meer dan 70 km/uur wordt gereden een aftrek van 2 dB worden toegepast.

Vanwege de twee nabijgelegen wegen is een akoestisch onderzoek met betrekking tot wegverkeerslawaaai uitgevoerd om vast te stellen wat de geluidbelasting ter plaatse van de gevels van het toekomstige nachtverblijf zal zijn voor het rekenjaar 2022.

Akoestisch onderzoek

In de periode van woensdag 19 augustus tot en met dinsdag 25 augustus 2009 zijn door de gemeente verkeerstellingen op de Sudergoweg uitgevoerd. Dit heeft op 200 m voor de bebouwde kom van IJlst plaatsgevonden. Deze verkeerstellingen zijn als invoergegevens voor het akoestisch onderzoek gebruikt.

Bij de berekeningen is uitgegaan van de volgende uitgangspunten:

-	Verkeersintensiteit 2009 (weekdaggemiddelde)	2.472 mvt./etmaal
-	Jaarlijkse autonome toename van het verkeer	1,5%
-	Totale groei van het verkeer 2009-2022	21,36%
-	Toekomstige verkeersintensiteit 2022	3.000 mvt./etmaal
-	Uurintensiteit:	
-	Dagperiode	6,52 %
-	Avondperiode	3,78 %
-	Nachtperiode	0,82 %
-	Verkeerssnelheid	80 km/uur
-	Wegverharding	dicht asfalt beton (referentiewegdek)
-	Waarneemhoogte	1,5 m

Voor wat betreft de verkeerssamenstelling zijn de percentages gehanteerd die in tabel 1 zijn weergegeven.

Tabel 1. Gemiddelde verkeersintensiteit per dag-, avond- en nachtperiode

Verdeling	Dagperiode (07-19 uur)	Avondperiode (19-23 uur)	Nachtperiode (23-07 uur)
Gemiddeld aantal voertuigen	1.935	374	163
Lichte motorvoertuigen	74,20%	80,00%	81,48%
Middelzware motorvoertuigen	19,69%	13,55%	14,81%
Zware motorvoertuigen	6,11%	6,45%	3,70%

Voor wat betreft de provinciale weg N354 zijn verkeerstellingen van Provinsje Fryslân verkregen. De tellingen zijn afkomstig van telpunt 32610 ter hoogte van hectometerpaaltje 26.1 en zijn verzameld in de periode tussen 1 januari 2009 en 31 december 2009. Deze verkeerstellingen zijn als invoergegevens voor het akoestische onderzoek gebruikt.

Bij de berekeningen is uitgegaan van de volgende uitgangspunten:

- Verkeersintensiteit 2009 (weekdaggemiddelde) 9.686 mvt./etmaal
- Jaarlijkse autonome toename van het verkeer 1,4%
- Totale groei van het verkeer 2009-2022 19,81%
- Toekomstige verkeersintensiteit 2022 11.605 mvt./etmaal
- Uurintensiteit:
 - Dagperiode 6,77 %
 - Avondperiode 3,11 %
 - Nachtperiode 0,79 %
- Verkeerssnelheid 80 km/uur
- Wegverharding dicht asfalt beton (referentiewegdek)
- Waarneemhoogte 1,5 m

Voor wat betreft de gehanteerde verkeerssamenstelling is gebruik gemaakt van het door het voormalige Ministerie van VROM (thans Infrastructuur en Milieu: IenM) ontwikkelde rekenblad (Verkeersintensiteit Lucht&Geluid), waarbij het mogelijk is om de benodigde informatie van een weg te bepalen door bepaalde kenmerken van de weg te vergelijken met andere soortgelijke wegen.

Tabel 2. Gemiddelde verkeersintensiteit per dag-, avond- en nachtperiode

Verdeling	Dagperiode (07-19 uur)	Avondperiode (19-23 uur)	Nachtperiode (23-07 uur)
Lichte motorvoertuigen	65,07%	73,63%	53,28%
Middelzware motorvoertuigen	16,95%	9,89%	18,85%
Zware motorvoertuigen	17,98%	16,48%	27,87%

De berekeningen van de geluidbelasting hebben plaatsgevonden door middel van een Standaard Rekenmethode 1 (SRM 1) berekening. Met deze methode wordt de geluidcontour berekend, zoals deze in het vrije veld is. De waarneempunten hebben rechtstreeks zicht op de as van de weg. Ter plaatse van

het plangebied gelden geen aspecten die een belangrijke invloed op de geluidsbelasting hebben, zoals een bochtig wegverloop, hellingen, verschil in wegdek, afschermingen en reflecterende bebouwingen. De geluidberekeningen zijn als bijlage 2 bij dit bestemmingsplan opgenomen.

Het toekomstige nachtverblijf wordt op een afstand van minimaal 34 m van de Sudergoweg en 97 m van de Lemmerweg gesitueerd. Uit de geluidberekeningen blijkt voor deze afstanden dat de geluidsbelasting op de gevel ten gevolge van zowel de Sudergoweg als de Lemmerweg 53 dB bedraagt (beide uitkomsten zijn inclusief aftrek art. 110g Wgh).

Met deze uitkomsten wordt niet aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB voor geluidsgevoelige objecten in het prognosejaar 2022 voldaan. Het plan leidt er echter niet toe dat de maximale ontheffingswaarde van 53 dB ter plaatse van het toekomstige nachtverblijf wordt overschreden. Indien geluidbeperkende maatregelen onvoldoende doeltreffend blijken, dient derhalve een hogere waarde voor het nachtverblijf vastgesteld te worden om het planvoornemen mogelijk te maken.

BRONMAATREGELEN

Voor wat betreft bronmaatregelen zou overwogen kunnen worden om het bestaande wegdek te vervangen door een asfaltsoort die een geluidreductie kan realiseren. Gezien de hiermee gepaard gaande kosten zou dit in het kader van onderhavig planvoornemen niet reëel zijn. Daarentegen is dit aanbevelenswaardig voor de provincie als wegbeheerder op het moment dat er sprake is van reconstructie van de weg.

OVERDRACHTS- MAATREGELEN

Voor wat betreft overdrachtsmaatregelen is het plaatsen van een geluidscherm tussen de geluidbron en het toekomstige nachtverblijf uit landschappelijk oogpunt ongewenst. Evenwel wordt in het kader van landschappelijk inpassing in de toekomstige situatie een groenrand langs de perceelsgrenzen aangeplant. Een dichte beplantingssingel zorgt voor een gedeeltelijke reflectie van geluid en wellicht tot een vermindering van de berekende geluidsbelasting.

MAATREGELEN BIJ DE ONTVANGER

Bij de nadere uitwerking van de bouwplannen dient de bij geluidgevoelige objecten maximaal toegestane binnenwaarde van 33 dB gehaald te worden. Hiertoe moeten geluidsisolerende maatregelen in de gevelwering worden getroffen. Hierdoor kan het geluidsniveau binnenskamers aanmerkelijk lager komen te liggen.

HOGERE WAARDE

Het plan voorziet in het oprichten van bebouwing ten behoeve van een zorgfunctie die als geluidsgevoelig wordt aangemerkt. Akoestisch onderzoek is derhalve uitgevoerd. Hieruit blijkt dat de geluidbelasting op de gevel van het toekomstige nachtverblijf ten hoogste 53 dB bedraagt. Deze waarde komt overeen met de maximale hogere waarde die kan worden vastgesteld. Geluidbeperkende maatregelen zijn uit kostenoverwegingen en uit landschappelijk oogpunt niet goed mogelijk. Om het plan mogelijk te maken, dient derhalve een hogere waarde van 53 dB voor het toekomstig nachtverblijf vastgesteld te worden. Ge-

lijktijdig met de planologische procedure van het bestemmingsplan dient de procedure voor een hogere grenswaarde gevoerd te worden. Op grond van de Wgh moet een ontwerp van het besluit tot het vaststellen van een hogere waarde op hetzelfde moment als het ontwerp van het bestemmingsplan voor een periode van 6 weken ter inzage liggen.

Conclusie

De uitvoerbaarheid van het voorliggende bestemmingsplan wordt, na de vaststelling van een hogere waarde van 53 dB door Burgemeester en Wethouders op grond van artikel 110 a lid 1 juncto artikel 83 lid 5 Wgh, niet door geluidshinder vanwege wegverkeerslawaaï belemmerd.

Om in een goede verblijfsituatie te voorzien, is daarnaast een binnenwaarde van 33 dB nodig. Met de gevelwering van de nieuwbouw moet er daarom rekening mee worden gehouden dat de maximale toegestane binnenwaarde wordt gehaald. Dit is bij normale bouwtechnieken goed uitvoerbaar.

NOTA BENE

4.4

Ecologie

Om de uitvoerbaarheid van onderhavig plan te toetsen, is een ecologische inventarisatie van de natuurwaarden in het plangebied uitgevoerd. Tevens is gekeken naar de effecten op beschermde gebieden in de omgeving. Het doel hiervan is om na te gaan of een vooronderzoek in het kader van de Flora- en faunawet en/of een oriënterend onderzoek in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 of provinciaal ruimtelijk natuurbeleid noodzakelijk is. Het plangebied is daartoe op 23 maart 2011 bezocht door een ecooloog van Bügel-Hajema Adviseurs. Aangezien er geen ontwikkelingen met betrekking tot de bestaande bedrijfswoning zullen plaatsvinden, wordt deze hieronder verder niet specifiek besproken.



Figuur 10. Achterzijde van dubbele loods

Het plangebied is globaal in te delen in drie deelgebieden: een verhard en bebouwd terrein, een grasland en een rietveld. Op het verharde en bebouwde terrein is weinig natuurlijke vegetatie aanwezig. Het grasland is in gebruik als paardenweiden en is vrij soortenarm. Het rietveld is sterk verdroogd. Tussen

het riet groeien onder meer braam, brede stekelvaren, fluitenkruid en pitrus. Verder is er opslag van grauwe wilg, vlier en es.



Figuur 11. Zicht op rietveld

Soortbescherming

FLORA- EN FAUNAWET

Met ingang van 1 april 2002 is de Flora- en faunawet in werking getreden. Het soortenbeleid uit de Vogelrichtlijn (1979) en de Habitatrichtlijn (1992) van de Europese Unie is hiermee in de nationale wetgeving verwerkt. Achter de Flora- en faunawet staat het idee van de zorgplicht voor in het wild levende beschermde dieren en planten en hun leefomgeving. Beschermde soorten worden opgesomd in de 'lijsten beschermde inheemse planten- en diersoorten'. De Algemene Maatregel van Bestuur ex artikel 75 van de Flora- en faunawet van 23 februari 2005, kent een driedeling voor het beschermingsniveau van planten- en diersoorten (licht beschermd, middelzwaar beschermd en streng beschermd). De inheemse vogelsoorten hebben een eigen afwijkend beschermingsregime (vallen zowel onder het middelzware als het strenge beschermingsregime).

INVENTARISATIE

Uit de informatie van Het Natuurloket⁴ (kilometerhok 172-558, d.d. 23-02-2011) blijkt dat in het betreffende kilometerhok enkele beschermde planten- en diersoorten zijn vastgesteld. Het gaat hierbij met name om licht beschermde soorten. Opvallend is de aanwezigheid van een zwaar beschermde vissoort binnen het kilometerhok. Waarschijnlijk betreft dit grote modderkruiper. Grote modderkruiper is een soort van met name vegetatierijke, stilstaande wateren zoals sloten en andere rivier- en beekbegeleidende wateren, maar ook plassen en in mindere mate beken.

Tijdens het veldbezoek is geconstateerd dat het onderzoeksgebied een beperkte natuurwaarde heeft. De te verbouwen loodsen en schuren zijn gezien de constructie en gebruikte bouwmaterialen niet geschikt als verblijfplaats voor vleermuizen. In de delen met een ruige bodembegroeiing, zoals het rietveld,

⁴ Het Natuurloket is een onafhankelijke informatiemakelaar die gegevens over beschermde soorten toegankelijk maakt. Deze gegevens zijn afkomstig uit de databanken van talloze organisaties, verenigd in de Vereniging Onderzoek Flora en Fauna (VOFF). Het Natuurloket bezit zelf geen gegevens. Het Natuurloket is een initiatief van het voormalige Ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit (thans Economische Zaken, Landbouw en Innovatie: ELI) en de organisaties binnen de VOFF (www.natuurloket.nl).

kunnen licht beschermde soorten zoals gewone bosspitsmuis, rosse woelmuis en bosmuis worden verwacht. In en langs watergangen kunnen licht beschermde amfibieën, zoals bruine kikker, gewone pad, kleine watersalamander en meerkikker worden aangetroffen. Buiten het voortplantingsseizoen kan een aantal van deze amfibiesoorten ook verder vanaf het water worden aangetroffen. In en rond het plangebied zullen verschillende vogels tot broeden komen. In de aangeplante struiken kunnen soorten, zoals merel en heggenmus worden verwacht en in het rietveld onder meer rietgors en kleine karekiet. Alle inheemse vogelsoorten zijn in het kader van de Flora- en faunawet streng beschermd. Binnen het plangebied zijn geen voor grote modderkruiper optimale wateren aanwezig. Echter, indien in de omgeving van het plangebied daadwerkelijk optimale wateren aanwezig zijn, kan de aanwezigheid van de soort binnen het plangebied niet worden uitgesloten.

Er zullen geen ontwikkelingen aan bestaande watergangen plaatsvinden. Negatieve effecten op beschermde vissen worden dan ook niet verwacht.

EFFECTEN

Als gevolg van de werkzaamheden kunnen verblijfplaatsen van enkele licht beschermde soorten worden vernietigd en verstoord. Ook kunnen hierbij enkele exemplaren worden gedood. De aanwezige licht beschermde soorten worden niet in hun voortbestaan bedreigd en vallen in de vrijstellingsregeling bij ruimtelijke ontwikkelingen. Voor deze soorten hoeft geen ontheffing te worden aangevraagd. Wel geldt voor deze soorten de zorgplicht van de Flora- en faunawet.

Indien de werkzaamheden tijdens het broedseizoen worden opgestart, kunnen nesten van broedvogels worden verstoord. Het is verboden nesten van vogels (indien nog in functie) te vernietigen of te verstoren. Om een verbodsovertreding te voorkomen dient bij de planning en uitvoering van de werkzaamheden rekening te worden gehouden met de aanwezigheid van broedvogels. De Flora- en faunawet kent geen standaardperiode voor het broedseizoen. Het is van belang of een broedgeval aanwezig is, ongeacht de periode. Voor de meeste vogels geldt evenwel dat het broedseizoen van ongeveer 15 maart tot 15 juli loopt.

Het rietveld is sterk verdroogd en heeft in de huidige situatie een beperkte natuurwaarde. Om de natuurwaarde te verhogen, zou het terrein moeten worden vernat. Aangezien het moeilijk zal zijn om het waterpeil te verhogen, kan er voor worden gekozen om een deel van het rietveld af te graven. Daarnaast zal het realiseren van een geïsoleerd liggende poel, voor onder meer amfibieën en libellen, de natuurwaarde verhogen.

AANBEVELING

Gebiedsbescherming

Op 1 oktober 2005 is de Natuurbeschermingswet 1998 van kracht geworden. Deze wet bundelt de gebiedsbescherming van nationaal begrensde natuurgebieden. In de Natuurbeschermingswet zijn ook de bepalingen vanuit de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn verwerkt. Onder de Natuurbeschermings-

NATUURBESCHERMINGSWET
1998

wet zijn drie typen gebieden aangewezen en beschermd: Natura 2000-gebieden, Staats- en Beschermd Natuurmonumenten en Wetlands.

ECOLOGISCHE HOOFDSTRUCTUUR	De Ecologische Hoofdstructuur (EHS) is een samenhangend netwerk van bestaande en nog te ontwikkelen belangrijke natuurgebieden in Nederland en vormt de basis voor het natuurbeleid. De EHS is als beleidsdoel opgenomen in de Nota Ruimte (nu: Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte) en is uitgewerkt in het Streekplan Fryslân 2007.
NATUUR BUITEN DE EHS	Vanuit het Streekplan Fryslân 2007 wordt verder specifiek ingezet op een verantwoorde weidevogelstand en voldoende ganzenfoerageergebied in de open klei- en veenweidegebieden.
INVENTARISATIE	Beschermd gebieden in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 liggen op geruime afstand van het plangebied. Het meest nabij gelegen beschermd gebied betreft het Natura 2000-gebied Witte en Zwarte Brekken dat gelegen is op een afstand van ruim 650 m. Dit gebied betreft eveneens het meest nabij gelegen gebied in het kader van de EHS. Gezien de terreinomstandigheden en de ligging (o.a. aanwezigheid van opgaand groen, Sudergoweg en Riperwei en bebouwing) heeft het plangebied geen belangrijke waarde als broedgebied voor weidevogels of een belangrijke waarde als foerageergebied voor overwinterende ganzen. In dergelijke gebieden is openheid en rust een belangrijke voorwaarde. Het plangebied en de omgeving is ook niet als zodanig aangewezen (Natuurbeheerplan 2011).
EFFECTEN	Gezien de ligging van beschermd gebieden ten opzichte van het plangebied, de huidige terreinomstandigheden van het plangebied en de aard van de ontwikkeling, worden met betrekking tot de voorgenomen ontwikkelingen geen negatieve effecten op beschermd gebieden in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 en het provinciaal ruimtelijk natuurbeleid (streekplan) verwacht.
Conclusie Uit de ecologische inventarisatie is naar voren gekomen dat er geen noodzaak bestaat voor een vooronderzoek in het kader van de Flora- en faunawet. Voorts is naar voren gekomen dat er geen noodzaak bestaat een oriëntatiefase in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 dan wel een analyse van natuurwaarden in het kader van de EHS uit te voeren. Voor deze activiteit is geen vergunning op grond van de Natuurbeschermingswet 1998 nodig. De activiteit is op het punt van ruimtelijk natuurbeleid niet in strijd met het Streekplan Fryslân 2007. Het plan is wat betreft de natuurwet en -regelgeving uitvoerbaar.	
NATUURSPREEKUR PROVINSJE FRYSLÂN	Het plan is in het Natuursprekcur van de Provinsje Fryslân behandeld en is daar positief ontvangen. In het Natuursprekcur is naar voren gekomen dat wanneer sprake is van de verplichting tot natuurcompensatie, er wordt gedacht aan de ontwikkeling van een natuurvriendelijke oever en andere een-

voudige inpassingen, zoals vogelnestkasten en een bladerenhoop. Daarnaast is in het Natuursprekkuur aangegeven dat bij een keus tussen vernatting van het riet of het aanleggen van een natuurvriendelijke oever de voorkeur uiteindelijk naar deze laatste uitgaat.

4.5

Archeologie

Wet- en regelgeving

Naar aanleiding van het Verdrag van Malta is de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (Wamz) ingesteld, als onderdeel van de gewijzigde Monumentenwet 1988 (Monw). Het Verdrag van Malta is gericht op het behoud van archeologische waarden in de bodem. Hiertoe verplicht de Wamz om in ruimtelijke plannen rekening te houden met in de bodem aanwezige archeologische waarden en dat archeologische resten bij bodemverstoringen intact blijven. Daarbij wordt het veroorzakerprincipe gehanteerd. Dit houdt in dat diegene die mogelijke archeologische waarden in de bodem verstoord financieel verantwoordelijk is voor voldoende onderzoek naar, en het behoud van die, archeologische waarden. Naast het inventariseren van mogelijke archeologische waarden moet een ruimtelijk plan, indien nodig (en mogelijk), bescherming bieden voor waardevolle gebieden.

Onderzoek

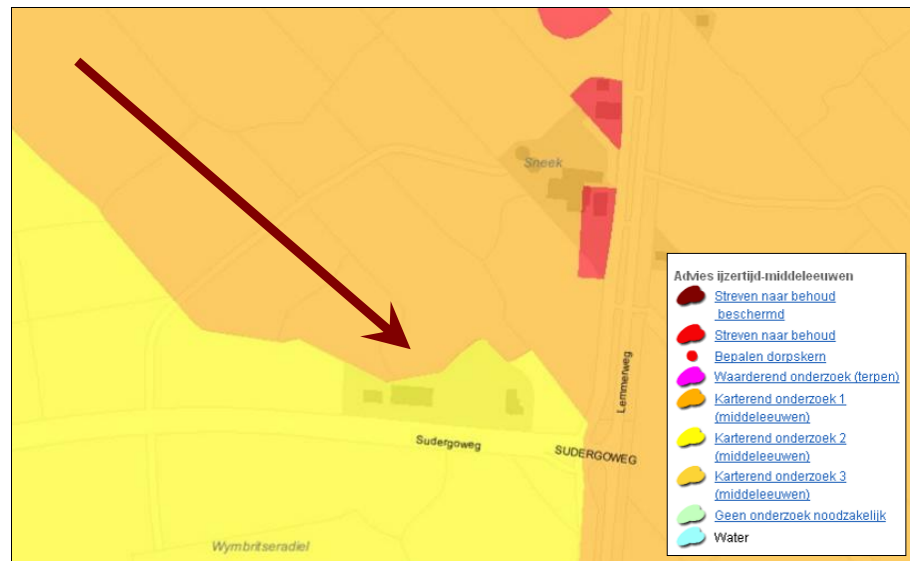
De Friese Archeologische Monumentenkaart Extra (FAMKE) in de Cultuurhistorische Kaart Fryslân 2 (CHK2) van de Provinsje Fryslân biedt voor de gehele provincie per locatie informatie wat de bekende als wel de te verwachten archeologische waarden zijn. Daarbij worden twee verschillende onderzoeksperiodes onderscheiden:

Steentijd-bronstijd

Het plangebied is aangegeven als “karterend onderzoek 3”. In deze gebieden kunnen zich archeologische resten bevinden uit de genoemde periode. De archeologische dienst van de provincie beveelt aan om bij ingrepen van meer dan 5.000 m² een historisch en karterend onderzoek te verrichten.

IJzertijd-middeleeuwen

Voor de periode ijzertijd-middeleeuwen wordt door de provincie een “Karterend onderzoek 1” (in oranje in figuur 12) voor het noordelijke deel van het plangebied geadviseerd. Op basis van dit onderzoeksregime dient bij ruimtelijke ingrepen groter dan 500 m² archeologisch onderzoek uitgevoerd te worden. Voor het zuidelijke deel van het plangebied geldt “karterend onderzoek 2” (in geel in figuur 12). In deze gebieden kunnen zich ook archeologische resten bevinden uit de genoemde periode. De archeologische dienst van de provincie beveelt ter plaatse van deze gebieden voor de periode ijzertijd-middeleeuwen aan om bij ingrepen van meer dan 2.500 m² in het plangebied een historisch en karterend onderzoek te verrichten.



Figuur 12. Fragment FAMKE-Kaart periode ijzertijd-middeleeuwen (Bron: Provinsje Fryslân, 2011)

Onder de grootte van een ingreep wordt door de Provinsje Fryslân de totale oppervlakte van de bestemmingswijziging ten opzichte van het geldende bestemmingsplan verstaan waarbij het niet gaat om de daadwerkelijke verstoring van de bodem, maar de oppervlakte waarmee de bodem door de bestemmingswijziging nu of in de toekomst verstoord kan gaan worden.

De geldende bestemmingsplannen voor het plangebied in ogenschouw genomen en vergeleken met de ruimte die wordt geboden in dit bestemmingsplan voor ruimtelijke ingrepen, wordt juridisch-planologisch geen dusdanige toename van verstoring van de gronden mogelijk gemaakt dat archeologisch onderzoek nodig zou zijn. Het noordelijke deel van het plangebied blijft bovendien met het planvoornemen intact; in het noordwestelijke deel van het plangebied is met dit bestemmingsplan ter plaatse van de aanduiding “landschapswaarden” zelfs een regeling getroffen ten behoeve van de instandhouding, het herstel en ontwikkeling van de aan de gronden eigen landschapswaarden. Delen van de in de afgelopen jaren gedempte watergangen in het plangebied worden met het planvoornemen hersteld. Deze watergangen zijn met (zwak) puinhoudend materiaal gedempt (zie paragraaf 4.9 en het verkennend bodemonderzoek). Voor het zuidelijke deel van het plangebied, dat voorheen in gebruik was ten behoeve van de bedrijfsactiviteiten op het perceel, geldt dat in het verleden aanzienlijk grondverzet heeft plaatsgevonden. Het overgrote deel van dit terrein is verhard waarbij op vrijwel het gehele terrein sprake is geweest van bodemroering. Dit alles in overweging nemende is archeologisch onderzoek derhalve niet nodig geacht.

Conclusie

Uit het oogpunt van archeologie stuit de realisering van onderhavig planvoornemen niet op bezwaren.

In alle gevallen blijft evenwel de archeologische meldingsplicht van kracht (art. 53 Monumentenwet). Dit ongeacht de grootte van de ingreep. Concreet houdt dit in dat wanneer bij graafwerkzaamheden vondsten worden aangetroffen waarvan de vinder redelijkerwijs moet kunnen weten dat het archeologie betreft, dit gemeld moet worden bij het bevoegd gezag, zijnde de gemeente Súdwest-Fryslân.

4.6

Cultuurhistorie

Wet- en regelgeving

De Modernisering Monumentenwet (MoMo) heeft op 1 januari 2012 tot een wijziging van art. 3.6.1, lid 1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) geleid. Ieder bestemmingsplan dient dan tevens een analyse van cultuurhistorische waarden van het plangebied te bevatten.

Onderzoek

Op de Cultuurhistorische Kaart Fryslân 2 (CHK2) van de Provinsje Fryslân is informatie opgenomen over cultuurhistorische waarden. Na bestudering van de CHK2 is gebleken dat in het plangebied geen cultuurhistorische waarden zijn aangewezen. Derhalve dient het cultuurhistorische aspect niet nader onderzocht te worden.

Conclusie

Dit bestemmingsplan mag wat betreft cultuurhistorie uitvoerbaar worden geacht.

4.7

Waterparagraaf

Wet- en regelgeving

Op grond van artikel 3.1.1 Bro is de watertoets verplicht voor bestemmingsplannen. In een hierover op te nemen paragraaf dient in het kader van een goede ruimtelijke ordening te worden aangegeven op welke wijze rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige situatie. In de zogenoemde waterparagraaf dient uiteengezet te worden of en in welke mate het plan in kwestie gevolgen heeft voor de waterhuishouding, dat wil zeggen het grondwater en het oppervlaktewater. Het is de schriftelijke weerslag van de zogenaamde watertoets. Het doel van de watertoets is het waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundig relevante ruimtelijke plannen en besluiten. Door middel van de watertoets wordt in een vroegtijdig stadium aandacht besteed aan het wateraspect.

Onderzoek

Voor het planvoornemen is een digitale watertoets aangevraagd bij Wetterskip Fryslân. Een samenvatting van de aangeleverde gegevens voor de watertoets en de reactie van het waterschap op het planvoornemen is in bijlage 3 bij dit bestemmingsplan opgenomen. Op basis van de aangeleverde gegevens is met de digitale watertoets geconstateerd dat voor het planvoornemen geen waterschapsbelang geldt. Verder overleg met Wetterskip Fryslân is dan ook niet nodig. Een positief wateradvies is afgegeven.

Conclusie

Voor wat betreft het aspect water is het planvoornemen uitvoerbaar.

4.8**Externe veiligheid****Wet- en regelgeving**

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's voor de omgeving bij gebruik, opslag en vervoer van gevaarlijke stoffen, zoals vuurwerk, aardgas of LPG. Het aandachtsveld van externe veiligheid richt zich op zowel inrichtingen (bedrijven) waar gevaarlijke stoffen aanwezig zijn als het transport van gevaarlijke stoffen. Dit vervoer kan plaatsvinden over weg, water en spoor en door buisleidingen. De veiligheidsrisico's in het kader van externe veiligheid worden uitgedrukt in een plaatsgebonden risico en een groepsrisico. De normen voor het plaatsgebonden en het groepsrisico hebben tot doel een voldoende veiligheidsniveau te garanderen voor de burger als persoon, dan wel deel uitmakend van een groep.

Onderzoek

De Provincie Fryslân heeft een zogenoemde risicokaart ontwikkeld. Op de risicokaart staan gegevens die met risico te maken hebben; verschillende risicoontvangers en risicobronnen staan op de kaart aangegeven. Om na te gaan of voor het plan ook aandachtspunten op het vlak van de externe veiligheid aanwezig zijn, is de risicokaart geraadpleegd⁵.

In de directe nabijheid van het plangebied blijken geen risicobronnen aanwezig te zijn waarvan de risicocontouren of de invloedsgebieden over het plangebied lopen. Wet- en regelgeving betreffende externe veiligheid heeft dan ook geen gevolgen voor dit bestemmingsplan. Nader onderzoek naar externe veiligheid is niet nodig.

Conclusie

Voorliggend bestemmingsplan wordt uit oogpunt van externe veiligheid niet belemmerd.

⁵ Benaderbaar via www.risicokaart.nl

4.9

Bodem

Wet- en regelgeving

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is bepaald dat in de toelichting op een ruimtelijk plan inzicht verkregen moet worden in de uitvoerbaarheid van het plan. Dit betekent dat er onder meer inzicht verkregen moet worden in de noodzakelijke financiële investering van een (mogelijk noodzakelijke) bodemsanering. Een onderzoek naar de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem is derhalve onderdeel van de onderzoeksverplichting bij de voorbereiding van een ruimtelijk plan.

Uitgangspunt ten aanzien van de bodemkwaliteit is dat deze bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen zodanig goed moet zijn dat er geen risico's voor de volksgezondheid bestaan bij het gebruik van het plangebied voor wonen of een andere functie. Ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening moet het bestemmen van gronden met een bodem van onvoldoende milieuhygiënische kwaliteit met een hiervoor gevoelige bestemming in beginsel worden voorkomen.

Onderzoek

Door Oranjewoud is een verkennend bodemonderzoek in het plangebied uitgevoerd⁶. Het doel van het bodemonderzoek is het vaststellen van de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem (grond en grondwater) geweest. De gehele rapportage is als separate bijlage bij dit bestemmingsplan opgenomen. In de hiernavolgende tekst is een korte samenvatting van de conclusies en aanbevelingen uit het verkennend bodemonderzoek gegeven.

De analyseresultaten zijn als volgt:

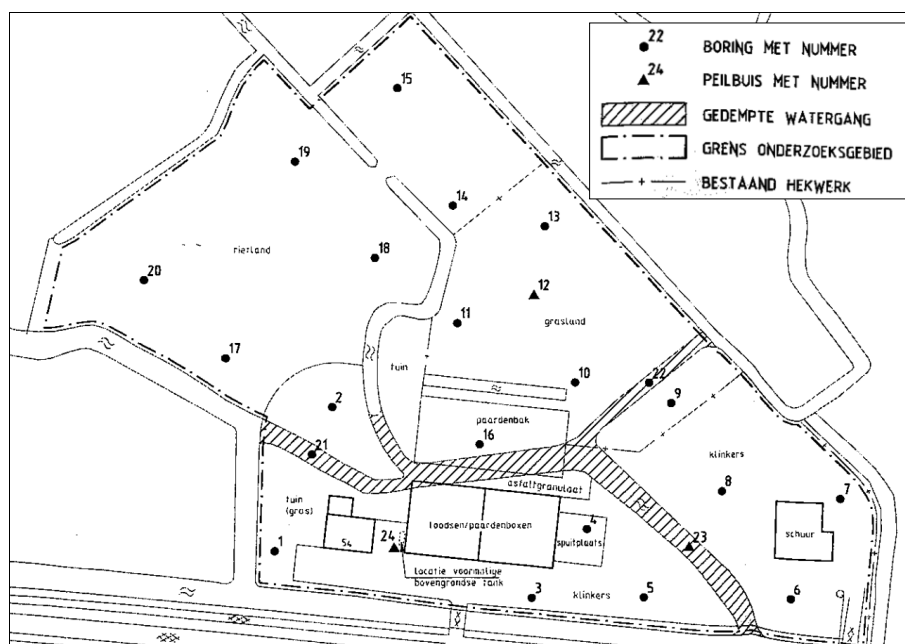
- In de grond is een licht verhoogd gehalte aan enkele zware metalen, minerale olie en PAK aangetoond. De gehalten van de overige onderzochte componenten liggen beneden de achtergrondwaarden en/of detectiegrenzen.
- In het grondwater is barium en naftaleen in licht verhoogde mate aangetroffen. De gehalten van de overige onderzochte componenten liggen beneden de streefwaarden en/of detectiegrenzen.

De bodem is overigens geroerd en puinhoudend. Tijdens een terreininspectie en bij het uitvoeren van boringen ten behoeve van het onderzoek zijn geen asbestverdachte materialen in en op de grond waargenomen⁷.

⁶ Verkennend bodemonderzoek Sudergoweg 54-56 te IJlst, Oranjewoud, Heerenveen, project-nr. 16546-200564, definitief rapport, 12 augustus 2009.

⁷ Er is eveneens een asbestonderzoek type A in de woning en opstallen uitgevoerd ("Asbestonderzoek woning en opstallen, gelegen aan de Sudergoweg 54 te IJlst", AA & C Nederland B.V. Regio Noord, Sneek, dossier 09-4087.B, 02-07-2009). Uit dit onderzoek is gebleken dat op de locatie visueel geen asbesthoudende materialen zijn waargenomen. Er is geconcludeerd dat er geen projectspecifieke beperkingen en uitsluitingen gelden voor de bebouwing.

Op basis van de onderzoeksresultaten is de locatie niet geheel vrij van verontreiniging. De aangetroffen waarden, ook bij de verdachte deellocaties, zijn echter maximaal licht verhoogd. Deze onderzoeksresultaten geven geen aanleiding tot het uitvoeren van vervolgonderzoek of sanerende maatregelen, omdat de gemeten concentraties kleiner zijn dan de tussen- en interventiewaarden. Op basis van het verkennend bodemonderzoek worden geen risico's verwacht voor de mens en/of het milieu.

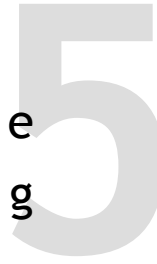


Figuur 13. Boorpuntenkaart (Bron: Oranjewoud, 2009)

Conclusie

Ten aanzien van het aspect bodem mag onderhavig plan uitvoerbaar worden geacht.

Juridische toelichting



5.1

Algemeen

Wet ruimtelijke ordening en Besluit ruimtelijke ordening

Op 1 juli 2008 zijn de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in werking getreden. Het voorliggende bestemmingsplan is opgesteld op grond van de Wro en het Bro.

Op grond van artikel 3.1.3 van het Bro moet een bestemmingsplan worden uitgewerkt in:

- een beschrijving van de bestemmingen, waarbij per bestemming het doel of de doeleinden worden aangegeven;
- bestemmingen die bij of krachtens wet kunnen worden voorgeschreven;
- regels die bij of krachtens wet kunnen worden voorgeschreven;
- voor zover nodig uitwerkings-, wijzigings- en afwijkingsregels.

Ook moet op grond van artikel 3.1.6 van het Bro een bestemmingsplan samengaan met een toelichting waarin tenminste zijn opgenomen:

- een onderbouwing van de in het bestemmingsplan gemaakte keuze van bestemmingen;
- de resultaten van de (noodzakelijke) voor het bestemmingsplan uitgevoerde onderzoeken;
- de resultaten van het overleg en de inspraak op grond van artikel 3.1.1 van het Bro.

Op grond van artikel 1.2.1 van het Bro (in werking getreden op 1 januari 2010) moet het bestemmingsplan digitaal beschikbaar gesteld worden. Om dit mogelijk te maken moet het bestemmingsplan worden uitgewerkt in een zogenoemde GML. In de GML is er een koppeling tussen de kaart, regels en toelichting (het bestemmingsplan) gemaakt. Deze koppeling van de kaart, regels en toelichting is de zogenoemde verbeelding van het bestemmingsplan. Hiervoor moet het bestemmingsplan worden opgesteld overeenkomstig de RO-standaarden:

- Standaard vergelijkbare bestemmingsplannen 2008 (SVBP2008);
- Standaard toegankelijkheid ruimtelijke instrumenten (STRi2008);
- Praktijkrichtlijn bestemmingsplannen 2008 (PRBP2008).

Het voorliggende bestemmingsplan is zo opgesteld dat het bestemmingsplan digitaal beschikbaar gesteld kan worden. Dit betekent dat:

- alle verschillende onderdelen van de kaart een zogenoemde IMRO2008-code hebben;
- de digitale kaart is opgesteld volgens de standaardtechniek voor uitwisseling GML;
- de regels overeenkomstig de SVBP2008 zijn opgesteld;
- de toelichting en regels digitaal aan de kaart zijn gekoppeld.

Wet algemene bepalingen omgevingsrecht

Op 1 oktober 2010 is de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en het Besluit omgevingsrecht (Bor) in werking getreden. Met de inwerkingtreding van de Wabo is een deel van de Wro opgenomen in de Wabo.

Op grond van de Wabo en het Bor is de omgevingsvergunning ingevoerd. In de omgevingsvergunning worden verschillende vergunningstrajecten (zoals bouwvergunning, milieuvergunning etc.) gebundeld. In artikel 2.1 van de Wabo is een algemeen gebruiksverbod opgenomen. Op grond hiervan is voor een gebruik dat op grond van een bestemmingsplan niet is toegestaan een omgevingsvergunning noodzakelijk.

Door de inwerkingtreding van de Wabo en het Bor is een aantal begrippen op grond van de Wro vervallen. Deze begrippen worden ook in de SVBP2008 gebruikt. In september 2010 zijn er door Geonovum, als beheerder van de RO-standaarden, werkafspraken voor de SVBP2008 uitgegeven. Op basis van deze afspraken is er in bestemmingsplannen geen sprake meer van ontheffingen maar van afwijkingen. De in het overgangsrecht opgenomen bouwvergunning is vervangen door een omgevingsvergunning voor het bouwen.

5.2

Bestemmingsplanprocedure

In de Wro en het Bro zijn wettelijke regels voor de bestemmingsplanprocedure vastgelegd. Hierin zijn de volgende fasen onderscheiden:

Vorbereidingsfase

De gemeente voert ten behoeve van de voorbereiding van een bestemmingsplan onderzoek uit naar de bestaande situatie en de mogelijke (ruimtelijke) ontwikkelingen in de gemeente. De gemeente stelt voor het overleg op grond van artikel 3.1.1 van het Bro haar voornemen (vaak in de vorm van een voorontwerpbestemmingsplan) beschikbaar aan de besturen en diensten van hogere overheden. Ook biedt de gemeente eventueel de mogelijkheid om een reactie te geven op het voorontwerpbestemmingsplan via inspraak. De gemeente geeft een reactie op de overleg- en inspraakreacties. De uitkomsten hiervan worden vermeld in de toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan en voor zover noodzakelijk verwerkt in regels en verbeelding.

Terinzageleggingsfase

Na de aankondiging in de Staatscourant, in ten minste één plaatselijk dag-, nieuws- of huis-aan-huisblad en op de internetpagina van de gemeente wordt het ontwerpbestemmingsplan voor een periode van 6 weken ter inzage gelegd. In deze periode kan door iedereen een zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan worden ingediend.

Vaststellingsfase

Na de periode van terinzagelegging stelt de gemeenteraad het ontwerpbestemmingsplan, mogelijk met wijzigingen, binnen een periode van ten hoogste 12 weken vast.

Beroepsfase

Na de vaststelling van het bestemmingsplan maakt de gemeenteraad het vaststellingsbesluit bekend en legt het vastgestelde bestemmingsplan ter inzage. Indien Gedeputeerde Staten of de VROM-inspectie een zienswijze hebben ingediend die door de gemeenteraad niet volledig is overgenomen of indien de gemeenteraad het bestemmingsplan gewijzigd heeft vastgesteld, geschiedt bekendmaking en terinzagelegging uiterlijk 6 weken na vaststelling. Uiterlijk 6 weken na bekendmaking van het vaststellingsbesluit kan er beroep worden ingesteld bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Indien het bestemmingsplan ongewijzigd is vastgesteld en er gehoor is gegeven aan zienswijzen van Gedeputeerde Staten en/of de VROM-inspectie wordt het vaststellingsbesluit door de gemeenteraad uiterlijk 2 weken na vaststelling bekend gemaakt. Tevens wordt uiterlijk 2 weken na vaststelling het bestemmingsplan ter inzage gelegd.

5.3

Toelichting op de regels

Er is voor een zo eenvoudig mogelijke planologische regeling gekozen die voorziet in een helder stelsel van regels en de nodige flexibiliteit biedt. Aan de hand van de bestemmingsregels kan het planvoornemen worden gerealiseerd. In de toekomst kan de gerealiseerde situatie vervolgens worden gehandhaafd. In navolgende tekst is in hoofdlijnen op de bestemmingsregels ingegaan en is de regeling toegelicht van de bestemming “Maatschappelijk” en de bijbehorende aanduidingen die in dit plan zijn gebruikt.

Hoofdstuk 1: Inleidende regels

Begrippen

In dit artikel worden waar nodig in de regels gebruikte begrippen verklaard. Dit is alleen het geval wanneer begrippen niet op voorhand voor een eenduidige uitleg, conform normaal spraakgebruik, vatbaar zijn. Een deel van deze begrippen is voorgeschreven in de SVBP2008.

Wijze van meten

De wijze waarop maten, afstanden en dergelijke gemeten moeten worden, is voor een belangrijk deel voorgeschreven in de SVBP2008. Deze regels zijn overgenomen in artikel 2 van dit bestemmingsplan.

Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels

Bestemming

MAATSCHAPPELIJK

De bestemming “Maatschappelijk” geldt voor het gehele plangebied. Met deze bestemming zijn de gronden aangewezen voor maatschappelijke zorgvoorzieningen in de vorm van dagbesteding en kleinschalig nachtverblijf. In de bestemming is met diverse bouwvlakken de plaats van gebouwen in het plangebied vastgelegd. Daarnaast is met diverse aanduidingen de locatie van het gebruik van bepaalde gebouwen en gronden nader aangegeven.

Aanduidingen

BEDRIJFSWONING

Voor het bouwvlak met de aanduiding “bedrijfswoning” geldt dat ter plaatse uitsluitend één bedrijfswoning is toegestaan.

ERF

Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij de bedrijfswoning mogen uitsluitend bij de aanduiding “bedrijfswoning” of ter plaatse van de aanduiding “erf” worden gebouwd.

GROEN

De aanduiding “groen” is gericht op de aanleg en het behoud van een beplantingsstrook met bomen en struiken, waarbij ten minste 70% van deze oppervlakte als zodanig ingericht dient te zijn.

LANDSCHAPSWAARDEN

De aanduiding “landschapswaarden” is bedoeld ter instandhouding, het herstellen en de ontwikkeling van de aan de gronden toegekende landschapswaarden.

SPECIFIEKE VORM VAN
MAATSCHAPPELIJK -
PAARDENBAK

Een paardenbak is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding “specifieke vorm van maatschappelijk - paardenbak”.

SPECIFIEKE VORM VAN
MAATSCHAPPELIJK -
NACHTVERBLIJF TOEGESTAAN

Uitsluitend ter plaatse van de aanduiding “specifieke vorm van maatschappelijk - nachtverblijf toegestaan” is de huisvesting van interne cliënten ten behoeve van nachtverblijf toegestaan. De huidige bedrijfsloodsen in het centrale deel van het plangebied kennen deze aanduiding niet en kunnen derhalve alleen worden gebruikt voor dagbestedingsactiviteiten.

Ondergeschikte voorzieningen

In het plan zijn de al dan niet in directe relatie met een bestemming staande voorzieningen, zoals ondergrondse leidingen, wegen, paden, parkeervoorzieningen, bermen, geluidwerende voorzieningen, centrale installaties ten behoeve van de energievoorziening, voorzieningen ten behoeve van de waterbeheersing in de vorm van watergangen, duikers, waterkeringen en dergelijke in de bestemming begrepen, zonder dat dit uitdrukkelijk is vermeld.

Hoofdstuk 3: Algemene regels

In hoofdstuk 3 van de regels zijn de algemene regels van het plan opgenomen.

Anti-dubbeltelregel

De anti-dubbeltelregel voorziet in het tegengaan van oneigenlijk gebruik van de bestemmingsregels.

Algemene gebruiksregels

In de algemene gebruiksregels staan de regels aangegeven die in ieder geval als strijdig gebruik met de in het plan opgenomen bestemmingen worden aangemerkt.

Algemene afwijkingsregels

De algemene afwijkingsregels bieden enige flexibiliteit als het gaat om het afwijken van in het plan opgenomen maten en bieden ruimte om bepaalde voorzieningen te kunnen realiseren.

Algemene wijzigingsregels

Binnen de algemene regels is ook een algemene wijzigingsbevoegdheid opgenomen, zoals die in de gemeente Súdwest-Fryslân in meerdere bestemmingsplannen is opgenomen. Deze regeling maakt het mogelijk om het plan te wijzigen ten behoeve van gebouwen van openbaar nut of in verband met gewijzigde regelgeving, zonder dat daarvoor een compleet nieuw bestemmingsplan opgesteld hoeft te worden.

Algemene procedureregels

In de algemene procedureregels is de procedure aangegeven die wordt doorlopen bij het stellen van nadere eisen op grond van dit bestemmingsplan.

Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels

Overgangsrecht en slotregel

De in het Bro voorgeschreven formulering van het overgangsrecht is opgenomen in deze regels.

Uitvoerbaarheid



6.1

Economische uitvoerbaarheid

Wet- en regelgeving

Op grond van artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening (Wro) stelt de gemeenteraad een exploitatieplan vast voor gronden waarop een bouwplan is voorgenomen. Wat onder een bouwplan moet worden verstaan, is in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) aangegeven. Voorliggend bestemmingsplan is opgesteld naar aanleiding van de voorgenomen functiewijzing in het plangebied ten behoeve van een zorgboerderij in combinatie met het oprichten van wooneenheden. Het planvoornemen is derhalve een bouwplan op grond van artikel 6.2.1, lid b, Bro ("de bouw van één of meer andere hoofdgebouwen").

Doel van een grondexploitatieregeling is het inzichtelijk maken van de financiële haalbaarheid en het bieden van meerdere mogelijkheden voor het kostenverhaal, waardoor er meer sturingsmogelijkheden zijn. Er wordt onderscheid gemaakt tussen de publiekrechtelijke weg via een exploitatieplan en de privaatrechtelijke weg in de vorm van overeenkomsten. In het geval van een exploitatieplan kan de gemeente eisen en regels stellen voor de desbetreffende gronden.

Onderzoek

Wanneer het verhaal van de kosten anderszins verzekerd is, is het vaststellen van een exploitatieplan niet noodzakelijk. Tussen de gemeente Súdwest-Fryslân en de initiatiefnemer van het planvoornemen is een zogenaamde anterieure overeenkomst gesloten. Hierin is, op grond van artikel 6.12 Wro en verder, bepaald dat de kosten vanwege het planvoornemen door de initiatiefnemer worden gedragen. Door middel van een dergelijke anterieure overeenkomst is het verhalen van de kosten overeenkomstig artikel 6.12, lid 2 van de Wro, anderszins verzekerd. Een exploitatieplan is voor onderhavig planvoornemen dan ook niet noodzakelijk.

ANTERIEURE
OVEREENKOMST

De kosten voor voorliggend bestemmingsplan en de daarbij behorende noodzakelijke onderzoeken worden door de aanvrager van de bestemmingsplanherziening gedragen. De kosten van de gemeente betreffen de gebruikelijke kosten voor planbegeleiding. Deze kunnen worden gedekt uit de legesheffing.

ONDERZOEKS- EN
PLANKOSTEN

Door het opstellen van een nieuw bestemmingsplan voor de betreffende gronden is er de kans dat door eigenaren van gronden in de directe omgeving van het plangebied bij de gemeente op grond van artikel 6.1. Wro een verzoek tot tegemoetkoming in de planschade wordt ingediend. De mogelijke kosten die

PLANSCHADE-
OVEREENKOMST

samenhangen met deze tegemoetkoming in de planschade zullen door de aanvrager van de bestemmingsplanherziening worden gedragen. Hiervoor is tussen de gemeente en de aanvragers een planschadeovereenkomst gesloten.

Conclusie

Voorgaande betekent dat de uitvoerbaarheid van het voorliggende bestemmingsplan niet door onvoldoende economische uitvoerbaarheid wordt belemmerd.

6.2

Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.2.1

Algemeen

Overeenkomstig artikel 1.3.1 Bro hebben Burgemeester en Wethouders van de gemeente Súdwest-Fryslân op 6 juli 2011 kennis gegeven aan de voorbereiding van dit bestemmingsplan. Deze kennisgeving betrof enkel de bekendmaking van het voornemen tot het maken van dit bestemmingsplan. Daarbij is aangegeven dat het plan op de gebruikelijke wijze wordt gepubliceerd en in procedure gebracht.

In de hiernavolgende paragraaf is ingegaan op de resultaten van het overleg ex artikel 3.1.1 Bro. Aangezien het plangebied beperkt van aard is en er in de directe omgeving weinig direct belanghebbenden zijn, heeft het voorontwerpbestemmingsplan niet ter inzage gelegen op het gemeentehuis.

Op grond van de Wro wordt het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd. In deze periode van terinzagelegging kan door iedereen een zienswijze worden ingediend.

6.2.2

Overleg

In het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro is het voorontwerpbestemmingsplan Sudergoweg 54/56 te IJlst op 5 juli 2011 naar verschillende maatschappelijke instanties verstuurd. De instanties zijn in de gelegenheid gesteld om een reactie op het plan in te dienen. Van de volgende overleginstanties is een reactie ontvangen:

- Provinsje Fryslân;
- Wetterskip Fryslân;
- VROM-Inspectie.

Het bestemmingsplan heeft voor Wetterskip Fryslân en de VROM-Inspectie geen aanleiding gegeven tot het maken van opmerkingen. Op de overlegreactie van Provinsje Fryslân wordt in het hiernavolgende ingegaan. Overige aangeschre-

ven partijen hebben niet gereageerd. Er is van uit gegaan dat zij met het plan akkoord gaan. Alle ontvangen overlegreacties zijn in bijlage 4 bij deze toelichting gevoegd.

Provinsje Fryslân

Gedeputeerde Staten van Fryslân hebben bij brief van 21 juli 2011 een reactie gegeven op het voorontwerp bestemmingsplan. De provinciale belangen geven aanleiding tot het maken van de volgende opmerkingen.

Opmerking 1: Functiewijziging naar zorg (cat. 1)

De Verordening Romte Fryslân biedt ruimte voor hergebruik van voormalige bedrijfsbebouwing ten behoeve van zorg. In artikel 1.2.1 is daarbij wel als voorwaarde gesteld dat woonvormen die verband houden met de zorgverlening slechts zijn toegestaan in de voormalige bedrijfswoning en in karakteristieke gebouwen. Het plan voorziet in het realiseren van wooneenheden ter plaatse van twee houten loodsen die als niet-karakteristiek moeten worden beschouwd. Op dit punt is het plan in strijd met de provinciale verordening. Aanpassing van het plan is noodzakelijk.

Door de provincie is nader bekeken welke mogelijkheden de Verordening Romte Fryslân biedt om op het perceel toch huisvesting te kunnen bieden ten behoeve van zorgverlening. De volgende twee opties zijn daarbij in beeld gebracht:

1. Enige aanvullende nieuwbouw bij een zorgfunctie

Het is mogelijk om in de directe nabijheid van de bestaande bedrijfswoning als hoofdgebouw enige aanvullende nieuwbouw toe te staan, mits dit qua omvang ondergeschikt is.

2. Kwaliteitsarrangement

Op grond van artikel 1.8.1 van de verordening kan ontheffing worden verleend voor kwaliteitsarrangementen. Wanneer aan een aantal voorwaarden wordt voldaan, kunnen met ontheffing woonzorgenheden ter plaatse van de bestaande houten loodsen worden gerealiseerd. De belangrijkste voorwaarde voor ontheffingsverlening is dat de ontwikkeling gelet op de aard, schaal en uitstraling pas in de karakteristiek van het landelijk gebied en in een evenredige verhouding nieuwe kwaliteiten van natuur, water, landschap of recreatieve mogelijkheden toevoegt dan wel bijdraagt aan een goede ruimtelijke kwaliteit in het landelijke gebied.

Naar mening van de provincie zijn mogelijkheden aanwezig om een goede kwaliteitsslag te maken. Door het weghalen van verharding en een goede landschappelijke inpassing is winst te behalen. De provincie meent dat het planvoornemen potentie heeft om te voldoen aan de gestelde voorwaarden voor een ontheffing en verzoekt tot nader overleg over het initiatief.

Reactie

Op 1 september 2011 heeft nader overleg tussen gemeente, provincie en initiatiefnemer over het planvoornemen plaatsgevonden. Hierbij is overeengekomen dat ten behoeve van het planvoornemen een procedure voor het verkrijgen van ontheffing in het kader van een kwaliteitsarrangement wordt gevolgd en uitgegaan wordt van nieuwbouw van woonzorgeenheden ter plaatse van de beide bestaande houten loodsen.

Het planvoornemen is vervolgens in de provinciale commissie ruimtelijke plannen behandeld. Deze commissie heeft geadviseerd om ten behoeve van het verkrijgen van een ontheffing ten behoeve van een kwaliteitsarrangement van de volgende uitgangspunten uit moet worden gegaan:

- oriëntering van bebouwing op de Sudergoweg;
- oorspronkelijke verkaveling in twee aparte erven/kavels terugbrengen;
- erven in groen inpassen;
- water- en kavelstructuur als onderlegger hanteren, waarbij de kruidentuin en beide paardenbakken in de heersende richting aangelegd dienen te worden;
- ruimte aanhouden tussen de bebouwing aan Sudergoweg 54 en de nieuwe bebouwing aan Sudergoweg 56.

Hierbij is tevens aangegeven dat de provincie geen bezwaar heeft tegen een groter volume voor de woonzorgeenheden, mits dit als onderdeel in het kwaliteitsarrangement wordt verwerkt.

Bovenstaande uitgangspunten zijn verwerkt in een landschappelijk inpassingsplan met inrichtingsvoorstel (dit is thans verwerkt in paragraaf 2.2 van deze toelichting) die als ontheffingsaanvraag op 9 december 2011 bij de Provincie Fryslân is ingediend. Op 20 maart 2012 is door Gedeputeerde Staten van Fryslân ontheffing van de Verordening Romte Fryslân verleend. Het plan heeft daarmee de toestemming van de provincie. Het ontheffingsbesluit is als bijlage 5 bij dit bestemmingsplan opgenomen.

Opmerking 2: Archeologie (cat. 2)

De provincie stemt op voorhand niet in met de conclusie dat archeologisch onderzoek voor het perceel niet noodzakelijk is. Op de FAMKE wordt geadviseerd archeologisch onderzoek te verrichten bij ingrepen van meer dan 500 m² op het noordelijke perceel van het plangebied en bij ingrepen van meer dan 2.500 m² op het overige deel van het plangebied. Aangegeven is dat op het perceel grondbewerkingen zullen plaatsvinden, maar dat de op de FAMKE aangegeven maten niet worden overschreden. De provincie geeft aan dat niet relevant is wat de oppervlakte van de daadwerkelijk voorziene ingreep is, maar wat op grond van het bestemmingsplan mogelijk is. Hier dient bij de verdere planvorming rekening mee gehouden te worden.

Reactie

In paragraaf 4.5 van deze toelichting, handelend over archeologie, is een nadere toelichting gegeven waarom het niet noodzakelijk is geacht om archeologisch onderzoek in het plangebied te verrichten.