

Bestemmingsplan 'Oppenhuizen - Eastwei 4'

Toelichting

Definitief

Stichting Philadelphia Zorg

Sweco Nederland B.V.
Alkmaar, 27 september 2016

Verantwoording

Titel : Bestemmingsplan 'Oppenhuizen - Eastwei 4'
Subtitel : Toelichting
Projectnummer : 348370
Referentienummer :
Revisie : D0.2
Datum : 27 september 2016

Auteur(s) : Teun Deuling
E-mail adres : teun.deuling@sweco.nl
Gecontroleerd door : Mark Schmeink
Paraaf gecontroleerd :
Goedgekeurd door : Bavius de Vries
Paraaf goedgekeurd :
Contact : Sweco Nederland B.V.
Robijnstraat 11
1812 RB Alkmaar
Postbus 214
1800 AE Alkmaar
T +31 88 811 66 00
F +31 30 310 04 14
www.sweco.nl

Inhoudsopgave

1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Stukken bij het plan	5
1.3	Ligging van het plangebied	5
1.4	Huidige planologische situatie	7
1.5	Leeswijzer	7
2	Planbeschrijving	8
2.1	Functionele structuur	8
2.2	Stedenbouwkundige opzet	9
2.2.1	Landschappelijke inpassing	10
2.3	Verkeersstructuur	10
2.3.1	Wegen	10
2.3.2	Vaarwegen	11
3	Beleidskader	12
3.1	Rijksbeleid	12
3.1.1	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	12
3.1.2	Ladder voor duurzame verstedelijking	12
3.1.3	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening	13
3.1.4	Water	14
3.2	Provinciaal beleid	15
3.2.1	Streekplan Fryslân 2007	15
3.2.2	Verordening Romte 2014	15
3.3	Gemeentelijk beleid	17
3.3.1	Ontwikkelvisie 2011-2021	17
3.3.2	Visie Ruimtelijke Kwaliteit (2013)	17
3.3.3	Duurzaamheidsvisie 2012	18
3.3.4	Erfgoedvisie 2012 en Erfgoednota 2013-2016	19
4	Milieuaspecten	21
4.1	Milieuzonering	21
4.1.1	Relevant kader	21
4.1.2	Betekenis voor het bestemmingsplan	22
4.2	Externe veiligheid	23
4.2.1	Relevant kader	23
4.2.2	Betekenis voor het plangebied	24
4.3	Luchtkwaliteit	25
4.3.1	Relevant kader	25
4.3.2	Betekenis voor het plangebied	25
4.4	Geluid	26
4.4.1	Relevant kader	26
4.4.2	Betekenis voor het plangebied	26
4.5	Bodem	27
4.5.1	Relevant kader	27
4.5.2	Betekenis voor het plangebied	27
4.6	Ecologie	27

4.6.1	Relevant kader	27
4.6.2	Betekenis voor het plangebied.....	28
4.7	Cultuurhistorie en archeologie	28
4.7.1	Relevant kader	28
4.7.2	Betekenis voor het plangebied.....	29
4.7.2.1	<i>Cultuurhistorie</i>	29
4.7.2.2	<i>Archeologie</i>	30
4.8	Water.....	32
4.8.1	Relevant kader	32
4.8.2	Betekenis voor het plangebied.....	32
4.9	Verkeer.....	33
4.9.1	Relevant kader	33
4.9.2	Betekenis voor het plan	33
4.10	Lichthinder.....	34
4.11	Kabels en leidingen.....	35
5	Juridische toelichting.....	36
5.1	Inleiding.....	36
5.2	Planregels	36
5.2.1	Inleidende regels.....	36
5.2.2	Bestemmingsregels	36
5.2.3	Algemene regels	37
5.2.4	Overgangs- en slotregel.....	37
5.3	Procedure.....	38
6	Economische uitvoerbaarheid.....	40
6.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	40
6.2	Economische uitvoerbaarheid.....	40
6.2.1	Planschade	40
6.2.2	Grondexploitatie	40

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Voorliggend bestemmingsplan maakt de uitbreiding van de bestaande zorgboerderij van Stichting Philadelphia Zorg tot een opvangcapaciteit van 30 zorgcliënten op het perceel Eastwei 4 te Oppenhuizen planologisch mogelijk. De voorgenomen ontwikkeling omvat ten eerste het vergroten van het hoofdgebouw, zijnde het woongebouw, ten tweede nieuwbouw van een gebouw ten behoeve van de dagbesteding en tot slot het herplaatsen van enkele bijgebouwen.

De bestaande locatie van de Stichting Philadelphia Zorg op het perceel Eastwei 4 biedt begeleiding bij het wonen en dagbesteding aan volwassenen met een verstandelijke beperking in combinatie met psychiatrische problematiek. Deze functie is te omschrijven als een zorgclusterwoning voor 24-uurs zorg in een woongebouw. De met dit bestemmingsplan mogelijk gemaakte verbouw en uitbreiding van de boerderij is onder meer bedoeld om de opvangcapaciteit te vergroten naar 30 cliënten.

1.2 Stukken bij het plan

Het bestemmingsplan 'Oppenhuizen – Eastwei 4' bestaat uit de volgende stukken:

- toelichting;
- regels;
- bijlage bij de regels;
- verbeelding;
- bijlagen bij de toelichting;

Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de in het plan opgenomen gronden aangegeven. In de regels zijn voorschriften opgenomen die noodzakelijk zijn voor een juiste ontwikkeling en beheer van het plangebied. De toelichting hoort bij het plan. Hierin zijn de aan het plan ten grondslag liggende uitgangspunten en onderzoeken weergegeven.

Er is één bijlage opgenomen bij de regels van het bestemmingsplan. Het gaat hierbij om:

- landschappelijke en ruimtelijke inpassing.

Er is een zestal bijlagen opgenomen bij de toelichting op het bestemmingsplan. Dit betreft achtereenvolgens:

- akoestisch onderzoek;
- quickscan natuur;
- watertoetsdocument;
- verkeersnotitie;
- reactienota vooroverleg;
- nota zienswijzen.

1.3 Ligging van het plangebied

Het plangebied ligt ten zuidoosten van de kern Oppenhuizen en aan de rand van deze dorpskern. Oppenhuizen is een dorp in het oosten van de gemeente Súdwest-Fryslân. Oppenhuizen

vormt een tweelingdorp met Uitwellingerga. De dorpen vormen een streekdorp aan de westzijde van It Gês.



Figuur 1: Ligging plangebied (bron: GoogleMaps)

Het plangebied bevindt zich aan de Eastwei, een weg die beide dorpen met elkaar verbindt. Daarnaast is het plangebied gelegen aan het water van It Gês. De bewoningsgeschiedenis van het gebied is nauw verbonden met dit water. Zo werd aan dit water de eerste bebouwing opgericht en heeft het een rol gespeeld bij de verkavelingstructuur in het gebied. Er is namelijk een duidelijke opstreckende verkaveling te onderscheiden vanaf It Gês.



Figuur 2: Begrenzing plangebied (bron: BingMaps)

1.4 Huidige planologische situatie

In de huidige situatie wordt het plangebied en de daarbinnen gelegen bebouwing gebruikt als locatie van de Stichting Philadelphia Zorg. In de reeds aanwezige zorgboerderij wordt begeleiding geboden bij het wonen en dagbesteding aan volwassenen met een verstandelijke beperking in combinatie met psychiatrische problematiek.

Voor het plangebied geldt, tot het van rechtskracht worden van dit bestemmingsplan, het volgende bestemmingsplan:

- Bestemmingsplan 'Top en Twel'.

Het bestemmingsplan 'Top en Twel' is op 19 september 2006 vastgesteld door de raad van de voormalige gemeente Wymbritseradiel en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Fryslân op 3 april 2007. De gronden aan de Eastwei 4 in Oppenhuizen zijn op grond van het bestemmingsplan 'Top en Twel' bestemd voor "Bijzondere woondoeleinden".

Het plangebied maakt onderdeel uit van de streekbebouwing tussen Oppenhuizen en Uitwellingergera, die zich bevindt tussen Eastwei en It Gês. Het plangebied maakt daarmee onderdeel uit van een bestaand bebouwingslint dat beide kernen verbindt. Aan de westelijke zijde en aan de overzijde van It Gês bevindt zich de kern van Oppenhuizen en oostelijk bevindt zich agrarisch gebied.

1.5 Leeswijzer

De plantoelichting geeft een toelichting op het bestemmingsplan, maar maakt geen juridisch onderdeel uit van het bestemmingsplan. De plantoelichting bevat achtereenvolgens de volgende hoofdstukken:

Hoofdstuk 1 Inleiding

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

Hoofdstuk 3 Beleidskader

Hoofdstuk 4 Randvoorwaarden

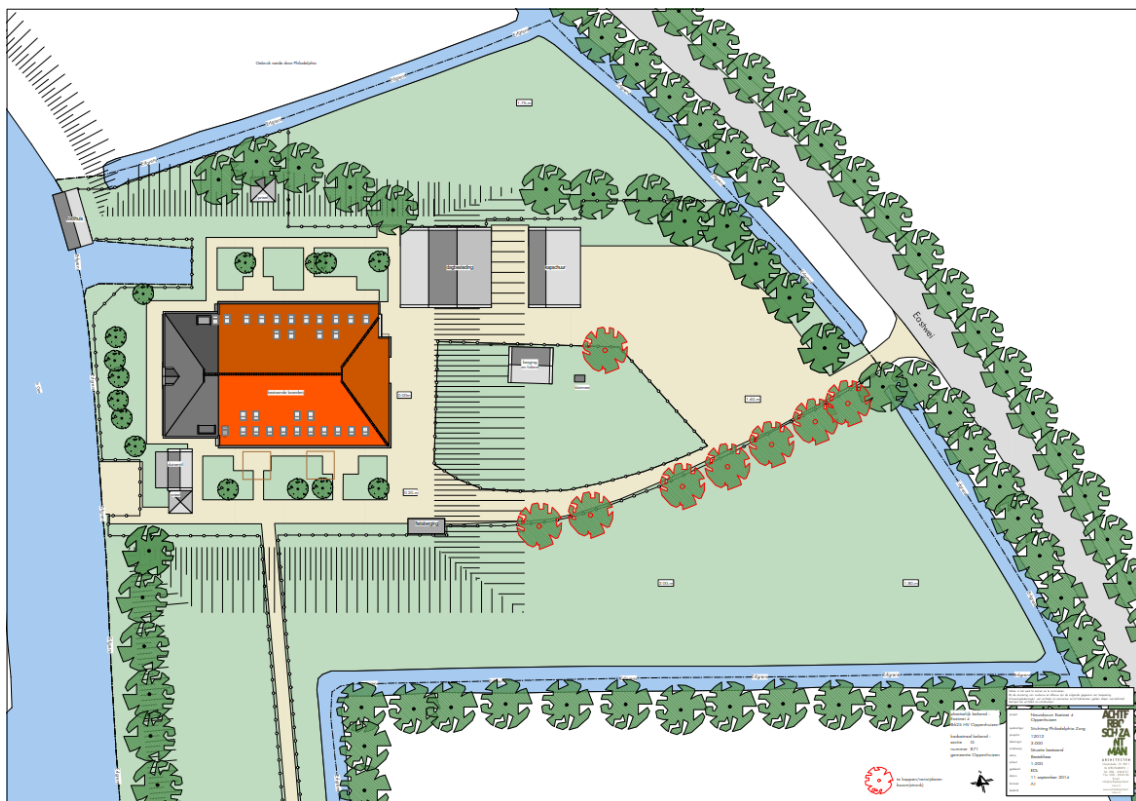
Hoofdstuk 5 Juridische vormgeving

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

2 Planbeschrijving

2.1 Functionele structuur

Zoals ook in hoofdstuk 1 is aangegeven, maakt dit bestemmingsplan de verbouw en uitbreiding van de bestaande zorgboerderij van Stichting Philadelphia Zorg mogelijk, zodat de opvangcapaciteit wordt vergroot naar 30 cliënten. De bestaande locatie van Stichting Philadelphia Zorg biedt begeleiding bij het wonen en dagbesteding aan volwassenen met een verstandelijke beperking in combinatie met psychiatrische problematiek. Deze functie is te omschrijven als een zorgclusterwoning voor 24-uurs zorg in een woongebouw.



Figuur 3: Bestaande situatie plangebied (bron: tekeningen Achterbosch Zantman architecten)

De met dit bestemmingsplan mogelijk gemaakte verbouw en uitbreiding van de boerderij is onder meer bedoeld om de opvangcapaciteit te vergroten. Op dit moment wonen er 12 cliënten; deze schaalgrootte is erg kwetsbaar, zowel kwalitatief, financieel als ook vanuit het oogpunt van veiligheid. Er zijn weinig mensen beschikbaar bij escalaties en overige calamiteiten. Regionaal is er momenteel een grote behoefte aan deze vorm van begeleid wonen. De uitbreiding van de opvangcapaciteit van deze locatie heeft een positief effect op de veiligheid, zowel voor de cliënten als het personeel.



Figuur 4: Nieuwe situatie plangebied (bron: tekeningen Achterbosch Zantman architecten)

Het voorgenomen bouwplan maakt vergroting van de opvangcapaciteit mogelijk van 12 tot circa 25 cliënten. Het bestemmingsplan biedt de planologische ruimte 30 cliënten op te vangen. Deze uitbreidingsruimte biedt de Stichting de kans om zich beter te profileren en te specialiseren, waardoor zij in staat is een bovenregionale functie te vervullen in het Noorden voor volwassenen met een verstandelijke beperking in combinatie met psychiatrische problematiek.

2.2 Stedenbouwkundige opzet

Het voorgenomen bouwplan ziet op het realiseren van in totaal 25 zorgeenheden, dit door het vergroten van het hoofdgebouw, zijnde het woongebouw. Daarnaast ziet het voorgenomen bouwplan op nieuwbouw van een gebouw ten behoeve van de dagbesteding en het herplaatsen van enkele bijgebouwen.



Figuur 5: Zijaanzicht nieuwe situatie hoofdgebouw (bron: tekeningen Achterbosch Zantman architecten)

Het bestaande hoofdgebouw is een tot zorginstelling verbouwde stelpboerderij en ligt ongeveer 1,5 meter hoger dan het omringende erf. Doorgaans zijn dergelijke traditionele Friese boerderijen uitgebreid met moderne bedrijfsgebouwen die lager zijn gelegen. In deze situatie wordt het boerenerf via de oorspronkelijke achterzijde benaderd – via de Eastwei – en vraagt een goede stedenbouwkundige inpassing om nieuwe bebouwing die qua volume het omgevingsbeeld niet domineert. Gezien de zorgfunctie die het uitgebreide en verbouwde gebouw behoudt, is het echter onwenselijk als met ongelijke vloerhoogtes wordt gewerkt tussen het bestaande en

- Stroomwegen (verkeersruimte): vormen het landelijke- en regionale hoofdwegennet. Hier geldt een maximum snelheid van 120/130 of 100 km/u buiten de bebouwde kom en 70 km/u binnen de bebouwde kom;
- Gebiedsontsluitingswegen (verkeersruimte): hebben een ontsluitende functie voor een groter gebied en regionale centra, en vormen een verbinding met de stroomwegen. Hier geldt een maximum snelheid van 80 km/u buiten de bebouwde kom en 50 km/u binnen de bebouwde kom;
- Erftoegangswegen (verblijfsgebied): lopen direct van en naar de percelen, hoofdzakelijk bestemmingsverkeer, agrarisch verkeer, fietsers. Hier geldt een maximum snelheid van 60 km/u buiten de bebouwde kom en 30 km/u binnen de bebouwde kom.

Het plangebied heeft zijn ontsluiting via de Eastwei, een erftoegangsweg met een toegestane maximumsnelheid van 60 km/uur. Deze weg verbindt de dorpen Oppenhuizen en Uitwellingerga en heeft uitsluitend een lokale functie.

2.3.2 Vaarwegen

Binnen het plangebied bevinden zich geen vaarwegen. Direct ten westen van het plangebied ligt het water van It Gês. De bewoningsgeschiedenis van het gebied is nauw verbonden met dit water.

3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte*

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 de 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 de 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.

Betekenis voor het plan

Met het voorliggende bestemmingsplan worden geen rijksbelangen geraakt.

3.1.2 *Ladder voor duurzame verstedelijking*

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is de "ladder voor duurzame verstedelijking" geïntroduceerd. Deze ladder is ingericht voor een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten, waardoor de ruimte in stedelijke gebieden optimaal benut wordt. De ladder voor duurzame verstedelijking is per 1 oktober 2012 verankerd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

De ladder voor duurzame verstedelijking houdt het volgende in:

- Er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
- Indien uit de beschrijving onder a blijkt dat er sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, en;
- Indien uit de beschrijving onder b blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende manieren van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

Betekenis voor het plan

In artikel 1.1.1., eerste lid, van het Bro is een stedelijke ontwikkeling als volgt gedefinieerd: “ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen”. Voorliggend bestemmingsplan maakt een zogeheten ‘andere stedelijke voorziening’ mogelijk. Er wordt namelijk een zorgaccommodatie planologisch mogelijk gemaakt waar cliënten woonachtig zijn met een zorgindicatie 7, die niet zelfstandig kunnen wonen. In de door het ministerie van Infrastructuur en Milieu opgestelde Handreiking Ladder voor duurzame verstedelijking worden accommodaties voor onder meer zorg gezien als overige stedelijke voorziening.

Het bestemmingsplan maakt het planologisch mogelijk de bestaande zorgaccommodatie te verbouwen en uit te breiden en zo de opvangcapaciteit te vergroten tot maximaal 30 cliënten. Deze cliënten, volwassenen met een verstandelijke beperking in combinatie met psychiatrische problematiek, wordt begeleiding geboden bij het wonen en dagbesteding. De functie in zowel de bestaande als nieuwe situatie is te beschrijven als een zorgclusterwoning voor 24-uurs zorg. Op dit moment wonen er 12 cliënten en deze schaalgrootte is erg kwetsbaar, zowel kwalitatief en financieel als ook vanuit het oogpunt van veiligheid. Er zijn namelijk weinig hulpverleners aanwezig bij escalaties en overige calamiteiten.

Het bestemmingsplan maakt het mogelijk de opvangcapaciteit te vergroten. Een dergelijke uitbreiding biedt de Stichting de kans om zich beter te profileren en te specialiseren. Regionaal bestaat er een grote behoefte aan deze vorm van begeleid wonen. Het bestemmingsplan voorziet in het opvangen van deze vraag en heeft tevens een positief effect op de veiligheid van cliënten en personeel. Dit maakt het tevens mogelijk dat de Stichting Philadelphia Zorg in staat is een bovenregionale functie te vervullen voor cliënten met deze specifieke zorgvraag.

Er is sprake van uitbreiding van een bestaande locatie binnen bestaand stedelijk gebied. De actuele regionale behoefte aan deze zorgvoorziening wordt opgevangen binnen het bestaand stedelijk gebied en het bestemmingsplan maakt geen nieuw ruimtebeslag mogelijk.

Er is sprake van een actuele regionale behoefte om de opvangcapaciteit voor cliënten met deze specifieke zorgbehoefte te vergroten. Deze behoefte wordt opgevangen binnen bestaand stedelijk gebied en het bestemmingsplan maakt enkel uitbreiding van een bestaande zorgaccommodatie planologisch mogelijk. De derde trede van de ladder voor duurzame verstedelijking is daarmee niet relevant.

3.1.3 *Besluit algemene regels ruimtelijke ordening*

Ter bescherming van de nationale belangen is door het Rijk het "Besluit algemene regels ruimtelijke ordening" (Barro) opgesteld. De regels van het Barro moeten in acht worden genomen bij het opstellen van provinciale ruimtelijke verordeningen en bestemmingsplannen.

In het Barro zijn regels opgenomen voor de volgende nationale belangen:

- rijksvaarwegen;
- mainportontwikkeling Rotterdam;
- kustfundament;
- grote rivieren;
- Waddenzee en waddengebied;
- Defensie
- hoofdwegen en landelijke spoorwegen
- elektriciteitsvoorziening;
- buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen;
- ecologische hoofdstructuur;
- primaire waterkeringen buiten het kustfundament;
- IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte);
- erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

Betekenis voor het plan

Voorliggend bestemmingsplan en de daarin mogelijk gemaakte ontwikkeling raakt geen van in het Barro opgenomen nationale belangen.

3.1.4 Water*Europees en Rijksbeleid**Kaderrichtlijn Water*

De Kaderrichtlijn Water (KRW) heeft als doel om de kwaliteit van de Europese wateren te verbeteren ("goede toestand") en die kwaliteit goed te houden. Het belangrijkste middel om dit doel te bereiken is het stroomgebiedbeheersplan (SGBP). In een dergelijk plan worden de waterkwaliteitsdoelen en de daarvoor benodigde maatregelen beschreven om deze goede toestand te bereiken. Nederland maakt deel uit van vier internationale stroomgebieden, waarbij de gemeente Súdwest-Fryslân in het stroomgebied van de Rijn Noord valt.

In het stroomgebiedbeheerplan van de Rijndelta staan de doelen en bijbehorende maatregelen om een goede toestand van oppervlakte- en grondwater te bereiken.

Waterwet

De Waterwet (december 2009) stelt integraal waterbeheer op basis van de 'watersysteem-benadering' centraal. Deze benadering gaat uit van het geheel van relaties binnen watersystemen. Denk hierbij aan de relaties tussen waterkwaliteit, -kwantiteit, oppervlakte- en grondwater, maar ook aan de samenhang tussen water, grondgebruik en watergebruikers. Hiernaast kenmerkt integraal waterbeheer zich ook door de samenhang met de omgeving. Dit komt tot uitdrukking in relaties met beleidsterreinen als natuur, milieu en ruimtelijke ordening.

Wet ruimtelijke ordening en de Watertoets

De watertoets is per 1 november 2003 wettelijk verplicht (en vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening). Ruimtelijke plannen worden overlegd met de waterbeheerder.

Nationaal Waterplan 2016-2021

Onderdeel van de bovengenoemde Waterwet is het zesjaarlijkse Nationaal Waterplan. Dit plan is de opvolger van de 4e Nota Waterhuishouding (1998) en heeft de status van structuurvisie binnen de Wet ruimtelijke ordening. Ook maken de (vier) stroomgebiedsbeheersplannen (SGBP's) onderdeel uit van het Nationaal Waterplan. Zo ontstaat er een heldere koppeling tussen Europees beleid (KRW) en Rijksbeleid.

Duurzaam waterbeheer is het devies van het Nationaal Waterplan. Gemeenten hebben hierin specifieke taken op het gebied van omgaan met afvalwater, hemelwater en grondwater.

Waterbeleid 21^e eeuw: anders omgaan met water

Door de opgetreden wateroverlast heeft de regering de commissie Waterbeheer 21^e eeuw in het leven geroepen. De commissie geeft advies over de problemen en hoe die in de toekomst te voorkómen zijn. Op 31 augustus 2000 bracht de commissie het advies Waterbeleid voor de 21e eeuw "Geef water de ruimte en de aandacht die het verdient" uit. De commissie concludeerde dat de manier waarop wij nu met water omgaan niet voldoende is voor de verwachte klimaatsveranderingen. De bevindingen van de commissie zijn verwoord in de hedendaagse wetgeving en beleidsnota's. In grote lijnen ligt de nadruk op de kwantiteitstrits vasthouden-bergen-afvoeren en de kwaliteitstrits schoonhouden-scheiden-schoonmaken.

Nationaal Bestuursakkoord Water

Met het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) (2011) onderstrepen het Rijk, het Interprovinciaal Overleg, de Unie van Waterschappen en de Vereniging van Nederlandse Gemeenten de gezamenlijke opgave om het watersysteem op zo kort mogelijke termijn en tegen de laagste maatschappelijke kosten op orde te brengen en te houden. Samenwerken is de rode draad van het geactualiseerde Nationaal Bestuursakkoord.

Het NBW is een uitwerking van het waterbeleid 21e eeuw (WB21) en de KRW. De belangrijkste doelen en taken zijn:

- het teveel (overlast) of tekort (onderlast) aan water aanpakken;
- verbetering van de waterkwaliteit.

Betekenis voor het plan

In de waterparagraaf (zie paragraaf 4.8 van deze toelichting) wordt aangegeven welke afwegingen in het plan ten aanzien van water zijn gemaakt. Het is een toelichting op het doorlopen proces en maakt de besluitvorming ten aanzien van water transparant. In geval van locatiekeuzes en bij herinrichting van bestaand bebouwd gebied wordt expliciet aangegeven welke rol de kosten en risico's van verdroging, verzilting, overstroming en overlast hebben gespeeld bij de besluitvorming. De waterparagraaf grijpt zichtbaar terug op de afsprakennotitie en het wateradvies van de waterbeheerder.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Streekplan Fryslân 2007

Op 13 december 2006 heeft Gedeputeerde Staten het "Streekplan Fryslân 2007", genaamd 'Om de kwaliteit fan de romte', vastgesteld. Het streekplan geeft de visie van Gedeputeerde Staten op het ruimtelijk beleid van de provincie weer. Als centraal uitgangspunt voor het ruimtelijke beleid kiest de provincie voor een ondeelbaar Fryslân met ruimtelijke kwaliteit. Een ondeelbaar Fryslân benadrukt dat stad en platteland elkaar nodig hebben en elkaar ondersteunen.

Een Fryslân met ruimtelijke kwaliteit benadrukt het bovenlokale belang bij het instandhouden en verder ontwikkelen van de gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde van de ruimte. Deze drie waarden waarborgen op de langere termijn een doelmatig gebruik en herkenbaarheid van de ruimte. Het betekent ook een ruimtelijke inrichting die bijdraagt aan duurzame ontwikkeling. Bij een duurzame ontwikkeling wordt voorzien in de behoeften van de huidige generatie, zonder daarbij de behoeften van toekomstige generaties in gevaar te brengen. De provincie wil deze doelstellingen koppelen aan een krachtige sociaaleconomische ontwikkeling in een leefbare omgeving, waarbij tegelijkertijd wordt ingezet op de instandhouding en het verder ontwikkelen van aanwezige bodem-, water-, landschappelijke, natuurlijke en cultuurhistorische kwaliteiten.

Betekenis voor het plan

Het bestemmingsplan maakt de uitbreiding van een zorgaccommodatie mogelijk, waarmee wordt voorzien in een specialistische regionale behoefte. Dit sluit aan bij de ambitie uit het streekplan een goed voorzieningenniveau te borgen. De ontwikkeling draagt bij aan de doelstelling een krachtige sociaaleconomische ontwikkeling in een leefbare omgeving te faciliteren. Daarnaast is bij de ontwikkeling die dit bestemmingsplan mogelijk maakt, nadrukkelijk aandacht besteed aan een hoogwaardige ruimtelijke inrichting.

3.2.2 Verordening Romte 2014

Op 25 juni 2014 hebben Provinciale Staten de Verordening Romte Fryslân 2014 vastgesteld. De verordening is in werking getreden op 1 augustus 2014. De verordening uit 2011 is hiermee integraal herzien. In de verordening zijn regels gesteld die ervoor moeten zorgen dat de provinciale ruimtelijke belangen doorwerken in de gemeentelijke ruimtelijke plannen. In de verordening is onder meer de grens tussen het buitengebied en het stedelijk gebied vastgelegd. In stedelijk gebied bestaat een grotere mate van beleidsvrijheid wat betreft de ruimtelijke ordening dan in het buitengebied.

Betekenis voor het plan

In de verordening is 'bestaand stedelijk gebied' als volgt gedefinieerd: "het gebied dat de bestaande of bij bestemmingsplan toegelaten en voorziene woon- of bedrijfsbebouwing, waaronder mede begrepen de daarbij behorende openbare voorzieningen en verkeersinfrastructuur, van een kern bevat, zoals begrensd op de van deze verordening deel uitmakende kaarten Begrenzing bestaand stedelijk gebied". Het landelijk gebied is dat gebied dat niet onderdeel uitmaakt van het bestaand stedelijk gebied. Het plangebied maakt onderdeel uit van het landelijk gebied, zoals dat is gedefinieerd in de verordening.

Artikel 1.1.1.1, eerste lid, van de verordening stelt dat in een ruimtelijk plan voor het landelijk gebied geen bouwmogelijkheden voor nieuwe stedelijke functies mogen worden opgenomen. Voorliggend bestemmingsplan maakt uitbreiding mogelijk van een bestaande stedelijke functie op een locatie binnen het landelijk gebied, dat aansluit op bestaand stedelijk gebied. Stedelijke functies zijn volgens de verordening functies die gekoppeld zijn aan het functioneren van kernen, waaronder woningen, bedrijven, dienstverlening alsook maatschappelijke voorzieningen. Hoewel zorgvoorzieningen niet met naam worden genoemd, is het aannemelijk dat deze onder de bredere categorie van maatschappelijke voorzieningen vallen.

In afwijking van artikel 1.1.1, eerste lid, kan een nieuwe stedelijke functie worden toegelaten in een bestaand bebouwingslint, zoals de bebouwing die zich reeds bevindt aan de Eastwei. Dit is toegestaan als dit landschappelijk en cultuurhistorisch aanvaardbaar is. Voorliggend bestemmingsplan maakt een uitbreiding mogelijk, waarbij ruim aandacht is besteed aan het behoud en de versterking van de aanwezige cultuurhistorische waarde en de landschappelijke karakteristiek.

In samenspraak met Hüs en hiem, de provinciale adviescommissie op het gebied van ruimtelijke kwaliteit en monumentenzorg zijn de uitgangspunten van de ontwikkeling tot stand gekomen. De voorgenomen vergroting van het hoofdgebouw en de dagbesteding, en het herplaatsen van de bijgebouwen worden dan ook landschappelijk zorgvuldig ingepast. Aan te brengen bomen en beplanting zorgen ervoor dat het volume van de nieuwbouw minder zichtbaar wordt. Daarnaast wordt het ongewenste beeld – waarin de nieuwbouw op een terp komt te liggen – weggenomen door scheidingen met hagen aan te brengen.

Voorliggend bestemmingsplan voldoet daarmee aan de vereisten stedelijke functies toe te laten in bestaand bebouwingslint en is daarmee in overeenstemming met de regels van de Verordening Romte Fryslân 2014.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Ontwikkelvisie 2011-2021

De “*Ontwikkelvisie 2011–2021 gemeente Súdwest-Fryslân*” is op 22 maart 2012 vastgesteld. In deze visie staan de gemeentelijke ambities betreffende sociale, ruimtelijke en economische ontwikkelingen beschreven. De visie vormt een belangrijke basis voor nieuw beleid en ruimtelijke plannen. De visie maakt duidelijk hoe de gemeente zich naar de toekomst toe wil positioneren, wat de belangrijkste speerpunten zijn en op welke aandachtsgebieden wordt ingezet. De ontwikkelvisie beslaat een periode van tien jaar.

In de gemeente worden vijf landelijke clusters en één stedelijk cluster rondom Bolsward en Sneek onderscheiden. De ontwikkelvisie rust op zes pijlers waar een visie op is geformuleerd en waar een koers per landelijk of stedelijke cluster voor is uitgezet. De pijlers met bijbehorende visie betreffen:

- **Verscheidenheid in kernen:** Gebiedsgerichte aanpak via clusters, met oog voor samenhang. Aandacht voor unieke ruimtelijke structuur, sociaaleconomische kenmerken en toekomstvisies van de kernen. Extra aandacht voor plattelandskernen en stadswijken waar de leefbaarheid onder druk staat.
- **Weidsheid van het landschap:** Zorgvuldig met weidsheid omgaan, maar ruimte bieden voor nieuwe ontwikkelingen naar aard/schaal. Er worden hoge eisen aan ruimtelijke kwaliteit gesteld.
- **Economische verscheidenheid:** Gebiedsgerichte aanpak om te zorgen dat de gemeente zich in totaliteit sterk ontwikkelt. Ruimtelijke keuzes maken ten aanzien van economische ontwikkeling. Extra aandacht voor sterke sectoren vanwege hun groeipotentie en innovatief vermogen. Bijeenbrengen onderwijs en arbeidsmarkt, zodat vraag en aanbod beter aansluiten.
- **Grote sociale verbondenheid:** Iedereen kan (naar vermogen) meedoen. De huidige sociale infrastructuur wordt optimaal benut. Betere samenwerking en afstemming tussen partijen. Betere afstemming aanbod. Uitgangspunten zijn eigen verantwoordelijkheid, eigen kracht en zelfredzaamheid. Kwetsbare groepen actief opsporen.
- **Grote rijkdom aan cultuur en erfgoed:** Cultuur en cultureel erfgoed hebben verbindende werking op de samenleving en grote aantrekkingskracht op toeristen. Daarom wordt gezorgd voor een divers cultureel aanbod en voor bescherming, behoud en ontsluiting van cultureel erfgoed.
- **Sterke aantrekkingskracht voor toeristen:** Toerisme en recreatie als verbinding tussen stad/platteland, cultuur, natuur, sport, zorg, land- en tuinbouw. Verdiepen van bestaand aanbod, kwaliteitsverbetering en slim combineren van aanbod. Watertoerisme versterken door samenwerking andere vaargebieden.

Betekenis voor het plan

Het bestemmingsplan maakt uitbreiding van een bestaande zorgaccommodatie mogelijk, een ontwikkeling die bijdraagt aan een aantal in de ontwikkelvisie benoemde pijlers. Zo draagt de ontwikkeling bij aan de lokale werkgelegenheid in de zorgsector en de lokale opvang van cliënten met een specifieke zorgbehoefte. Een kwetsbare groep krijgt daarmee de mogelijkheid in eigen regio naar vermogen mee te doen in het maatschappelijk leven. Daarnaast is bij de ontwikkeling aandacht besteed aan een zorgvuldige inpassing op het gebied van cultuurhistorie en landschap. Het bestemmingsplan sluit daarmee aan op de pijlers, zoals die zijn benoemd in de visie.

3.3.2 Visie Ruimtelijke Kwaliteit (2013)

De in het kader van het Nationaal Landschap Zuidwest-Fryslân opgestelde ‘*Landschapsonwikkelingsvisie*’ (2009) heeft als basis gediend voor de “*Visie Ruimtelijke Kwaliteit Gemeente Súdwest-Fryslân*” die op 23 juni 2013 is vastgesteld. De visie hanteert als uitgangspunt dat het

landschap het product is van de ontwikkelingen in de landbouw, de natuur, de economie en de samenleving door de eeuwen heen; en dat dit ook in de toekomst zo zal zijn. Die veranderingen kunnen in beginsel bijdragen aan de landschappelijke kwaliteit, mits ze goed op elkaar worden afgestemd.

Met het gekozen abstractieniveau vormt de visie een basis voor andere sectorale beleidsvisies en andere ruimtelijke plannen, zoals gebiedsvisies, bestemmingsplannen, maar ook bijvoorbeeld de welstandsnota of beheer- en onderhoudsplannen. De visie dient als één van de toetsingskaders bij concrete initiatieven. Daarnaast worden ontwikkelingen gestuurd met specifieke aandacht voor de volgende uitgangspunten:

- Versterken van de grootse openheid van het klei- en veengebied en de meren.
- Aandacht voor detail binnen het grootschalig landschap.
- Versterken van het contrast tussen binnendijks en buitendijks gebied.
- Behoud van authenticiteit en eenvoud.
- Ruimte voor dynamiek, experiment en contrast.

Betekenis voor het plan

Hoofduitgangspunt is dat bij alle ruimtelijke ontwikkelingen de kernkwaliteiten van de verschillende landschapstypen leidend zijn. In hoofdstuk 2 is aangegeven hoe deze kwaliteiten tot uitdrukking zijn gekomen in de ontwikkeling die dit bestemmingsplan mogelijk maakt.

3.3.3 Duurzaamheidsvisie 2012

Het toekomstbeeld van de gemeente Súdwest-Fryslân is een gemeentelijke samenleving die letterlijk en figuurlijk energie oplevert. Er wordt uitsluitend hernieuwbare energie gebruikt. In de gemeente wordt uitgegaan van de eigen kracht van de mienskip en op basis daarvan worden door samenwerking met diverse partijen en initiatieven uit de samenleving ontwikkelingen tot stand gebracht die positieve energie leveren. In een duurzame samenleving zijn kringlopen gesloten en zo klein mogelijk. Afval is een woord uit het verleden, omdat alle producten als grondstof worden gebruikt. Ruimtelijk beleid en ontwikkelingen hebben als eerste prioriteit behoud en herstel van natuurlijke systemen en biodiversiteit. Hiermee blijven lange termijnfuncties, zoals schone lucht, schoon water en klimaatregulering, gewaarborgd. Duurzaamheid is onlosmakelijk verbonden met de economie en daarom combineren we dit in een ambitie voor een biobased economy. Samen met burgers en bedrijven willen we werken aan een duurzame samenleving.

De gemeentelijke missie voor duurzame ontwikkeling is duurzaamheid voor iedereen in Súdwest-Fryslân praktisch en toepasbaar maken. Samen gaan we op stap naar een duurzame toekomstbestendige gemeente en passen hierbij de volgende spelregels toe:

- Meer in de menselijke basisbehoeften te voorzien.
- De bodem minder uit te putten dan we nu doen.
- Minder schadelijke chemische stoffen gebruiken dan wij nu doen.
- De natuur minder aantasten dan wij nu doen.

De strategische doelen die daarbij gesteld worden zijn:

- It goede foarbyld: de gemeente Súdwest-Fryslân vult haar voorbeeldfunctie samen met anderen in, deelt kennis en ondersteunt burgers en bedrijven bij het begrip en de implementatie van duurzaamheid in de dagelijkse activiteiten.
- Fan it suverste wetter: Binnen de gemeente Súdwest-Fryslân is men zuinig op het water en worden waterkringlopen gesloten, schoon en gezond gehouden.
- Enerzjyneutraal: de gemeente Súdwest-Fryslân is energieneutraal en wekt energie lokaal op met een mix van duurzame bronnen uit de omgeving. De gemeente Súdwest-Fryslân levert energie aan gebieden buiten de gemeente die niet de mogelijkheden hebben om duurzame energie op te wekken.
- In hiele lingte: De gemeente Súdwest-Fryslân bouwt gezonde gebouwen die naar gelang de behoefte kunnen worden aangepast aan verschillende functies. Daarmee verlengen we de levensduur van gebouwen en gebruiken we minder materialen en grondstoffen.
- Noed foar ferfier: Vervoer in de regio is onafhankelijk geworden van fossiele brandstoffen. Het aantal vervoersbewegingen is teruggebracht door de introductie van het nieuwe werken

en het aantal voertuigen is afgenomen door gedeeld gebruik en alternatieve vervoersvormen.

- Griene Mienskip: Onze inwoners leven in een veilige en duurzame samenleving. We houden ecosystemen in stand en waar mogelijk brengen we systemen weer in balans. We helpen anderen met het maken van verantwoorde keuzes en integreren recreatie, landbouw en bebouwing in gezonde ecosystemen.
- Rekreaasje: We bieden rust en ruimte voor allen die ons willen bezoeken. We hebben de kernkwaliteiten landbouw, water en hartelijkheid verweven met ons ecosysteem en inspireren daarmee anderen.
- Sluten: kringlopen Al onze materialen en gebouwen komen uit en/of keren terug in gezonde gesloten kringlopen. Ons afval dient als bouwsteen voor een volgend leven en onze landbouw is de motor voor een 'biobased' economie.
- Balans yn buorkjen: De biodiversiteit in onze landbouw is sterk toegenomen door effectief beheer, herstel en integratie van functies. Onze boeren vinden lokale afzetmarkten met eerlijke prijzen, vinden nuttige toepassingen voor hun restproducten en zijn de bewaarders van het buitengebied.

Betekenis voor het plan

In het voorgenoemde bouwplan is nadrukkelijk aandacht besteed aan duurzaamheid. De huidige boerderij zal zijn functie behouden, de uitbreiding en het bijgebouw ten behoeve van de dagbesteding worden gerealiseerd met onderhoudsarme materialen, die passen bij het karakter van de boerderij. Tevens zullen de uitbouw en de dagbesteding worden voorzien van zonnepanelen, waarmee de locatie gedeeltelijk gaat voorzien in zijn eigen energiebehoefte.

3.3.4 Erfgoedvisie 2012 en Erfgoednota 2013-2016

Met het vaststellen van de 'Erfgoedvisie Silhouet' (juni 2012) heeft de gemeente haar visie en missie op behoud en ontwikkeling van het erfgoed vastgesteld. De gemeente stelt zich hierbij ten doel om het culturele erfgoed op een evenwichtige, en duurzame manier in stand te houden en draagvlak hiervoor te ontwikkelen.

Op basis van deze visie is de Erfgoednota gemeente Súdwest-Fryslân 2013-2016 opgesteld, getiteld 'De basis op orde'. Een belangrijk speerpunt van de nota is dat de basis op orde is. Dit betekent dat de gemeentelijke organisatie haar kerntaken op het gebied van erfgoed zorgvuldig uitvoert. Voor een gemeente is het een wettelijke taak om te komen tot een zorgvuldige planbehandeling en besluitvorming wat betreft cultuurhistorie.

Bij het vastgestelde erfgoedbeleid is meegenomen dat per 1 januari 2012 het Besluit ruimtelijke ordening gewijzigd is. In dit besluit is vastgelegd dat gemeenten vanaf 1 januari 2012 in bestemmingsplannen rekening moeten houden met aanwezige cultuurhistorische waarden. Dit was al verplicht voor archeologie. Met de Erfgoednota is het gemeentelijk erfgoedbeleid hierop aangepast. Zo stelt de gemeente bij bestemmingsplannen cultuurhistorische analyses op en gaat de gemeente bij de bescherming van archeologische (verwachtings)waarden in bestemmingsplannen formeel uit van de gemeentelijke FAMKE (Friese Archeologische Monumentenkaart Extra), een uitsnede van de provinciale FAMKE. Voor de bekende en de te verwachten cultuurhistorische waarden gaat de gemeente uit van de provinciale cultuurhistorische kaart (CHK). De kaart is daarmee onderlegger voor het in de Erfgoednota geformuleerde beleid. Echter niet alle waarden aangegeven op deze kaart kunnen bij voorbaat behouden blijven, hier zal een gemeentelijke afweging aan te pas komen.

In de Erfgoednota is verder uiteengezet hoe in het kader van bestemmingsplannen omgegaan dient te worden met het erfgoed. Zo zijn er kaders aangegeven voor de uitvoering van werken, maar ook voor de opzet van de bestemmingsplanregeling. Bij het opstellen van dit bestemmingsplan is daarmee rekening gehouden.

Betekenis voor het plan

Het bestaande hoofdgebouw Eastwei 4 is op de verbeelding aangeduid als 'karakteristiek'. Dit betekent dat binnen het bouwvlak aangeduid als 'karakteristiek' bij het bouwen de bouwvorm

zoals deze bepaald wordt door goothoogte, bouwhoogte en dakvorm van het bestaande gebouw overwegend in acht genomen dient te worden. De karakteristieke uitstraling van de bestaande boerderij wordt bij de voorgenomen ontwikkeling zo veel mogelijk behouden. In het ontwerp, is zowel op stedenbouwkundige als landschappelijke gronden, geborgd dat deze waarde behouden blijft.

4 Milieuaspecten

4.1 Milieuzonering

4.1.1 Relevant kader

Milieuzonering zorgt ervoor dat milieubelastende en milieugevoelige bestemmingen op een verantwoorde afstand van elkaar worden gesitueerd. Op deze wijze wordt gevaar en hinder voor de milieugevoelige functies voorkomen dan wel zoveel mogelijk beperkt en omgekeerd wordt voldoende zekerheid aan milieubelastende activiteiten geboden dat deze activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden uitgeoefend kunnen worden.

Onderstaande tabel is gebaseerd op de categorale indeling van bedrijfstypen uit de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) van de Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG). Bij deze indeling is de Standaard Bedrijfsindeling (SBI) van het Centraal Bureau voor de Statistiek gevolgd. Elk bedrijfstype heeft een eigen code.

Naast een omschrijving van de bedrijfstypen is per type aangegeven welke richtafstanden gelden voor de aspecten geur, stof, geluid en gevaar. Dit is een indicatie van de minimale afstand die in beginsel, vanuit een bedrijf tot een rustige woonwijk, aangehouden moet worden. De grootste afstand is bepalend voor de indeling van een bedrijfstype in een milieucategorie.

Milieucategorie	Aan te houden afstand tot woonwijken (zone)
1	0 tot 10 meter
2	30 meter
3.1	50 meter
3.2	100 meter
4.1	200 meter
4.2	300 meter
5.1	500 meter
5.2	700 meter
5.3	1000 meter
6	1500 meter

Hoe gevoelig een gebied is voor milieubelastende activiteiten is mede afhankelijk van het omgevingstype. De richtafstanden van bovenstaande tabel van richtafstanden gelden ten opzichte van het omgevingstype rustige woonwijk. Een *rustige woonwijk* is ingericht volgens het principe van de functiescheiding: afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies voor; langs de randen is weinig verstoring door verkeer. Vergelijkbaar met de rustige woonwijk zijn rustig buitengebied, stiltegebied en natuurgebied.

Een ander omgevingstype is het gemengd gebied. Een *gemengd gebied* is een gebied met een variatie aan functies; direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen behoren tot het omgevingstype gemengd gebied. Het gemengd gebied kent door de aanwezige variatie aan functies en situering al een hogere milieubelasting.

4.1.2 Betekenis voor het bestemmingsplan

De activiteit aan Eastwei 4 staat in de VNG-brochure opgenomen als 'verpleeghuis' met een milieucategorie 2. Ten opzichte van het omgevingstype 'rustige woonwijk' geldt voor milieucategorie 2 een richtafstand van 30 meter.

SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS						CATEGORIE
	nummer		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	STE AF- STAND		
871	1	Verpleeghuizen	10	0	30 C	0	30		2

De richtafstanden volgens de VNG-brochure gelden tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunningvrij bouwen mogelijk is. In het geval van Eastwei 4 is de afstand tussen de grens van de bestemming en de achterzijde van de woningen aan de H. Mensonidesstritte ten minste 35 meter. Hiermee wordt aan de richtafstand voldaan zoals opgenomen voor een 'rustige woonwijk' of een 'rustig buitengebied'.

Het plangebied en de directe omgeving kan ook worden aangemerkt als 'gemengd gebied'. Het gebied wordt namelijk gekenmerkt door de nabijheid van de Rijksweg A7, de hoofdontsluitingsstructuur van het dubbeldorp Oppenhuizen en Uitwellingerga en de afwisseling van bedrijfsfuncties, waterrecreatie en wonen. Voor gemengde gebieden geeft de VNG brochure aan dat de opgenomen afstanden met een afstandsmaat minder zijn toegestaan. In het geval van Eastwei 4 gaat daarmee de richtafstand terug van 30 naar 10 meter.

Ongeacht het omgevingstype dat wordt aangehouden wordt in beide gevallen voldaan aan de aan te houden afstanden tussen de zorginrichting en omliggende milieugevoelige functies zoals de bestaande woningen.

De VNG-brochure geeft geen informatie over specifieke (emissie)bronnen die al dan niet zijn betrokken bij het bepalen van een richtafstand voor een bedrijfscategorie. Wel is duidelijk dat de richtafstanden zijn gebaseerd op een aantal uitgangspunten. Of een bron is betrokken bij het bepalen van de richtafstand voor een bepaalde bedrijfscategorie zal afhangen van het antwoord op de vraag of die bron relevant c.q. kenmerkend is voor de gebruikelijke bedrijfsactiviteiten van die bedrijfscategorie. Het is voor het bedrijfstype 'Verpleeghuizen' niet op voorhand duidelijk dat in de VNG-brochure stemgeluid als relevante geluidbron is meegenomen.

Vanuit de Wet geluidhinder geldt voor de bron stemgeluid geen onderzoeksplicht. Er gelden dus ook geen wettelijke normen voor stemgeluid. Beoordeeld moet worden of ter plaatse van Eastwei 4 en omgeving sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Voor stemgeluid is de representatieve situatie beoordeeld bij de zorginstelling. Buitenrecreatie is geen regulier onderdeel van de bedrijfsvoering. Op het terrein zijn geen voorzieningen voor buitenrecreatie aanwezig. Gelet op het type cliënt worden onnodige, onverwachte, prikkels voorkomen en vindt recreatie binnen plaats. Incidenteel wordt gebruik gemaakt van het bootje dat de zorginstelling beschikbaar heeft. Men stapt dan in en vaart direct weg. Er is kortom geen sprake van structureel stemgeluid op het terrein. Incidentele pieken maken geen onderdeel uit van de representatieve situatie bij Eastwei 4.

Daar waar stemgeluid in de afstandenlijst van de VNG-brochure in ieder geval als relevante geluidbron is meegenomen zoals bij scholen, geldt ook een richtafstand van 30 meter tussen de school en omliggende woningen. Bij scholen maakt buitenspelen door kinderen wel onderdeel uit van de representatieve situatie en wordt hun stemgeluid, met inachtneming van de richtafstand (10 of 30 meter), dus beoordeeld als acceptabel omgevingsgeluid.

Bij het bouwplan en inrichtingsplan van Eastwei 4 is nadrukkelijk rekening gehouden met de situering ten opzichte van percelen en bebouwing die aan de overzijde van het water zijn gelegen. De afstand van de nieuwe activiteiten op het perceel tot de woonbebouwing aan de overzijde van het water is minimaal gelijk aan die in de bestaande situatie waarin het perceel in het bestemmingsplan is aangewezen voor 'bijzondere woondoeleinden' (wonen, al dan niet in combinatie met voorzieningen ten behoeve van verzorging en/of verpleging). De dagbesteding concentreert zich in de gebouwen aan de achterzijde van de boerderij, maar het gehele perceel Eastwei 4 is vrij toegankelijk voor de cliënten. Er is altijd begeleiding aanwezig waarbij de formatie is afgestemd op de behoefte van de cliënten. Zodoende is geconcludeerd dat ook na realisatie sprake zal zijn van een acceptabel woon- en leefklimaat.

Ook is gekeken of er omliggende bedrijven zijn die hinder veroorzaken op de uitbreiding van de zorgboerderij. In onderstaande tabel zijn nabijgelegen bedrijven benoemd met de milieucategorie en aan te houden afstand tot woonfuncties in een rustige woonwijk en in een gemengd gebied. Alle functies liggen op meer afstand tot de uitbreiding van de zorgboerderij dan de genoemde aan te houden afstanden voor een rustige woonwijk of een gemengd gebied. De jachtwerf aan de Eastwei 2 is de meest nabijgelegen functie op circa 100 m. Ruim voldoende voor een rustige woonwijk of gemengd gebied.

Bedrijf/instelling	Adres	SBI-code	Milieu-categorie	Grootste afstand	
				rustige woonwijk	gemengd gebied
Jachtwerf nieuwbouw en reparatie	Eastwei 2	351.2	3.2	100 m	50 m
Gevelreinigingsbedrijf	Sjaerdawei 4	747	3.1	50 m	30 m
Scheepstimmerbedrijf	Sjaerdawei 21	351.1	3.1	50 m	30 m
staalklusbedrijf	Sjaerdawei 22	281.1a	3.1	50 m	30 m
Verhuurbedrijf sport en reparatie	Sjaerdawei 35	527	1	10 m	0 m
Technisch bedrijf	Mensonidesstrjitte 20	527	1	10 m	0 m
Zakelijke dienstverlening	Mensonidesstrjitte 26	75	1	10 m	0 m

Vanuit milieuzonering is sprake van een acceptabele situatie en is er geen belemmering om het plan te realiseren.

4.2 Externe veiligheid

4.2.1 Relevant kader

Externe veiligheid gaat om het beperken van de kans op en het effect van een ernstig ongeval voor de omgeving door de volgende risicobronnen:

- het gebruik, de opslag en de productie van gevaarlijke stoffen (in inrichtingen);
- het transport van gevaarlijke stoffen (over wegen, waterwegen en spoorwegen en door buisleidingen);
- het gebruik van luchthavens, maar dat speelt in de gemeente Súdwest-Fryslân niet.

Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het beperken van de risico's voor mensen die wonen of verblijven in de omgeving waar deze activiteiten plaatsvinden. Het externe veiligheidsbeleid is verankerd in wet- en regelgeving. Voor het bestemmingsplan zijn de volgende besluiten relevant waaraan getoetst moet worden:

- Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

De externe veiligheidsrisico's worden uitgedrukt in het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Voor het groepsrisico kan een verantwoordingsplicht gelden. Afhankelijk van de ruimtelijke ontwikkeling en beschikbare gegevens is deze beperkt of ruim van opzet.

Plaatsgebonden risico (PR)

Het plaatsgebonden risico is de berekende kans, per jaar, dat een persoon, die zich continu en onbeschermd op een bepaalde plaats bevindt, overlijdt als direct gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen bij een risicovolle activiteit. Het PR mag niet groter zijn dan 1 op de 1 miljoen per jaar, of te wel 10^{-6} /jaar. Niet wordt beoordeeld hoe groot de kans op de aanwezigheid van een persoon feitelijk is. Het PR kan op de kaart van een gebied worden weergegeven met een risicocontour: lijnen die punten verbinden met eenzelfde PR. Met het PR wordt een basisbeschermingsniveau voor mensen gewaarborgd.

Groepsrisico (GR)

Het groepsrisico (GR) is de kans per jaar dat een groep van een bepaalde grootte (bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen) het slachtoffer wordt van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het GR wordt ook beschouwd als een maat voor maatschappelijke ontwrichting. Bij de berekening van het GR wordt wél beoordeeld hoeveel personen zich feitelijk in de omgeving kunnen bevinden. Voor het GR geldt geen grenswaarde, maar een oriëntatiewaarde. Dit is een ijkwaarde waaraan veranderingen in een gebied getoetst kunnen worden. De oriëntatiewaarde mag overschreden worden, mits hier door het bevoegd gezag in de zogenaamde verantwoording van het groepsrisico op wordt in gegaan.

Verantwoordingsplicht groepsrisico

Voor het bevoegd gezag geldt een verantwoordingsplicht, wanneer binnen het invloedsgebied van een risicobron (beperkt) kwetsbare objecten via het bestemmingsplan worden toegelaten. Dit betreft ook de al bestaande (beperkt) kwetsbare objecten, zoals al gebouwde woningen.

4.2.2 *Betekenis voor het plangebied*

Binnen het plangebied en in de directe omgeving van het plangebied bevinden zich geen risicobronnen met een externe veiligheidsrisico. Wel is in de omgeving infrastructuur aanwezig, die wordt gebruikt voor het transport van gevaarlijke stoffen. Er bevindt zich een gasleiding op circa 350 meter afstand, gemeten vanaf de dichtstbijzijnde grens van het bestemmingsplan.



Figuur 8: Uitsnede risicokaart Nederland met daarop gasleiding (in rood) en het indicatieve plangebied (groen)

De gasleiding is in beheer bij Gasunie. De plaatsgebonden risicocontour van de buisleiding bedraagt 0 meter. Gezien de afstand tot de buisleiding vormt deze geen risico voor de toekomstige cliënten van de zorgboerderij, bijvoorbeeld ten aanzien van het groepsrisico dan wel het plaatsgebonden risico. Op basis hiervan hoeft geen verdere toetsing plaats te vinden. Op het gebied van externe veiligheid is er geen belemmering om het plan te realiseren.

4.3 Luchtkwaliteit

4.3.1 Relevant kader

Nederland heeft de Europese regels ten aanzien van luchtkwaliteit geïmplementeerd in de Wet milieubeheer. De wet is bedoeld om de negatieve effecten op de volksgezondheid aan te pakken door te hoge niveaus van luchtverontreiniging. De wet heeft ook tot doel mogelijkheden te creëren voor ruimtelijke ontwikkeling, ondanks overschrijdingen van de Europese grenswaarden voor luchtkwaliteit.

De Wet milieubeheer voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Luchtkwaliteitseisen vormen onder de Wet milieubeheer geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkelingen als:

- a. Er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- b. Een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- c. Een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

Niet in betekenende mate bijdragen

In de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' zijn categorieën van gevallen aangewezen die in ieder geval niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Een bijdrage is "niet in betekenende mate" als de toename maximaal drie procent van de jaargemiddelde grenswaarde van fijn stof of stikstofdioxide bedraagt. Wanneer een ontwikkeling valt onder één van die categorieën is het niet nodig een onderzoek naar de luchtkwaliteit uit te voeren.

De categorieën van gevallen zijn:

- woningbouwlocaties met niet meer dan 1.500 nieuwe woningen en één ontsluitingsweg;
- woningbouwlocaties met niet meer dan 3.000 woningen en twee ontsluitingswegen;
- kantoorlocaties met een bruto vloeroppervlakte van niet meer dan 100.000 m² en één ontsluitingsweg;
- kantoorlocaties met een bruto vloeroppervlakte van niet meer dan 200.000 m² en twee ontsluitingswegen.

Verder is een bepaalde combinatie van woningen en kantoren zonder nader onderzoek mogelijk en is er voor sommige inrichtingen geen onderzoeksplicht. Deze uitzonderingen zijn niet van toepassing op de hier mogelijk gemaakte ontwikkeling. Voor deze gevallen is een NIBM-rekentool ontwikkeld om de effecten in beeld te brengen.

4.3.2 Betekenis voor het plangebied

Met de NIBM-rekentool van het Kenniscentrum InfoMil kan worden bepaald of een plan niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van een stof in de buitenlucht. In de rekentool zijn de verkeersgegevens van het onderdeel 'Verkeer', paragraaf 4.9, gebruikt. De verkeersgeneratie ten gevolge van de ontwikkeling kent een etmaalgemiddelde van 12 verkeersbewegingen, waaronder zich geen vrachtwagens bevinden.

In onderstaande figuur is het resultaat weergegeven van de NIBM-rekentool. Gesteld kan worden dat op voorhand is uit te sluiten dat deze ontwikkeling in betekenende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Op het gebied van luchtkwaliteit is er geen belemmering om het plan te realiseren.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		12
Aandeel vrachtverkeer		0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,01
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,00
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

Figuur 9: Resultaten NIBM-rekentool van Kenniscentrum InfoMil voor luchtkwaliteit

4.4 Geluid

4.4.1 Relevant kader

In de Wet geluidhinder (Wgh) is bepaald dat elke (spoor)weg in principe een zone heeft waar aandacht aan geluidhinder moet worden besteed. De Wgh maakt onderscheid tussen geluidsgevoelige gebouwen/functies en niet-geluidsgevoelige gebouwen. (Bedrijfs)woningen zijn geluidsgevoelige gebouwen. Als geluidsgevoelige gebouwen binnen een zone bij een behorend bij een zoneplichtige (spoor)weg worden geprojecteerd bij een bestemmingsplanprocedure, moet met een akoestisch onderzoek worden aangetoond dat voldaan wordt aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB (voor wegen) of 55 dB (voor spoorwegen). Wegen waar deze zone in principe niet geldt, zijn:

- Wegen die gelegen zijn binnen een als woonerf aangeduid gebied;
- Wegen waarvoor een maximumsnelheid geldt van 30 km/uur.

4.4.2 Betekenis voor het plangebied

Voorliggend bestemmingsplan maakt de uitbreiding van de zorgboerderij mogelijk. In dat kader moet worden aangetoond dat ook na realisatie van de zorgappartementen sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Vanwege de ligging binnen de geluidzone van de Eastwei en aangezien een zorgboerderij op grond van het Besluit geluidhinder geluidgevolg is, vraagt het aspect verkeerslawaaï om aandacht. Het plangebied is tevens gelegen binnen de geluidzone van de H. Mensoedstrjitte en de Sjaerdawei (maximale snelheid: 60 km/uur). Door de beperkte verkeersfunctie en de afstand tot het plangebied zijn laatstgenoemde wegen akoestisch niet relevant voor de beoogde ontwikkeling.

Om te onderzoeken of het plan voldoet aan de wettelijke normen en of sprake is van een aanvaardbare geluidssituatie is door Peutz bv akoestisch onderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek, gedateerd 11 maart 2016, is opgenomen als bijlage 1 bij deze toelichting.

Relevante geluidgezoneerde wegen

De geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer over de Eastwei, waarbij de verkeersgeneratie van de ontwikkelingen binnen dit bestemmingsplan zijn meegenomen, overschrijdt op geen enkele positie op de gevels van zowel de uitbreiding van de zorgboerderij als de bestaande zorgboerderij en de dagbesteding de voorkeursgrenswaarde van 48 dB inclusief 5 dB aftrek conform artikel 3.4 van het Reken- en Meetvoorschrift geluid 2012.

Geluidbelasting

De geluidbelasting bedraagt maximaal 48,4 dB, dit ter plaatse van de zorgappartementen gelegen aan de oostzijde met zicht op de Eastwei. De geluidbelasting betreft de geluidbelasting van Eastwei, de enige gemodelleerde weg. Volgens de 'kwaliteitsindicatie geluid' van het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu (RIVM) worden de optredende geluidbelastingen worden geclassificeerd als een goed akoestisch woonklimaat.

L_{den} in dB	Geluidkwaliteit
< 45	Zeer goed
46-50	Goed
51-55	Redelijk
56-60	Matig
61-65	Slecht
> 65	Zeer slecht

Figuur 10: Kwaliteitsindicatie geluid (bron: RIVM)

Op het gebied van geluid is er geen belemmering om het plan te realiseren.

4.5 Bodem

4.5.1 Relevant kader

Het uitgangspunt is dat de kwaliteit van de bodem in het plangebied zodanig moet zijn dat er geen risico's zijn voor de volksgezondheid bij het gebruik van het plangebied voor wonen of een andere functie voor het verblijf van mensen.

Op 13 december 2012 heeft de gemeenteraad van Súdwest-Fryslân de Nota bodembeheer en de bodemkwaliteitskaart Zuidwest Fryslân vastgesteld. De bodemkwaliteitskaart is een kaart waarop de kwaliteit van de bodem is aangegeven per deelgebied. De Nota bodembeheer beschrijft het beleid voor hergebruik of toepassen van grond als bodem. Het Besluit Bodemkwaliteit is hierin leidend. In de nota is ook een vrijstellingenbeleid opgenomen voor het uitvoeren van bodemonderzoek bij een omgevingsvergunning met de activiteiten bouw. Op basis hiervan kan de gemeente vrijstelling verlenen voor het uitvoeren van bodemonderzoek.

4.5.2 Betekenis voor het plangebied

Op grond van de Nota bodembeheer en de bodemkwaliteitskaart Zuidwest Fryslân heeft de gemeente Súdwest Fryslân vrijstelling verleend onderzoek te verrichten naar de bodemkwaliteit. De bodemkwaliteitskaart geeft per deelgebied de bodemkwaliteit weer. De bodem binnen het plangebied is van dermate hoge kwaliteit dat geen onderzoek nodig is voor deze ontwikkeling. Op het gebied van bodemkwaliteit is er geen belemmering om het plan te realiseren.

4.6 Ecologie

4.6.1 Relevant kader

Bij elk ruimtelijk plan dient, met het oog op beschermenswaardige natuurwaarden, rekening te worden gehouden met de regelgeving op het gebied van gebieds- en soortenbescherming.

Gebiedsbescherming

Natura 2000 is een samenhangend netwerk van natuurgebieden in Europa. Natura 2000 bestaat uit gebieden die zijn aangewezen in het kader van de Europese Vogelrichtlijn en gebieden die zijn aangemeld op grond van de Europese Habitatrichtlijn. De bescherming van Natura 2000-gebieden en Beschermde Natuurmonumenten is geregeld in de Natuurbeschermingswet. Indien ontwikkelingen (mogelijk) leiden tot aantasting van de natuurwaarden binnen deze gebieden, dient een vergunning te worden aangevraagd. Daarnaast moet rekening worden gehouden met het provinciaal beleid ten aanzien van de Ecologisch Hoofdstructuur (EHS).

Soortenbescherming

Op grond van de Flora- en faunawet geldt een algemeen verbod voor het verstoren en vernietigen van beschermde plantensoorten, beschermde diersoorten en hun vaste rust- of verblijfplaatsen. Onder voorwaarden is ontheffing van deze verbodsbepalingen mogelijk. Voor soorten die vermeld staan op Bijlage IV van de Habitatrichtlijn en een aantal Rode-Lijst-soorten zijn deze voorwaarden zeer streng.

De Flora- en faunawet is altijd onverkort van kracht. Dit betekent dat op het moment dat nieuwe activiteiten aan de orde zijn ook - in het kader van de Flora- en faunawet - de mogelijke effecten op de te beschermen soorten worden meegewogen.

Een beoordeling op het moment dat activiteiten daadwerkelijk aan de orde zijn (en dus niet ten tijde van het maken van het bestemmingsplan) geeft het meest actuele en beschermingswaardige beeld. Indien op dat moment blijkt dat sprake is van (een) beschermd(e) soort(en) en de activiteit in strijd is met de bepalingen uit de Flora- en faunawet, zal de betreffende activiteit pas plaats kunnen vinden na het verkrijgen van een ontheffing.

4.6.2 *Betekenis voor het plangebied*

Buro Bakker heeft verkennend onderzoek uitgevoerd naar de effecten van deze ontwikkeling op beschermde soorten flora en fauna en beschermde natuurgebieden. Het rapport, gedateerd 19 januari 2016, is opgenomen als bijlage 2. Het onderzoek is erop gericht een eerste inzicht te krijgen in de mogelijke effecten van het plan op beschermde natuurwaarden in en om het plangebied en de mogelijke vervolgstappen die moeten worden genomen in het kader van de planfase en/of realisatiefase.

Gebiedsbescherming

Het plangebied is gelegen buiten de Natura 2000-gebieden de Witte & Zwarte Brekken en Sneekermeergebied, op respectievelijk één kilometer en twee kilometer afstand. Beide gebieden zijn aangewezen als Vogelrichtlijngebied. Het plangebied is niet gelegen in het Natuurnetwerk Nederland (NNN, voorheen Ecologische Hoofdstructuur). De Natura 2000-gebieden zijn alleen aangewezen voor vogels met de complementaire soorten Meervleermuis (alleen Sneekermeergebied) en Noordse woelmuis (beide gebieden). Effecten op deze soorten als gevolg van verstoring door geluid van de bouwwerkzaamheden worden niet verwacht, omdat de werkzaamheden kleinschalig en lokaal van aard zijn. De bouwwerkzaamheden hebben hierdoor geen effecten op deze Natura 2000-gebieden.

Soortenbescherming

Op basis van het uitgevoerde onderzoek wordt geconcludeerd dat er binnen het plangebied slechts beperkte broedgelegenheid aanwezig is voor enkele algemene soorten vogels. Negatieve effecten van de planontwikkeling zijn hiervoor niet aan de orde en vervolgonderzoek is daarmee niet nodig. Wel dient rekening te worden gehouden met het broedseizoen van algemene broedvogels. Nesten van algemene broedvogels die in gebruik zijn, zijn zwaar beschermd en mogen op dat moment niet worden vernietigd of verstoord. Door de vegetatie op plekken waar deze moet wijken of waar gewerkt wordt buiten het broedseizoen te verwijderen, wordt mogelijke verstoring of aantasting voorkomen. Het broedseizoen loopt van half maart tot half augustus.

Daarnaast is er binnen het plangebied hooguit leefgebied aanwezig voor een aantal licht beschermde zoogdieren en amfibieën. Verblijfplaatsen van zwaarder beschermde soorten zijn uitgesloten en er zijn dan ook geen vervolgstappen aan de orde.

Tot slot bepaalt de zorgplicht, die geldt op grond van de Flora- en faunawet, dat men wilde planten en dieren zo min mogelijk schade dient te berokkenen. Door de aanwezige vegetatie voor uitvoer van de werkzaamheden kort af te maaien zullen kleine (licht beschermde) dieren worden gestimuleerd het plangebied te verlaten.

Op het gebied van natuur, zowel voor gebieds- als soortenbescherming, is er geen belemmering om het plan te realiseren.

4.7 **Cultuurhistorie en archeologie**

4.7.1 *Relevant kader*

De belangrijkste wettelijke basis voor het behoud van het erfgoed is de Monumentenwet 1988. Ter implementatie van het Verdrag van Malta, is deze Monumentenwet gewijzigd. De kern van de Monumentenwet 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). De Modernisering Monumentenwet (MoMo) heeft op 1 januari 2012 tot een wijziging van art. 3.6.1, lid 1 van het Bro geleid. Ieder ruimtelijk plan moet een analyse van cultuurhistorische waarden van het plangebied bevatten. Zover hier sprake van is, moet ook aangegeven worden hoe met de mogelijk in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden rekening is gehouden. Hierbij moet de historische (stede)bouwkunde en historische geografie worden meegenomen in de belangenafweging. Aangegeven moet worden welke conclusies aan de geanalyseerde waarden worden verbonden en op welke wijze deze zijn geborgd in het plan.

Conform de gemeentelijke erfgoedvisie en –nota wordt uitgegaan van de Cultuur Historisch kaart van de provincie Fryslân (CHK), waar ook de Friese Archeologische Monumentenkaart Extra (FAMKE) deel van uit maakt. Op deze kaarten is informatie opgenomen over archeologische en cultuurhistorische waarden. Daarnaast is gebruik gemaakt van de thematische structuurvisie 'Grutsk op 'e Romte' waarin de kernkwaliteiten van het cultuurhistorisch erfgoed en het landschap in Friesland beschreven staan.

4.7.2 Betekenis voor het plangebied

4.7.2.1 Cultuurhistorie

De boerderij in het plangebied is op de CHK aangemerkt als karakteristieke bebouwing, zijnde een niet-woning. Deze blijft behouden met de voorgenomen ontwikkeling. Cultuurhistorisch is het gewenst voor een dergelijke traditionele Friese boerderij de nieuwe bebouwing lager te houden. Historisch gezien is de voorzijde van het erf gelegen aan het water en vormt Eastwei daarmee de toegang tot het achtererf. In de situatie waarin het boerenerf aan de achterzijde wordt benaderd is het niet wenselijk dat de nieuwe bebouwing het omgevingsbeeld domineert. Vandaar dat met het inrichtingsplan wordt geborgd dat de nieuwe bebouwing niet wordt geaccentueerd.

Het plangebied grenst aan de vaarweg It Ges. Het betreft een dorpsvaart die in 1832 al bestond. De vaart is nog vrijwel ongewijzigd en betreft het een doorgaande vaart.



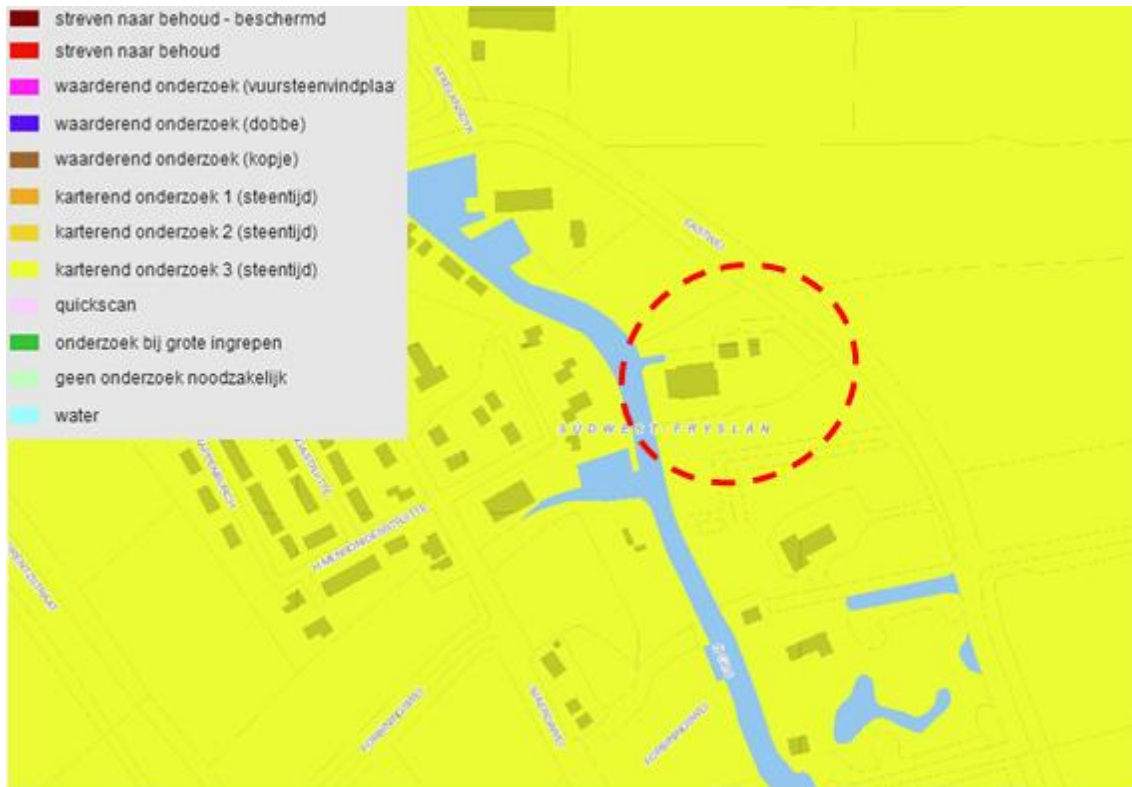
Figuur 11: Uitsnede CHK met indicatief plangebied groen aangeduid

4.7.2.2 Archeologie

Op welke plaatsen archeologisch onderzoek aan de orde is, wordt op grond van het gemeentelijk beleid bepaald. De gemeente volgt de provinciale Friese Archeologische Monumentenkaart Extra (FAMKE). Op deze kaart worden voor de perioden Steentijd - Bronstijd en IJzertijd - Middeleeuwen adviezen gegeven over eventueel te verrichten onderzoeken.

Steentijd-Bronstijd

Op grond van de FAMKE geldt voor het gehele plangebied het advies 'karterend onderzoek 3 (steentijd)'.

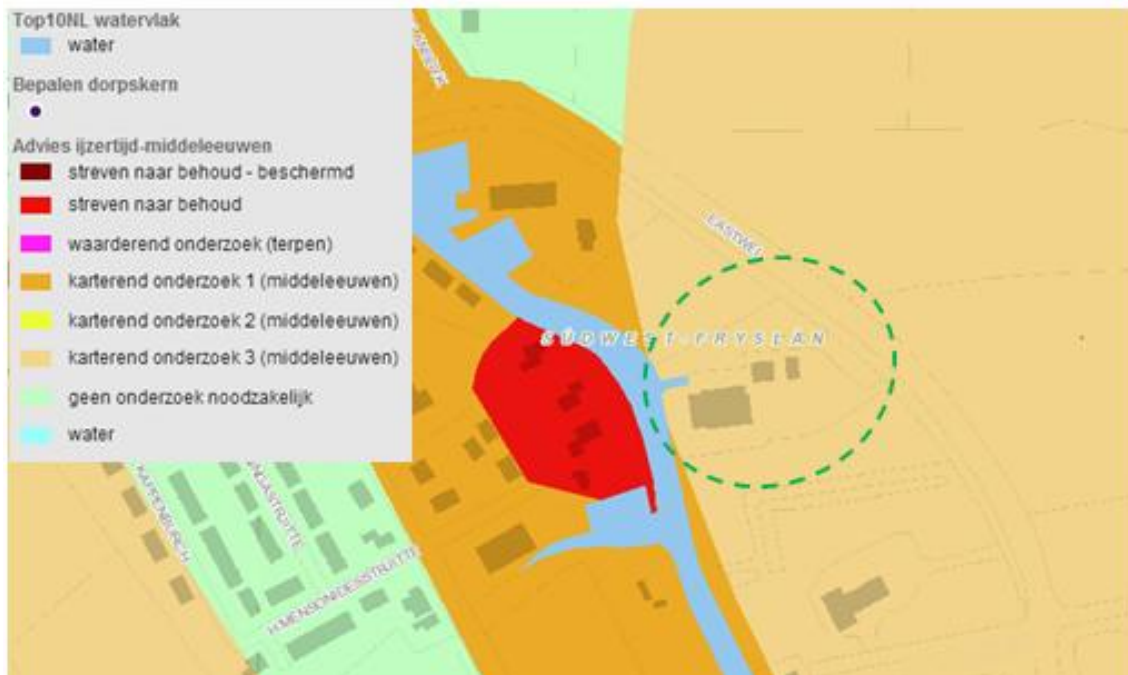


Figuur 12: Uitsnede FAMKE steentijd-bronstijd met indicatief plangebied rood aangeduid

In deze gebieden kunnen zich op enige diepte archeologische lagen bevinden uit de steentijd, die zijn afgedekt door een veen- of kleidek. Mochten zich hier archeologische resten bevinden, dan zijn deze waarschijnlijk goed van kwaliteit. De provincie beveelt aan om bij ingrepen van meer dan 5.000 m² een karteren (boor)onderzoek uit te voeren. De voorgenomen ontwikkeling beslaat een oppervlakte aanzienlijk kleiner dan deze grens, vandaar dat geen archeologisch onderzoek noodzakelijk is.

IJzertijd-Middeleeuwen

Op grond van de FAMKE geldt voor het plangebied grotendeels het advies 'karterend onderzoek 3 (middeleeuwen)' en voor de uiterste zuidwestelijke hoek van het plangebied het advies 'karterend onderzoek 1 (middeleeuwen)'.



Figuur 13: Uitsnede FAMKE ijzertijd-middeleeuwen met indicatief plangebied groen aangeduid

In deze gebieden kunnen zich archeologische resten bevinden uit de periode ijzertijd-middeleeuwen. Het gaat hier dan met name om vroeg en vol-middeleeuwse veenontginningen. Daarbij bestaat de kans dat er zich huisterpjes uit deze tijd in het plangebied bevinden. De provincie beveelt aan om bij ingrepen van meer dan 5.000 m² een historisch en karterend onderzoek te verrichten. De voorgenomen ontwikkeling beslaat een oppervlakte aanzienlijk kleiner dan deze grens, vandaar dat geen archeologisch onderzoek noodzakelijk is.

Daarnaast geldt voor de zuidwestelijke hoek dat de provincie aanbeveelt om bij ingrepen van meer dan 500 m² een karterend archeologisch onderzoek uit te laten voeren. Binnen dit deel van het plangebied zijn echter in zijn algemeenheid geen ingrepen voorzien. Vandaar dat ook voor dit deel van het plangebied geen archeologisch onderzoek noodzakelijk is.

Conclusie

Het bestemmingsplan mag vanuit cultuurhistorisch oogpunt uitvoerbaar worden geacht. De nieuwe bebouwing wordt landschappelijk zorgvuldig ingepast, zodat de karakteristieke uitstraling van de bestaande traditionele Friese boerderij behouden blijft. Daarnaast bevinden zich binnen het plangebied geen objecten of structuren van cultuurhistorische waarde.

Daarnaast beslaan de beoogde en op basis van dit bestemmingsplan mogelijke ingrepen een dermate beperkt oppervlakte dat geen archeologisch onderzoek nodig is. Binnen de gemeente Súdwest-Fryslân wordt gebruikt gemaakt van twee soorten archeologische waarden. Voor het plangebied is "Waarde – Archeologie 2" opgenomen, aangezien hier sprake is van een gebied dat op de FAMKE het advies 'karterend onderzoek' heeft gekregen, derhalve de gebieden met een archeologische verwachtingswaarde.

Tot slot blijft de archeologische meldingsplicht van kracht op grond van artikel 53 Monumentenwet 1988. Deze plicht houdt in dat wanneer bij graafwerkzaamheden archeologische vondsten worden gedaan waarvan de vinder redelijkerwijs moet kunnen weten dat het archeologie betreft, dat dit moet worden gemeld bij het bevoegd gezag.

4.8 Water

4.8.1 Relevant kader

Van groot belang voor de ruimtelijke ordeningspraktijk is de wettelijk verplichte 'watertoets'. De watertoets kan worden gezien als een procesinstrument dat moet waarborgen dat gevolgen van ruimtelijke ontwikkelingen voor de waterhuishouding meer expliciet worden afgewogen. Belangrijk onderdeel van de watertoets is het vroegtijdig afstemmen van ontwikkelingen met de betrokken waterbeheerder.

Wetterskip Fryslân beschikt over de Leidraad Watertoets. Doel van de Leidraad Watertoets is dat in ruimtelijke plannen alle wateraspecten worden meegenomen, waarmee wordt voldaan aan de beleidsdoelstellingen van de thema's veilig, voldoende en schoon. Daarnaast zorgt de Leidraad Watertoets voor draagvlak van het wateradvies bij de gemeenten en voor een betere samenwerking tussen gemeenten en Wetterskip Fryslân tijdens het watertoetsproces. De leidraad geeft duidelijkheid over de juridische status van het wateradvies. De leidraad bevat een overzicht van de onderwerpen die vanuit het oogpunt van water van belang zijn bij ruimtelijke plannen.

4.8.2 Betekenis voor het plangebied

Grontmij Nederland B.V. heeft de waterparagraaf opgesteld, gedateerd 22 januari 2016, die als bijlage 3 is opgenomen bij deze toelichting. De conclusies van deze waterparagraaf zijn weer-gegeven in deze paragraaf.

Hydrologische situatie van het plangebied

Het plangebied bevindt zich in het beheersgebied van Wetterskip Fryslân. Het plangebied bevindt zich in een peilgebied met een zomer- en winterstreefpeil van respectievelijk NAP -1,40 m en NAP -1,60 m. Het perceel ligt aan de boezem (It Gês, NAP -0,52 m). Omdat de maaiveldhoogte van het perceel hoger is dan het boezempeil is de verwachting dat het perceel overwegend en direct afstroomt op de boezem.

Bodem

Uit de boringen uit Dinoloket blijkt de bodem tot ca. 3 m beneden maaiveld te bestaan uit veen en klei behorende tot de Holocene deklaag. Daaronder wordt fijn zand aangetroffen. De bodem is te karakteriseren als een Waardveengrond op veenmosveen met overwegend grondwatertrap II. Dat wil zeggen dat de gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) kan voorkomen op minder dan ca. 25 tot 40 cm beneden maaiveld en de gemiddeld laagste grondwaterstand (GLG) op ca. 50 tot 80 cm beneden maaiveld. Door de (periodiek) hoge grondwaterstanden en slechte doorlatendheid van de bodem zijn de infiltratiemogelijkheden beperkt.

Toekomstige situatie

De uitbreiding bestaat uit de realisatie van nieuwe gebouwen en uitbreiding van bestaande gebouwen op het perceel. Hierdoor neemt het oppervlak verhard toe met ca. 1.300 m². Op het perceel is ruimte om de toename van verhard oppervlak te compenseren in de vorm van het vergroten van het oppervlak open water. Schoon, afgekoppeld hemelwater kan dan vertraagd afvoeren naar het watersysteem (boezem).

Uitgangspunten en randvoorwaarden

Vanuit de Leidraad Watertoets zijn de onderwerpen 'veilig', 'voldoende' en 'schoon' van belang. Voor deze onderwerpen is hieronder aangegeven met welke randvoorwaarden en uitgangspunten rekening dient te worden gehouden bij de verdere uitwerking van het plan.

- Veilig:
 - het plangebied wordt aan de westzijde begrensd door een regionale (boezem)kering. De uitbreiding vindt echter buiten de beschermingszone plaats.
 - Woningen en verblijfsgebouwen dienen daarnaast voldoende hoog te worden aangelegd, om wateroverlast door overstroming uit de boezem te voorkomen. Uitgangspunt is een drooglegging tussen boezempeil en vloerpeil van 0,70 m.
- Voldoende:

- Er bevinden zich sloten rondom het plangebied. De afvoerfunctie en bereikbaarheid van de sloten moet gegarandeerd blijven. Er is geen aanleiding te verwachten dat niet meer aan deze voorwaarden wordt voldaan na realisatie van de geplande ontwikkeling.
- Het verhard oppervlak neemt toe met de voorgenomen ontwikkeling. Wetterskip Fryslân hanteert als stelregel dat 10% van de toename van verhard oppervlak gecompenseerd dient te worden in de vorm van nieuw te graven open water. Dat betekent een oppervlak van ca. 130 m², waarvoor binnen het plangebied ruimte aanwezig is.
- Bij de realisatie van de gebouwen dient rekening te worden gehouden met voldoende drooglegging. Voor verharding en bebouwing, zonder kruipruimte, wordt geadviseerd een drooglegging aan te houden van 0,70 m. Gezien het boezempeil, betekent dat een minimale aanleghoogte van NAP +0,18 m.
- **Schoon**
 - Onderzocht dient te worden of het verhard oppervlak afgekoppeld kan worden van de riolering. Voor het lozen van hemelwater op het oppervlaktewater dient aan voorwaarden te worden voldaan. Voorkomen dient te worden dat milieubelastende stoffen in het oppervlaktewater terecht komen. Bij de bouw mogen geen uitlogende materialen worden gebruikt.

Conclusies watertoets

Op 20 januari 2016 is Wetterskip Fryslân middels de Digitale Watertoets geïnformeerd over het initiatief. Op basis van de Leidraad Watertoets, ontwerptekeningen en reactie van Wetterskip Fryslân is voorliggende definitieve waterparagraaf tot stand gekomen.

Wetterskip Fryslân gaat er vanuit dat bij de verdere uitwerking van het plan in ieder geval rekening wordt gehouden met bovenstaande voorwaarden en uitgangspunten. Wijzigingen in het plan of vragen ten aanzien van de voorwaarden en eisen, als ook over de vergunningprocedure, zijn aanleiding om Wetterskip Fryslân om nader advies te vragen. Uitgaande hiervan geeft Wetterskip Fryslân een positief wateradvies.

4.9 Verkeer

4.9.1 Relevant kader

Met de voorgenomen ontwikkeling kunnen wijzigingen optreden in het verkeers- en parkeertoon. Deze wijzigingen zijn door Grontmij Nederland B.V. onderzocht en cijfermatig in kaart gebracht en beoordeeld in de vorm van een verkeersnotitie. De notitie, gedateerd 11 maart 2016, is opgenomen in bijlage 4.

4.9.2 Betekenis voor het plan

Voor de functie van zorgboerderij zijn geen kencijfers of normen beschikbaar omtrent verkeer. Om een zo betrouwbaar mogelijke inschatting te kunnen maken van de veranderingen die optreden in de parkeerbehoefte en in de verkeersintensiteit is op basis van een beschrijving van het voorgenomen plan een uitsplitsing gemaakt naar de verschillende typen bezoekers (bezoek, verzorging, e.d.) en het aantal malen per dag dat zij nu en in de toekomst van/naar de Eastwei 4 zullen reizen. De bestaande en toekomstige bedrijfssituatie is zo verkeerskundig in beeld gebracht (zie onderstaande tabel).

Extra verkeer van / naar Eastwei 4		Werkdag				Weekdag			
		Dag	Avond	Nacht	Totaal	Dag	Avond	Nacht	Totaal
Extra bezoekers	18 extra klanten, 0,5 bezoeker per klant per week: 2x9 ritten per week, verdeeld over alle weekdays, altijd overdag	2,6	0,0	0,0	2,6	2,6	0,0	0,0	2,6
1 extra gedragskundige	2x per week = 4 ritten, op werkdagen overdag	0,8	0,0	0,0	0,8	0,6	0,0	0,0	0,6
4 hulpverleners	8 ritten, 5 dag, 2 avond, 1 nacht, 75% van de ritten is per auto	3,8	1,5	0,8	6,0	3,8	1,5	0,8	6,0
Vervoer klanten	1 rit per nieuwe klant extra per week, verdeeld over alle dagen, altijd overdag	2,6	0,0	0,0	2,6	2,6	0,0	0,0	2,6
Totaal		9,7	1,5	0,8	11,9	9,5	1,5	0,8	11,7

Alle ritten betreffen voertuigen uit de categorie 'licht'

Figuur 14: Verkeersgeneratie toekomstige situatie (bron: Verkeersnotitie Eastwei 4, Grontmij)

Verkeersgeneratie

De tabel geeft een verkeersgeneratie van iets minder dan 12 extra ritten per dag weer. Relevant hierbij is hoe groot de relatieve verkeerstoename op de Eastwei is ten gevolge van de uitbreiding van de zorgboerderij. Op basis van de meest recente tellingen wordt uitgegaan van 522 voertuigbewegingen per etmaal. De verkeerscijfers zijn berekend, ervan uitgaande dat de autonome verkeersstroom op de Eastwei tussen 2005 en 2016 jaarlijks met 1% is toegenomen. Daarnaast is er van uit gegaan dat de autonome verkeersstroom ook tussen 2016 en planjaar 2026 jaarlijks met 1% toeneemt (exclusief de verkeerstoename door de uitbreiding van de zorgboerderij). Ten opzichte van huidige verkeerssituatie neemt de intensiteit met circa 2% toe in 2026.

Zowel de absolute als de relatieve verkeerstoename op de Eastwei ten gevolge van de planontwikkeling is marginaal. Bovendien bestaat de toename uitsluitend uit lichte voertuigen; geen vrachtverkeer. Er zijn dan ook geen afwikkelings- of verkeersveiligheidsproblemen verwacht.

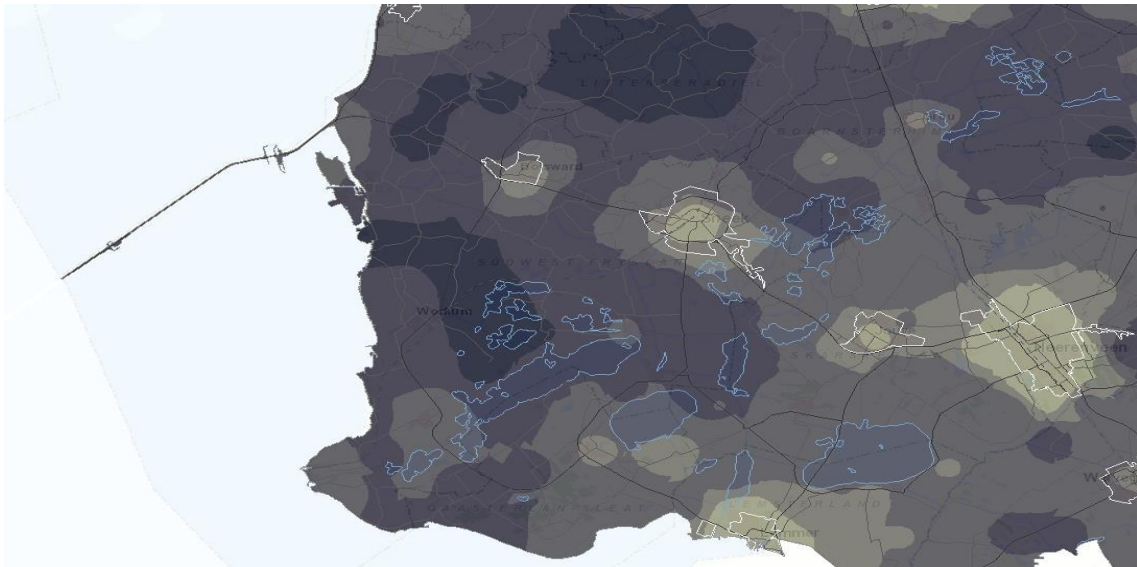
Parkeerbalans

Middels een parkeerbalans is beschreven in hoeverre vraag en aanbod van parkeerplaatsen met elkaar in balans zijn en of er eventueel sprake zal zijn van een tekort aan plaatsen en op welk moment van de week. Aangezien het parkeeraanbod in de huidige situatie volstaat, is uitsluitend bekeken of het extra aanbod aan parkeerplaatsen voldoende is om in de extra vraag te voorzien.

Het aanbod van parkeerplaatsen stijgt met 8 plaatsen naar 22 parkeerplaatsen. Het aantal autoritten per dag stijgt met 12. Dit houdt in dat er 6 auto's per dag extra zullen parkeren binnen het plangebied. Een heen- of een terugrit van een auto telt immers als een aparte verkeersbeweging. Kortom, zelfs in een *worst case scenario* waarin alle 6 auto's tegelijkertijd op het terrein aanwezig zijn, is voldoende capaciteit aanwezig. Daarmee slaagt de parkeertoets.

4.10 Lichthinder

Op het aspect lichthinder is geen wettelijk toetsingskader van toepassing. Ook is er geen gemeentelijk beleid. Uit het oogpunt van de bescherming van ecologische- en landschapswaarden is het echter wenselijk om lichthinder zoveel mogelijk te voorkomen of in ieder geval zo veel mogelijk te beperken. Dit geldt met name voor gebieden waar het nog relatief donker wordt. Het gaat dan vooral om het buitengebied. De gemeente Súdwest-Fryslân wil dan ook graag dat initiatiefnemers aandacht besteden aan het aspect lichthinder zodat dit tot een minimum beperkt kan worden.



Figuur 15: Fragment hemelhelderheidskaart (Bron: Provinsje Fryslân, 2014)

In de provincie Fryslân is meer dan de helft van het grondgebied (56%) donker of erg donker. Op 87% van het grondgebied is de Melkweg nog te zien. De provincie Fryslân is één van de donkerste provincies. 15% van Fryslân is donkerder dan ieder ander gebied in Nederland, waar tot nu toe de hemelhelderheid gemeten is.

Binnen de gemeente zijn vooral de stedelijke gebieden Sneek en in minder mate Bolsward grote bronnen van licht. Het plangebied ligt in het stedelijk gebied van de gemeente Súdwest-Fryslân. In het plan is hierdoor verder geen aandacht besteed aan het aspect lichthinder.

4.11 Kabels en leidingen

In het plangebied zijn geen kabels en leidingen aanwezig waarmee in planologische zin rekening gehouden dient te worden.

5 Juridische toelichting

5.1 Inleiding

Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding (plankaart), planregels en deze plantoelichting. De verbeelding en planregels vormen tezamen het juridische deel van het bestemmingsplan. Deze vormen het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van gronden en bebouwing. In de regels worden de mogelijkheden in artikelen vastgelegd. Op de verbeelding worden de bestemmingen, bouw- en gebruiksmogelijkheden per locatie aangeduid. Het bestemmingsplan is opgesteld in aansluiting op de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012.

In dit hoofdstuk zal de juridische systematiek van het bestemmingsplan worden toegelicht. Ook wordt een beschrijving per bestemming en een toelichting op de algemene bepalingen en de overgangs- en slotbepalingen gegeven.

5.2 Planregels

In deze paragraaf wordt de algemeen gehanteerde indeling van de bestemmingsregels aan de orde gesteld. Deze ziet er als volgt uit:

Hoofdstuk 1: Inleidende regels

- Begrippen;
- Wijze van meten.

Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels

- Bestemmingen

Hoofdstuk 3: Algemene regels

- Anti-dubbeltelregel
- Algemene afwijkingsregels
- Algemene wijzigingsregels

Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels

- Overgangsrecht
- Slotregel

5.2.1 Inleidende regels

Dit onderdeel bestaat uit de begrippen en de wijze van meten. In de begripsomschrijving staat aangegeven wat in de regels onder bepaalde begrippen moet worden verstaan. Ook de wijze van meten is in het bestemmingsplan beschreven.

5.2.2 Bestemmingsregels

Een bestemming is een omschrijving van aan de grond toegekende functies, zoals wonen, bedrijven, groenvoorzieningen, etc. In de bestemmingsregel wordt aangegeven waarvoor en – indien nodig – hoe de betreffende gronden mogen worden gebruikt en bebouwd. Voor de bevordering van de leesbaarheid en de raadpleegbaarheid wordt een vaste volgorde gehanteerd.

Bestemming 'Maatschappelijk – Zorgaccommodatie'

Het plangebied kent in zijn geheel de bestemming 'Maatschappelijk – Zorgaccommodatie'. De gronden binnen het plangebied zijn daarmee bestemd voor een zorgaccommodatie ten behoeve van sociaal-medische opvang van personen met ruimte voor maximaal 30 zorgeenheden. Daarnaast zijn de gronden bestemd voor dagbesteding van personen die daarbij zorg en hulp nodig hebben. Hieraan ondergeschikt zijn onder meer groen- en parkeervoorzieningen toegeestaan.

Binnen de bestemming is het mogelijk gebouwen te bouwen binnen het op de verbeelding aangeduide bouwvlak en niet hoger dan de eveneens aangeduide maximale bouw- en goothoogte.

Ter plaatse van de bestaande boerderij is de aanduiding 'karakteristiek' opgenomen. Op grond hiervan geldt een vergunningplicht voor het slopen van bouwwerken ter plaatse van de aanduiding.

Ten einde de tijdige landschappelijke inpassing van de voorgenomen ontwikkeling te borgen is een voorwaardelijke verplichting opgenomen. Deze voorwaardelijke verplichting ziet er op toe dat tijdig de landschappelijke inpassing geschiedt op basis van het landschapsplan dat als bijlage bij de regels is opgenomen.

Dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2'

Het plangebied maakt onderdeel uit van een gebied met een archeologische verwachtingswaarde. In overeenstemming met deze verwachtingswaarde kent het gehele plangebied de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2' en is op grond daarvan bestemd voor het behoud van archeologische waarden.

Op grond van deze dubbelbestemming zijn regels gesteld ten aanzien van het bouwen en geldt een vergunningplicht ten aanzien van het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden. Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd deze dubbelbestemming te doen vervallen, indien uit archeologisch onderzoek volgt dat ter plaatse geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn.

5.2.3 Algemene regels

Hierin staan een anti-dubbeltelregel, algemene gebruiksregels, algemene afwijkingsregels en algemene wijzigingsregels. De anti-dubbeltelbepaling wordt opgenomen om te voorkomen, dat wanneer volgens het bestemmingsplan bepaalde bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein niet nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

Op grond van de algemene afwijkingsregels is het mogelijk om onder voorwaarden bij verlening van een omgevingsvergunning af te wijken van de gegeven maten, afmetingen en percentages. Daarnaast is het met deze regels mogelijk voor ondergeschikte bouwdelen af te wijken van de grenzen van het bouw- c.q. het bestemmingsvlak.

De algemene gebruiksregels geven duidelijkheid over welk gebruik in strijd is met het bestemmingsplan. Het gaat hierbij onder meer om de opslag van bepaalde materialen en het gebruik ten behoeve van een seksinrichting.

Met de algemene wijzigingsregels heeft het college van burgemeester en wethouders de mogelijkheid onder bepaalde voorwaarden het plan te wijzigen, zodat de afmeting, situering en vorm van een bouwvlak worden gewijzigd.

5.2.4 Overgangs- en slotregel

Voor de overgangsregels wordt verwezen naar het Besluit ruimtelijke ordening. Hierbij dient de inwerkingtreding van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht per 1 oktober 2010 in acht te worden genomen.

5.3 Procedure

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) staan de regels voor de bestemmingsplanprocedure. De procedure bestaat uit de volgende onderdelen:

Vorbereiding

- De gemeente bekijkt de bestaande situatie en de mogelijke (ruimtelijke) ontwikkelingen in het gebied waarvoor het bestemmingsplan geldt;
- Er wordt een nieuw voorontwerpbestemmingsplan gemaakt;
- Het voorontwerp wordt toegestuurd aan diverse besturen en diensten, zoals het Rijk, de Provincie en het Waterschap. Zij kunnen hun reactie geven op het bestemmingsplan;
- Het bestemmingsplan wordt eventueel ook voor inspraak ter inzage gelegd. Iedereen kan dan binnen zes weken een reactie geven;
- Burgemeester en wethouders (B&W) geven een reactie op de overleg- en inspraakreacties.

Ontwerp

- B&W verwerken de overleg- en inspraakreacties in een ontwerpbestemmingsplan;
- Het ontwerpbestemmingsplan wordt zes weken ter inzage gelegd. Iedereen kan dan een zienswijze indienen;
- B&W geven een reactie op de ingediende zienswijzen in een zienswijzennota.

Vaststelling

De gemeenteraad stelt de zienswijzennota en het ontwerpbestemmingsplan, met of zonder wijzigingen, vast. Dit moet binnen een periode van ten hoogste 12 weken na de termijn van inzage van het ontwerp gebeuren.

Coördinatieregeling

Op grond van artikel 3.30 Wro wordt de voorbereiding en bekendmaking van het bestemmingsplan gecoördineerd met de voorbereiding en bekendmaking van de besluiten op aanvragen voor vergunningen noodzakelijk om het project te realiseren. Door het coördineren maken de benodigde omgevingsvergunningen onderdeel uit van de bestemmingsplanprocedure en liggen bij de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan ook de ontwerpen van de gecoördineerde omgevingsvergunningen ter inzage. Er is sprake van één voorbereidingsprocedure en de beroepen worden in één keer behandeld.

De volgende zaken worden gecoördineerd:

- de voorbereiding en bekendmaking van de vaststelling van het voorliggende bestemmingsplan;
- alle overige besluiten die nodig zijn voor het realiseren van het project, zoals onder andere de aanvraag om omgevingsvergunning 'bouwen'.

Beroep

- Na de vaststelling van het bestemmingsplan maakt de gemeenteraad het vaststellingsbesluit bekend en legt het vastgestelde bestemmingsplan zes weken ter inzage;
- Als de Provincie of het Rijk een zienswijze hebben ingediend die door de gemeenteraad niet volledig is overgenomen of als de gemeenteraad het bestemmingsplan gewijzigd heeft vastgesteld, moet de bekendmaking en terinzagelegging binnen zes weken na vaststelling gebeuren;
- Uiterlijk zes weken na bekendmaking van het vaststellingsbesluit kan er beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (AbRvS);
- Indien het bestemmingsplan ongewijzigd is vastgesteld en er gehoor is gegeven aan zienswijzen van de Provincie en het Rijk wordt het vaststellingsbesluit door de gemeenteraad bekendgemaakt en het bestemmingsplan ter inzage gelegd. Dit moet binnen twee weken gebeuren.

Terinzagelegging

Bij de onderdelen Ontwerp en Beroep moet het plan ter inzage worden gelegd. Voor een voorontwerpbestemmingsplan is dit niet verplicht en kan het dus voorkomen dat deze niet ter inzage wordt gelegd.

Voor de bekendmaking van een plan plaatsen B&W een publicatie. Dit gebeurt in het Gemeenteblad en/of de Staatscourant. Hierin staat onder ander vermeld of en binnen welke periode er gereageerd kan worden en waar deze reactie naartoe gestuurd moet worden. De publicaties staan op de website www.officielebekendmakingen.nl. Op de gemeentelijke website www.gemeentesudwestfryslan.nl staat ook een link naar deze website.

6 Economische uitvoerbaarheid

6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Overeenkomstig artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) moet over een bestemmingsplanprocedure overleg plaatsvinden met verschillende adviespartners en overheden. Het voorontwerpbestemmingsplan is opgestuurd naar een aantal vaste overleg- en adviesinstanties. De reacties zijn voorzien van een gemeentelijk antwoord. De Reactienota Overleg is opgenomen als bijlage bij dit bestemmingsplan.

Inspraak

De bij besluit van 18 december 2014 aan Philadelphia verleende omgevingsvergunning op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), is in week 1 van 2015 gepubliceerd in het Gemeenteblad.

De omwonenden van het perceel Eastwei 4 te Oppenhuizen zijn dus op de hoogte c.q. hadden op de hoogte kunnen zijn van het door Stichting Philadelphia Zorg ingediende plan. Aangezien het plan niet of nauwelijks wijzigt en het op te stellen bestemmingsplan alleen wordt opgesteld om het al ingediende bouwplan mogelijk te maken, is op grond van artikel 2 van de 'Inspraakverordening gemeente Súdwest Fryslân' besloten om geen inspraak te verlenen bij de voorbereiding van het bestemmingsplan.

Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan en de bijbehorende stukken hebben met ingang van 8 juni tot en met 19 juni 2016 ter inzage gelegen. Er is één zienswijze binnengekomen. De zienswijze heeft geen aanleiding gegeven tot een gewijzigde vaststelling van het ontwerpbestemmingsplan. De Reactienota Zienswijzen is opgenomen als bijlage bij dit bestemmingsplan.

6.2 Economische uitvoerbaarheid

6.2.1 *Planschade*

Planschade wordt in beginsel toegekend door het besluitvormend orgaan aan degenen die waardevermindering van onroerend goed ondervinden ten gevolge van het plan. De grondslag voor deze planschaderegeling wordt gegeven in artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening (Wro).

In artikel 6.4 onder a Wro is bepaald dat de gemeente de mogelijkheid heeft om met de initiatiefnemer een overeenkomst te sluiten ten aanzien van planschade. In de tussen de gemeente Súdwest-Fryslân en de initiatiefnemer gesloten overeenkomst is opgenomen dat het planschaderisico voor rekening van de initiatiefnemer komt. Daarmee is het risico op planschade afgedekt voor de gemeente Súdwest-Fryslân.

6.2.2 *Grondexploitatie*

Door middel van de grondexploitatieregeling in de Wro en het Bro beschikken gemeenten over mogelijkheden voor het verhalen van kosten. Hierbij valt te denken aan kosten voor het bouwen en woonrijp maken, planschade en kosten voor het opstellen van een bestemmingsplan. Als er sprake is van bepaalde bouwplannen, moet de gemeente hiervoor een exploitatieplan vaststellen. Dit hoeft niet als deze kosten 'anderszins verzekerd' zijn en het stellen van eisen voor kwaliteit en fasering niet nodig zijn.

In artikel 6.2.1 Bro zijn de categorieën bouwplannen gedefinieerd, waarvoor op grond van artikel 6.12, eerste lid, Wro, een exploitatieplan dient te worden vastgesteld. Aangezien voorlig-

gend bestemmingsplan de uitbreiding van een gebouw met meer dan 1000 m² bruto-vloeroppervlakte mogelijk maakt, is hier sprake van een aangewezen bouwplan. Tussen de initiatiefnemer en de gemeente Súdwest-Fryslân is een overeenkomst gesloten en hiermee is onder meer het kostenverhaal van de grondexploitatie verzekerd. Het kostenverhaal is anderszins verzekerd in de zin van de Wro en er hoeft geen exploitatieplan te worden vastgesteld.